

*Inbjudan att teckna aktier
i Victoria Park AB (publ)*



Swedbank 

VICTORIA PARK[®]
Prospekt februari 2010

Nyemissionen i sammandrag

FÖRETRÄDESRÄTT

De som på avstämningsdagen den 24 februari 2010 är registrerade som aktieägare har företrädesrätt i Nyemissionen. Varje befintlig aktie i Victoria Park berättigar till en (1) Teckningsrätt. Varje Teckningsrätt ger rätt att teckna en (1) Ny Aktie. Härutöver erbjuds även investerare som utnyttjat Teckningsrätter för att teckna Nya Aktier möjligheten att teckna Nya Aktier utan företrädesrätt.

TECKNINGSKURS

3,00 kronor per Ny Aktie

TOTALT EMISSIONSBELOPP

55 679 985 kronor

AVSTÄMNINGSDAG FÖR RÄTT TILL DELTAGANDE I NYEMISSIONEN

24 februari 2010

TECKNINGSTID

1 mars – 15 mars 2010

HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

1 mars – 10 mars 2010

TECKNING OCH BETALNING

Teckning med stöd av Teckningsrätter sker under teckningstiden genom kontant betalning. Observera att Teckningsrätter som inte avses utnyttjas måste säljas senast den 10 mars 2010 för att inte bli värdelösa.

ÖVRIG INFORMATION

Kortnamn: VICP

ISIN-kod aktie: SE0002216713

ISIN-kod Teckningsrätt: SE0003175157

ISIN-kod BTA: SE0003175165

KOMMANDE FINANSIELL INFORMATION

Delårsrapport jan – mars 2010 29 april 2010

Delårsrapport jan – juni 2010 17 augusti 2010

Delårsrapport jan – sept 2010 9 november 2010

DEFINITIONER

VICTORIA PARK, BOLAGET ELLER KONCERNEN

Victoria Park AB (publ), organisationsnummer 556695-0738 eller, beroende på sammanhang, den koncern i vilken Victoria Park AB (publ) är moderbolag.

NY AKTIE

Aktie i Victoria Park som emitteras i Nyemissionen.

NYEMISSIONEN

Föreliggande nyemission i enlighet med villkoren i Prospektet.

PROSPEKTET

Victoria Parks prospekt i samband med Nyemissionen.

TECKNAREN

Den som tecknar sig i Nyemissionen.

TECKNINGSRÄTTER

Den rätt att teckna aktier i Bolaget som aktieägarna i Victoria Park erhåller för varje aktie som aktieägarna enligt Bolagets aktiebok innehar på avstämningsdagen den 24 februari 2010.

BTA

De nytecknade Nya Aktierna bokförs som BTA (Betalda Tecknade Aktier) till dess att registrering av Nyemissionen skett hos Bolagsverket.

NASDAQ OMX FIRST NORTH

NASDAQ OMX First North, handelsplatsen för Bolagets aktier, är en alternativ marknadsplats som drivs av NASDAQ OMX Stockholm AB.

EUROCLEAR SWEDEN

Euroclear Sweden AB, tidigare VPC AB.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Risikfaktorer	6
Inbjudan till teckning av Nya Aktier	9
Bakgrund och motiv.....	10
Villkor och anvisningar	11
VD har ordet.....	15
Affärsidé, mål och strategier.....	16
Marknad.....	17
Verksamhet	22
Finansiell utveckling i sammandrag.....	29
Kommentarer till finansiell utveckling i sammandrag..	31
Kapitalstruktur och annan finansiell information.....	33
Aktiekapital och ägarstruktur	35
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	37
Bolagsstyrning.....	43
Bolagsordning	44
Legala frågor och övrig information.....	46
Skattefrågor i Sverige	48
Historisk finansiell information.....	50
Bokslutskommuniké 2009.....	51
Adresser	70

Viktig information

Detta Prospekt har upprättats av Victoria Park i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. Prospektet har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen för att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Nyemissionen enligt Prospektet riktar sig inte, direkt eller indirekt, till personer vars deltagande kräver ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet, anmälningssedeln och andra till Nyemissionen hänförliga handlingar får inte distribueras i något land där sådan distribution eller sådant erbjudande kräver åtgärder som anges i föregående mening eller där de skulle strida mot regler i sådant land. Varken Teckningsrätterna, BTA eller de Nya Aktierna som omfattas av Prospektet har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess gällande lydelse, någon provinslag i Kanada, eller enligt tillämplig lag i t ex Australien, Hong Kong, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Japan eller Nya Zeeland och får ej, med vissa undantag, distribueras, publiceras, erbjudas, överlåtas eller försälas, direkt eller indirekt, inom Amerikas Förenta Stater, Kanada, Australien, Japan, Hong Kong, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller Nya Zeeland eller till personer med hemvist där eller till eller på uppdrag av eller till förmån för U.S. Persons såsom detta definieras i Regulation S i United States Securities Act från 1933 i dess gällande lydelse. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses ogiltig.

Presentation av marknadsinformation

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden som återspeglar Victoria Parks aktuella syn och förväntningar på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Även om Victoria Park anser att dessa uttalanden är baserade på rimliga antaganden och förväntningar kan Victoria Park inte garantera att sådana framåtriktade uttalanden kommer att förverkligas. Då dessa framåtriktade uttalanden inbegriper såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer, kan verkligt utfall väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Andra faktorer som kan medföra att Victoria Parks faktiska verksamhetsresultat eller prestationer avviker från innehållet i framåtriktade uttalanden innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet Riskfaktorer. Framåtriktade uttalanden i Prospektet gäller endast vid tidpunkten för Prospektet. Victoria Park gör inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt utöver vad som krävs enligt tillämpliga lagar.

Prospektet innehåller marknadsinformation och branschprognoser, däribland information avseende storleken på marknader där Bolaget är verksam. Även om Victoria Park anser att dessa källor är tillförlitliga, har Victoria Park inte oberoende verifierat informationen. Viss information bygger också på uppskattningar av Victoria Park.

Presentation av finansiell information

Victoria Parks reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren 2007 och 2008, vilka upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU, införlivas genom hänvisning och utgör en del av detta prospekt. Viss finansiell och annan sifferinformation som presenteras i detta prospekt har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen kan det hända att siffrorna i vissa tabeller inte summerar exakt till angiven totalsumma.

Förutom Bolagets reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren 2007, 2008 och 2009 har ingen information i prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Sammanfattning

Denna sammanfattning är endast en introduktion till och ett sammandrag av Prospektet. Investeringsbeslut skall fattas mot bakgrund av informationen i Prospektet i sin helhet och således inte enbart på grundval av denna sammanfattning. Läsare av Prospektet bör inte fatta ett beslut att investera i Victoria Park utan att ha läst och tillgodogjort sig hela Prospektet och noggrant ha studerat och förstått riskerna som är förenade med en investering i Victoria Park. En investerare som väcker talan vid domstol med anledning av informationen i Prospektet kan tvingas att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet. En person får göras ansvarig för information som ingår, eller saknas, i den här sammanfattningen, eller en eventuell översättning av sammanfattningen, bara om sammanfattningen eller översättningen av sammanfattningen är vilseledande eller felaktig i förhållande till eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet.

NYEMISSIONEN I KORTHET

Styrelsen i Victoria Park beslutade den 25 januari 2010 att föreslå en nyemission med företräde för Bolagets aktieägare och beslutade samtidigt att sammankalla en extra bolagsstämma att besluta om förslaget. Extra bolagsstämma beslutade den 17 februari 2010 att genomföra en nyemission i enlighet med styrelsens förslag. Nyemissionen innebär att Bolagets befintliga aktieägare har företrädesrätt att teckna de Nya Aktierna i förhållande till det antal aktier de äger. Aktieägarna erhåller en (1) Teckningsrätt för varje aktie som innehas per avstämningsdagen den 24 februari 2010. Varje Teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) Ny Aktie. Teckningskursen har fastställts till 3,00 kronor per Ny Aktie, vilket innebär att Nyemissionen sammanlagt kommer att tillföra Victoria Park högst 55 679 985 kronor före kostnader hänförliga till Nyemissionen.

Teckning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter skall ske genom samtidig kontant betalning under perioden från och med 1 mars 2010 till och med 15 mars 2010.

Intresset för den första enheten inom Victoria Park-konceptet, belägen i stadsdelen Limhamn i Malmö, har lågkonjunktur till trots varit stort. Förändrade livsstils-mönster har skapat en efterfrågan av boendekonceptet innefattandes en hög nivå av standard och service där de boende har tillgång till gemensamma faciliteter och tjänster. I syfte att kunna påbörja försäljning och byggnation av andra etappen i Malmö tidigare än vad som annars varit möjligt har Victoria Park beslutat om att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Genom detta vill Bolaget kunna möta efterfrågan från marknaden och dra fördel av förbättrade

konjunkturutsikter samtidigt som det ger Bolaget en handlingsberedskap för att kunna ta tillvara på framtida affärsmöjligheter. Efter genomförd nyemission är det styrelsens bedömning att Victoria Park kommer att vara väl kapitaliserat och rustat för framtiden.

Victoria Park har ingått skriftligt avtal om teckningsåtagande och emissionsgaranti med MCJ Holding AB, Grotton Holding AB, Östersjöstiftelsen, Mellby Gård AB och Peab AB innebärande att hela Nyemissionen är säkerställd, se vidare avsnittet Legala frågor och övrig information.

VICTORIA PARK I KORTHET

Victoria Park är ett projektutvecklingsbolag med inriktning mot livsstilsboende. Bolaget har utvecklat ett unikt boendekoncept bestående av lägenheter med tillgång till stora gemensamma faciliteter där ett bekvämt boende, aktivt liv och gemenskap prioriteras av de boende. Victoria Park avser att förvärva fastigheter för exploatering och försäljning av lägenheter inom ramen för boendekonceptet.

Det som gör Victoria Park ensamt i sitt slag är en boendemiljö som sträcker sig långt utöver den egna lägenheten. Omfattande faciliteter och tillgång till olika typer av service utgör konceptets viktigaste beståndsdelar. Visionen är att Victoria Park ska vara norra Europas mest attraktiva livsstilsboende.

Victoria Parks första livsstilsboende är beläget i stadsdelen Limhamn i Malmö, väl placerad i förhållande till kommunikationer, service samt natur och kultur. Inflyttningen pågår i den första av fyra etapper och totalt beräknas cirka 380 bostadslägenheter uppföras här. I Malmö erbjuds de boende bland annat en bemannad reception, restaurang, lounge, övernattningslägenheter för gäster, en stor trädgård, tennis- och boulebanor samt spa med pooler, bastu och gym. Värt att påpeka är dock att konceptet i någon mån kommer att behöva anpassas efter skilda lokala förutsättningar som läge, tomtareal med mera.

Det nya boendekonceptet öppnar för ett annorlunda och innehållsrikt liv i en tillvaro präglad av aktivitet, bekvämlighet, social närhet, rekreation, service och trygghet. Detta utan att behöva göra avkall på vare sig valfrihet eller personlig integritet. Victoria Park är inte minst ett smart och rationellt boende som erbjuder såväl ekonomiska som tidsbesparande vinster, tack vare konceptets givna skalfördelar.

MARKNAD

Boendefrågorna påverkas i stor utsträckning av de rådande trenderna i samhället. Konsumtionen har ökat och präglas i större utsträckning än förr av den enskilda

individens livsstil och individuella val och genom sitt sätt att bo vill allt fler manifestera sin livsstil och förverkliga sig själva. Den del av hushållens resurser som läggs på boendet har hittills blivit allt större. Vidare har begreppet kvalitet för de flesta kommit att bli mer centralt och tiden prioriteras på annat sätt än tidigare – efterfrågan på bekvämlighet, service och rekreation på nära håll ökar. Trender som dessa ställer delvis nya krav på boendet och skapar därmed förutsättningar för annorlunda och mer nischade boendeformer.

För den europeiska marknaden är fenomenet livsstilsboende relativt okänt, medan det i USA har funnits under lång tid under benämningen resort living. Där finns det numera en mängd olika typer av fullserviceboenden nischade mot olika livsstilar och målgrupper. Till bostadsområdet hör oftast pooler, restauranger, gym och liknande gemensamhetsanläggningar samt ett väl utbyggt tjänste- och serviceprogram. Liknande livsstilsboenden har under det senaste året etablerat sig runtom i Europa i länder såsom Tyskland, England, Schweiz, Spanien och Portugal.

Ränte- och konjunkturläge såväl som arbetsmarknad påverkar både efterfrågan och pris på nya bostäder. I Sverige föll tillväxten kraftigt under 2008 och början av 2009 till följd av den stora nedgången i efterfrågan och produktion världen över som följde av den finansiella krisen. Under de tre första kvartalen 2009 föll bostadsproduktionen med cirka 30 procent jämfört med samma period föregående år. För att möta konjunkturedgången har regeringar och centralbanker försökt stimulera marknaden genom att föra en expansiv finans- och penning-

politik. Under senare delen av 2009 har stimulanserna börjat ge resultat och marknaden har sakteligen börjat återhämta sig, bland annat med stigande bostadspriser som en följd.

Vad gäller storstadsregioner som Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen, är de långsiktiga trenderna, såsom stora inflyttningsnetton till städerna och utbredd bostadsbrist, fördelaktiga för aktörerna på bostadsmarknaden.

STÖRRE AKTIEÄGARE

Victoria Parks större aktieägare per den 31 december 2009 var MCJ Holding AB med cirka 31,0 procent av kapital och röster, Grotton Holding AB med cirka 16,2 procent av kapital och röster, Östersjöstiftelsen med cirka 11,6 procent av kapital och röster, Mellby Gård AB med cirka 11,3 procent av kapital och röster och Peab AB med cirka 6,9 procent av kapital och röster. För ytterligare information, se Aktiekapital och ägarstruktur på sidan 35, och för information rörande transaktioner med närstående, se Legala frågor och övrig information på sidan 46.

FINANSIELL

INFORMATION I SAMMANDRAG

Nedan presenteras finansiell information i sammandrag för Victoria Park-koncernen.

STYRELSE, LEDANDE

BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

Styrelsen för Victoria Park består av styrelseordförande Greg Dingizian samt styrelseledamöterna Christer Jöns-

	2009	2008	2007
Intäkter, Tkr	265 782	211 101	292
Rörelseresultat, Tkr	16 081	5 855	-4 392
Rörelsemarginal, %	6,1	2,8	-
Avkastning på eget kapital, %	3,1	6,7	-4,9
Eget kapital, Tkr	521 109	89 394	84 813
Räntebärande skulder, Tkr	129 638	232 167	100 000
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	2,6	1,2
Soliditet, %	73 ¹⁾	22	42
Antal aktier vid periodens slut	18 559 995	18 559 995	18 559 995
Resultat per aktie, kr	0,87	0,27	-0,26
Eget kapital per aktie, kr	28,08 ²⁾	4,82	4,57
Antal medarbetare vid periodens slut	50	11	13

1. Soliditet, % efter justering för Brf Paviljongen i Limhamns utträde ur Koncernen

48

2. Eget kapital per aktie före utspädning, kr efter justering för Brf Paviljongen i Limhamns utträde ur Koncernen vilket beräknas ske under början av 2010

5,69

son, Sten Libell, Gun-Britt Mårtensson, Mats Leifland, Anders Pettersson och Meg Tivéus.

Ledande befattningshavare är verkställande direktör Peter Strand, ekonomi- och finanschef Pernilla Pettersson, projektchef Anders Jeppsson och operativ chef Jan-Peter Borglin.

Bolagets revisor är Ingvar Ganestam, med revisors-suppleanten Göran Neckmar. Både Ingvar Ganestam och Göran Neckmar är auktoriserade medlemmar i FAR SRS samt verksamma vid Ernst & Young AB.

För mer information, se avsnittet Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer, sidan 37.

RÅDGIVARE

Vid Nyemissionen bistår Swedbank Markets som finansiell rådgivare och Fredersen Advokatbyrå som juridisk rådgivare.

RISKFAKTORER

Några av de risker en investerare måste beakta inför ett investeringsbeslut i Victoria Parks aktie är risker relaterade till Bolagets marknadssituation, verksamhet, finansiella ställning och legala och skattemässiga situation såväl som risker relaterade till Nyemissionen och de Nya Aktierna. Utöver dessa risker måste en investerare även beakta en allmän omvärldsbedömning samt övrig information i prospektet.

För en mer utförlig beskrivning av de risker som ett ägande av aktier i Victoria Park är förenat med hänvisas till avsnittet Riskfaktorer, sidan 6.

Risikfaktorer

En investering i Victoria Parks aktie är förenad med risker. Ett antal faktorer utanför Victoria Parks kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Victoria Park kan påverka genom sitt agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning eller medföra att värdet på Bolagets aktier minskar. Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som bedöms ha påverkan på Victoria Parks framtidsutsikter. Riskerna är ej rangordnade och gör ej anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare risker och osäkerheter som Victoria Park inte känner till eller som för närvarande inte bedöms vara väsentliga, kan komma att utvecklas till faktorer som påverkar Bolaget. Utöver information som framkommer i Prospektet bör därför varje investerare göra sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Bolagets framtida utveckling samt en allmän omvärldsbedömning.

Risker relaterade till de Nya Aktierna och Nyemissionen

TECKNINGSÅTAGANDE OCH EMISSIONSGARANTI

Victoria Park har ingått skriftligt avtal om teckningsåtagande och emissionsgaranti med MCJ Holding AB, Grotton Holding AB, Östersjöstiftelsen, Mellby Gård AB och Peab AB innebärande att 77,1 procent av Nyemissionen omfattas av teckningsåtagande och resterande del av Nyemissionen omfattas av emissionsgaranti. Varken teckningsåtagandena eller emissionsgarantierna är säkerställda genom bankgaranti, pant, likvida medel eller på annat sätt. Bolaget kan mot bakgrund av detta inte garantera att teckningsåtagandena eller emissionsgarantierna kommer att infrias.

BOLAGETS AKTIEKURS

Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en aktieinvestering både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka satsat kapital. Investeringar i Victoria Parks aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om branschen. En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan snarare som en investering man gör på lång sikt med kapital man kan undvara. Bolagets aktie handlas på NASDAQ OMX First North, som inte är en reglerad marknad. En placering i aktie som handlas på en sådan marknadsplats är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag.

BRIST PÅ LIKVIDITET I AKTIEN

Handeln i Bolagets aktie har hittills inte varit särskilt aktiv. Det innebär att det kan vara svårt att i marknaden omsätta större poster av aktierna.

ERBJUDANDE AV AKTIER I FRAMTIDEN

Även om Victoria Park för närvarande inte har några planer på att emittera ytterligare aktier, kan Victoria Park i framtiden behöva emittera aktier eller andra värdepapper för att till exempel kunna göra ett större förvärv eller annan investering. En framtida emission av aktier eller andra värdepapper av Victoria Park kan påverka aktiekursen på Victoria Parks aktier väsentligt och negativt. Även om nyemissioner som regel ska ske med företräde för aktieägarna finns möjlighet att avvika från denna regel. Även vid emissioner med företräde för aktieägarna finns risk att en aktieägare som inte har möjlighet att delta får sin ägarandel utspädd.

PÅVERKAN FRÅN HUVUDAKTIEÄGARE

Dagens huvudaktieägare förväntas komma att kvarstå som större aktieägare efter Nyemissionen och förfoga över betydande aktieposter i Bolaget. Således kan dessa huvudaktieägare komma att påverka Bolaget avseende bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma. MCJ Holding AB, Grotton Holding AB, Östersjöstiftelsen, Mellby Gård AB och Peab AB innehar cirka 31,0, 16,2, 11,6, 11,3 respektive 6,9 procent av aktier och röster i Victoria Park och kan komma att öka sitt aktieinnehav som en följd av Nyemissionen eftersom de har förbundit sig att teckna aktier utöver sin pro rata-andel, se vidare avsnittet Legala frågor och övrig information. Om Nyemissionen inte fulltecknas, kan MCJ Holding AB, Grotton Holding AB, Östersjöstiftelsen, Mellby Gård AB och Peab AB efter Nyemissionen, till följd av sitt garantiåtagande, komma att inneha högst cirka 35,7, 18,7, 13,3, 13,0 respektive 7,9 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. Som en följd härav kan MCJ Holding AB, Grotton Holding AB, Östersjöstiftelsen, Mellby Gård AB och Peab AB komma att stärka sitt inflytande över Bolaget markant i frågor som underställs bolagsstämmans beslut, inklusive beslut om utdelning, kapitalökning, tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt ändring av bolagsordningen.

OMFATTANDE FÖRSÄLJNING AV VICTORIA PARKS AKTIE AV DESS HUVUDAKTIEÄGARE

Om Victoria Parks huvudaktieägare säljer ett betydande antal Victoria Park-aktier på aktiemarknaden, eller om

marknaden tror att en sådan försäljning kan komma att ske, kan Victoria Parks aktiekurs påverkas negativt. Ingen av Victoria Parks aktieägare har någon förpliktelse att bibehålla sin ägarandel, och därmed finns det inga garantier om att större aktieägare kommer att bibehålla sin nuvarande ägarandel i Victoria Park efter Nyemissionen.

Marknadsrelaterade risker

MARKNADSRISK

Vid exploatering av fastigheter råder det osäkerhet i priserna i avsättningsmarknaden. Victoria Park kan därför inte garantera att samtliga bostäder säljs inom planerad tid.

Efterfrågan gällande Victoria Parks koncept kan förändras beroende på flertalet olika faktorer, såväl makroekonomiska som faktorer Bolaget självt kan påverka genom sitt agerande såsom förändringar i konceptet som sådant. Förändringar i efterfrågan gällande Victoria Parks koncept kan leda till lägre försäljningspriser och/eller färre sålda lägenheter, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

BOLAGS- OCH FASTIGHETSFÖRVÄRV

Bolags- och fastighetsförvärv är en del av Victoria Parks löpande verksamhet. Dessa är av naturen förenade med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör bland annat miljöförhållanden samt tekniska problem risker. Förvärv av bolag medför risker relaterade till bland annat skatter.

KONJUNKTURBEROENDE

Den marknad där Bolaget verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk utveckling, sysselsättning, ränteläge samt befolkningstillväxt. Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för efterfrågan på bostadsmarknaden, och påverkar därmed försäljningspriset för lägenheter. En konjunkturedgång kan leda till lägre försäljningspriser och/eller färre sålda lägenheter, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

KONKURRENTER

I dagsläget är det endast ett fåtal aktörer verksamma i Europa inom kategorin livsstilsboende eller resort living i betydelsen lägenheter med väl utbyggda gemensamhetsanläggningar och viss service. Dock kan inte uteslutas att ytterligare aktörer etablerar sig inom denna kategori och att konkurrensen således intensifieras.

Victoria Park konkurrerar även med mer traditionella

boendeformer såsom vanliga bostadsrätter och hyresrätter. Konkurrenter inom projektutveckling av nya bostäder utgörs av både stora nationellt täckande aktörer och mindre lokala projektutvecklingsföretag. Flera av de stora aktörerna har en uttalad ambition att växa inom bostadssegmentet. Risken är att den ökade konkurrensen leder till ökat utbud av bostäder och prispress vilket kan påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

Rörelserelaterade risker

OPERATIONELLA RISKER

Bolaget kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll och/eller oegentligheter.

DETALJPLANERISK

Bolaget har för avsikt att huvudsakligen förvärva mark för vilken det finns en detaljplan antagen. Dock kan inte garanteras att Bolaget i framtiden inte kommer att förvärva mark för vilken det inte finns en detaljplan antagen. Planarbetet och samarbetet med berörda kommuner är avgörande för vad och hur mycket som Bolaget kan bygga. Skulle en detaljplan inte vinna laga kraft eller erhållas på ett för Bolaget önskvärt sätt, kan Bolagets verksamhet komma att påverkas negativt.

EXPLOATERINGSRISK

Stora exploateringsprojekt kan motsvara mycket höga projektvärden och det är därför av yttersta vikt att såväl projektering som produktion sker enligt plan. Bristande planering och analys kan leda till förseningar, ökade kostnader och otillräcklig kundanpassning.

SERVICEAVTAL

Genom avtal regleras det serviceutbud som Victoria Park erbjuder de boende och den avgift som de boende ska betala för denna service. Bolaget tillförsäkrar sig bland annat i dessa avtal rätt att justera den avgift som utgår för servicen men det kan inte uteslutas att förändringar i kostnader för driften av de gemensamma lokalerna och serviceutbudet kan innebära att Victoria Parks resultat påverkas negativt.

LEVERANTÖRER

I vissa delar av ett projekt använder sig Victoria Park av externt anlidade konsulter och entreprenörer. Skulle dessa av olika skäl förhindras från att fullfölja sitt uppdrag kan det påverka Bolagets verksamhet negativt.

BEROENDE AV NYCKELPERSONER

Victoria Parks framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Victoria Park har träffat anställningsavtal med nyckelpersoner på villkor som Victoria Park bedömer vara marknadsmässiga. Trots detta finns det inte någon garanti för att Bolaget kommer att kunna behålla dessa nyckelpersoner eller kommer att kunna rekrytera ny kvalificerad personal.

Finansiella risker

RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken för att förändringar i marknadsräntan påverkar Victoria Parks räntenetto. Förändringar i Victoria Parks räntenetto kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Enligt Bolagets finanspolicy ska genomsnittlig räntebindningstid gällande upplåning vara sex månader. Vidare anger policyn att upplåning/lånelöftens genomsnittliga löptid avseende kapitalbindning ska vara minst två år.

FINANSIERINGSRISK

Bolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Victoria Parks finansieringsrisker omfattar eventuella ökade kostnader för, och eventuella förseningar i samband med, finansieringen av verksamheten samt refinansieringen av utestående lån. Om Victoria Parks utveckling avviker från Bolagets planer kan det inte uteslutas att ytterligare kapital kommer att behövas och det finns en risk i att sådant kapital inte kan anskaffas på villkor som är godtagbara för Victoria Park. Om Bolaget misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden kan Bolagets fortsatta verksamhet väsentligen påverkas negativt.

KREDITRISK

Med kreditrisk avses bland annat risken för resultatpåverkan då motpart i en finansiell transaktion inte kan fullgöra sina åtaganden. Kreditförluster till följd av att motpart inte fullgör leverans eller betalning kan påverka Victoria Parks resultat och finansiella ställning negativt. För att minimera kreditrisken finns i finanspolicyen angivet de motparter som Bolagets finansförvaltning har mandat att placera respektive låna upp hos, vilka huvudsakligen utgörs av de större bankerna på den svenska marknaden.

Legala och skattemässiga risker

MILJÖ

Fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken, även om inte Bolaget står bakom den verksamhet som förorenat fastigheten. Sådant krav kan påverka Bolaget negativt. Bolaget kan komma att genomföra miljöutredningar vid framtida bolags- eller fastighetsförvärv.

REGULATORISKA RISKER

Victoria Park betalar fastighetsskatt för de fastigheter som Bolaget äger under exploateringstiden, det vill säga innan fastigheterna har sålts. Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagstiftningen avseende beskattning av företag och fastigheter. En förändring i sådan lagstiftning, eller en förändring av rättspraxis, kan medföra en förändrad situation för Bolaget. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis inom vissa andra områden, exempelvis hyres-, förvärvs-, och miljölagstiftningen, reglerna gällande ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt möjligheter att erhålla vissa bidrag kan få negativa konsekvenser för Bolaget. Bolagets verksamhet är således till viss del beroende av politiska beslut.

Inbjudan till teckning av Nya Aktier

Styrelsen i Victoria Park beslutade den 25 januari 2010 att föreslå en nyemission med företräde för Bolagets aktieägare och beslutade samtidigt att sammankalla en extra bolagsstämma att besluta om förslaget. Extra bolagsstämma beslutade den 17 februari 2010 att genomföra en nyemission i enlighet med styrelsens förslag. Nyemissionen innebär att Bolagets aktiekapital kommer att öka med högst cirka 5 799 998 kronor från nuvarande cirka 5 799 998 kronor till högst cirka 11 599 997 kronor, genom nyteckning av högst 18 559 995 aktier, envar aktie med ett kvotvärde om 0,3125 kronor. Bolagets befintliga aktieägare har företrädesrätt att teckna de Nya Aktierna i förhållande till det antal aktier de äger. Aktieägarna erhåller en (1) Teckningsrätt för varje aktie som innehas per avstämningsdagen den 24 februari 2010. Varje Teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) Ny Aktie. Teckningskursen har fastställts till 3,00 kronor per Ny Aktie, vilket innebär att Nyemissionen sammanlagt kommer att tillföra Victoria Park högst 55 679 985 kronor före kostnader hänförliga till Nyemissionen.¹

Aktieägare som inte deltar i Nyemissionen kommer att få sitt ägande utspäddt, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig genom att sälja sina Teckningsrätter. För det fall att samtliga Nya Aktier inte tecknas med stöd av Teckningsrätter kommer styrelsen inom ramen för Nyemissionens högsta belopp att besluta om tilldelning av aktier till dem som utnyttjat Teckningsrätter för att teckna Nya Aktier och som även anmält sig för teckning av Nya Aktier utan företrädesrätt.

Victoria Park har ingått skriftligt avtal om teckningsåtagande och emissionsgaranti med MCJ Holding AB, Grotton Holding AB, Östersjöstiftelsen, Mellby Gård AB och Peab AB innebärande att hela Nyemissionen är säkerställd, se vidare avsnittet Legala frågor och övrig information.

I övrigt hänvisar styrelsen till redogörelsen i Prospektet, vilket har upprättats av styrelsen för Victoria Park med anledning av Nyemissionen.

Styrelsen för Victoria Park är ansvarig för innehållet i detta Prospekt och försäkrar att alla rimliga försiktighetsåtgärder vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Victoria Parks styrelse vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att inget är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I det fall information har inhämtats från tredje man har informationen återgivits korrekt och ingen information har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Styrelsen vill samtidigt göra aktieägarna och andra intressenter uppmärksamma på att all form av investering i aktier är förknippad med risk och vill särskilt uppmuntra potentiella investerare att läsa avsnittet Riskfaktorer.

Malmö den 23 februari 2010

Victoria Park AB (publ)
Styrelsen

1. Från emissionsbeloppet uppskattas avdrag för emissionskostnader göras om 3,4 miljoner kronor. Ingen ersättning utgår för utställda teckningsförbindelser eller emissionsgarantier.

Bakgrund och motiv

Victoria Park är ett projektutvecklingsbolag med inriktning mot livsstilsboende. Det unika boendekonceptet innefattar en hög nivå av standard och service till de boende och Victoria Parks målsättning är att kunna erbjuda marknaden ett mer bekvämt och aktivt boende. De boende erbjuds för en fast månadsavgift ett brett tjänsteutbud samt tillgång till gemensamma faciliteter på området, som till exempel bemannad reception, restaurang, spa och gym. Konceptet är relativt nytt för den europeiska marknaden medan det i USA har en självklar plats på bostadsmarknaden.

Intresset för den första enheten inom Victoria Park-konceptet, belägen i stadsdelen Limhamn i Malmö, har lågkonjunktur till trots varit stort. Inflyttningarna till den första etappen påbörjades i september 2009 och totalt ska cirka 380 lägenheter uppföras på området. Förändrade livsstilsmönster, där en större del av hushållens resurser läggs på välbefinnande och boende, driver tillväxten i branschen tillsammans med en ökad efterfrågan på service och bekvämligheter på armslängds avstånd. Allt fler efterfrågar även en ökad grad av gemenskap och trygghet och särskilt tydligt är detta i den stora och köpstarka gruppen 40-talister.

I syfte att kunna påbörja försäljning och byggnation av andra etappen i Malmö tidigare än vad som annars varit möjligt har Bolaget beslutat om att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Genom detta vill Bolaget kunna möta efterfrågan från marknaden och dra fördel av förbättrade konjunkturutsikter, en bostadsmarknad i uppåtgående samt Bolagets försprång gentemot konkurrenterna. Förutom att täcka de initiala kostnader som följer med en etappstart kommer emissionslikviden att ge Victoria Park en handlingsberedskap samt möjlighet att kunna ta tillvara på framtida affärsmöjligheter. Efter genomförd nyemission är det styrelsens bedömning att Victoria Park kommer att vara väl kapitaliserat och rustat för framtiden.

Villkor och anvisningar

TECKNINGSRÄTTER

Befintliga aktieägare i Victoria Park har företrädesrätt att teckna de Nya Aktierna pro rata i förhållande till det antal aktier de äger. Innehavare av aktier i Victoria Park erhåller en (1) Teckningsrätt för varje på avstämningsdagen innehavd aktie. Varje Teckningsrätt berättigar innehavaren till teckning av en (1) Ny Aktie.

Genomförandet av Nyemissionen kommer att leda till att antalet aktier i Bolaget ökar från 18 559 995 aktier till högst 37 119 990 aktier, vilket motsvarar en ökning om 100 procent. Aktieägare som inte deltar i Nyemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina Teckningsrätter. Utspädningen kommer inte att överstiga 50 procent. Utspädning i procent för aktieägare som inte tecknar sig för Nya Aktier i Nyemissionen beräknas som antalet Nya Aktier delat med det totala antalet aktier efter fulltecknad Nyemission.

TECKNINGSKURS

De Nya Aktierna emitteras till en teckningskurs om 3,00 kronor per Ny Aktie. Courtage utgår ej.

AVSTÄMNINGS DAG

Avstämningsdag för fastställande av vilka som äger rätt att erhålla Teckningsrätter är den 24 februari 2010. Aktier i Bolaget handlades exklusive rätt till deltagande i Nyemissionen från och med den 22 februari 2010. Sista dag för handel inklusive rätt till deltagande i Nyemissionen var således den 19 februari 2010.

TECKNINGSTID

Teckning av Nya Aktier ska ske under tiden från och med den 1 mars 2010 till och med den 15 mars 2010.

EMISSIONSREDOVISNING TILL

DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE

Prospekt och förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen var registrerade i den av Euroclear Sweden för Bolagets räkning förda aktieboken, dock med undantag för sådana som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner. Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna Teckningsrätter och det hela antal Nya Aktier som kan tecknas. VP-avi avseende registrering av Teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut.

Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

FÖRVALTARREGISTRERADE INNEHAV

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare, erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning skall i stället ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Handel med Teckningsrätter äger rum på NASDAQ OMX First North under perioden från och med den 1 mars 2010 till och med den 10 mars 2010. Swedbank samt andra värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av Teckningsrätter. ISIN-koden för Teckningsrätterna är SE0003175157.

Om en aktieägare inte utnyttjar alla sina Teckningsrätter genom betalning senast den 15 mars 2010 eller inte säljer outnyttjade Teckningsrätter senast den 10 mars 2010, kommer sådan aktieägars outnyttjade Teckningsrätter att förfalla utan värde och innehavaren kommer inte att erhålla någon kompensation.

AKTIEÄGARE BOSATTA I VISSA

OBEHÖRIGA JURISDIKTIONER

Tilldelning av Teckningsrätter och utgivande av Nya Aktier vid utnyttjande av Teckningsrätter till fysiska eller juridiska personer med adress registrerad i andra länder än Sverige, Danmark, Finland, Irland, Tyskland, Norge och Storbritannien kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder. Med anledning härav kommer, med vissa undantag, aktieägare som har sina aktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i USA, Kanada, Australien, Hong Kong, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Japan eller Nya Zeeland inte att erhålla detta prospekt. De kommer inte heller att erhålla några Teckningsrätter på sina respektive VP-konton. De Teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 kronor kommer inte att utbetalas.

RÄTT TILL UTDELNING

De Nya Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den första avstämningsdagen för utdelning som infaller efter att de Nya Aktierna registrerats hos Bolagsverket.

OFFENTLIGGÖRANDE AV TECKNINGRESULTAT I NYEMISSIONEN

Teckningsresultatet i Nyemissionen kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande från Bolaget omkring den 19 mars 2010.

ÖVRIG INFORMATION

Bolaget äger inte rätt att avbryta Nyemissionen.

För det faller att ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de Nya Aktierna kommer Bolaget att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas.

De Nya Aktierna kommer att tas upp till handel vid NASDAQ OMX First North i samband med genomförandet av Nyemissionen.

En teckning av Nya Aktier, med eller utan stöd av Teckningsrätter, är oåterkallelig och Tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av Nya Aktier.

Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikvid inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på ett felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej ianspråktagits kommer i så fall att återbetalas.

Swedbank är så kallat emissionsinstitut för Nyemissionen, det vill säga bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring emissionen. Att Swedbank är emissionsinstitut innebär inte i sig att Swedbank betraktar Tecknaren som kund hos Swedbank. Tecknaren betraktas för placeringen endast som kund hos Swedbank om Swedbank har lämnat råd till Tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat Tecknaren individuellt angående placeringen eller om Tecknaren har tecknat sig via bankens kontor, internetbanken eller telefonbanken. Följden av att Swedbank inte betraktar Tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning av Euroclear Sweden.

Teckning med stöd av teckningsrätter

Teckning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter skall ske genom samtidig kontant betalning under perioden från och med 1 mars 2010 till och med 15 mars 2010. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade Tecknings-

rätter ogiltiga och kommer, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från VP-kontona.

För att inte värdet av erhållna Teckningsrätter skall gå förlorat måste aktieägaren antingen:

- utnyttja erhållna Teckningsrätter och teckna Nya Aktier senast den 15 mars 2010, eller
- sälja erhållna och ej utnyttjade Teckningsrätter senast den 10 mars 2010.

Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden vilket, om det blir aktuellt, kommer att ske senast den 15 mars 2010. En teckning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter är oåterkallelig och aktieägare kan inte upphäva eller modifiera en teckning av Nya Aktier.

DIREKTREGISTRERADE TECKNINGSBERÄTTIGADE AKTIEÄGARE BOSATTA I SVERIGE

Teckning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter sker genom kontant betalning, antingen genom att använda den förtryckta bankgiroavin eller där för avsedd anmälningssedel med samtidig betalning enligt något av följande alternativ.

Bankgiroavin används om samtliga Teckningsrätter, enligt emissionsredovisningen från Euroclear Sweden, skall utnyttjas.

Anmälningssedeln används om Teckningsrätter har köpts eller överförts från annat VP-konto, eller av annan anledning ett annat antal Teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen skall utnyttjas för teckning. Betalning för tecknade Nya Aktier skall göras samtidigt som insändandet av anmälningssedeln. Betalning kan göras på samma sätt som en bankgiro betalning, exempelvis via internetbank, giro eller på bankkontor.

Anmälningssedlar kan erhållas från Victoria Park (www.victoriapark.se) eller Swedbank (www.swedbank.se/prospekt).

Betalning skall ha skett senast den 15 mars 2010.

DIREKTREGISTRERADE TECKNINGSBERÄTTIGADE AKTIEÄGARE EJ BOSATTA I SVERIGE

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som inte skall använda den förtryckta bankgiroavin kan betala i svenska kronor via SWIFT enligt nedan:

Victoria Park
c/o Swedbank Emissioner E676
SE-105 34 Stockholm, Sverige
BIC/SWIFT: SWEDSESS
IBAN-nummer: SE0980000821499146626990
Kontonamn: Victoria Park

Vid betalning måste Tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referensen "ISSUE Victoria Park" anges. Anmälningssedel och betalning skall vara Swedbank, Emissioner E676, SE-105 34 Stockholm, Sverige, tillhanda senast den 15 mars 2010.

TECKNING AV

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIEÄGARE

Depåkunder hos förvaltare som önskar teckna Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter anmäler sig för teckning i enlighet med instruktion från sin förvaltare.

BTA

Efter erlagd betalning och teckning kommer Euroclear Sweden att sända ut en avi som bekräftelse på att BTA bokats in på Tecknarens VP-konto. De Nya Aktierna kommer att bokföras som BTA på VP-kontot till dess att registrering av Nyemissionen skett hos Bolagsverket. Registrering av Nya Aktier förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 26 mars 2010. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning.

Handel med BTA

Handel med BTA på NASDAQ OMX First North beräknas ske under perioden 1 mars 2010 – 22 mars 2010. Swedbank och övriga värdepappersinstitut står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA. ISIN-koden för BTA är SE0003175165.

Teckning och tilldelning av Nya Aktier utan stöd av Teckningsrätter

TECKNING AV

DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE

Anmälan om teckning av Nya Aktier utan stöd av Teckningsrätter skall göras på därför avsedd anmälningssedel. Endast en anmälan får inges. Om flera anmälningssedlar inges kommer endast den anmälningssedel som först kommit Swedbank tillhanda att beaktas.

Anmälningssedlar kan erhållas från Victoria Park (www.victoriapark.se) eller Swedbank (www.swedbank.se/prospekt).

Anmälningssedeln skall skickas till Swedbank, Emissioner E676, SE-105 34 Stockholm, Sverige. Anmälningssedeln måste vara Swedbank tillhanda senast den 15 mars 2010. Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden vilket, om det blir aktuellt, kommer att ske senast den 15 mars 2010.

TECKNING AV

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIEÄGARE

Depåkunder hos förvaltare som önskar teckna Nya Aktier utan företrädesrätt måste anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från sin förvaltare.

TILLDELNING

Om inte samtliga Nya Aktier tecknats med stöd av Teckningsrätter, skall styrelsen besluta om tilldelning av Nya Aktier tecknade utan Teckningsrätter. Tilldelning skall därvid ske enligt följande:

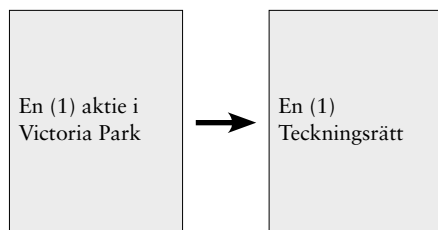
- I första hand skall tilldelning ske till dem som anmält sig för teckning och tecknat Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter och vid överteckning, pro rata i förhållande till det antal Nya Aktier som tecknats med stöd av Teckningsrätter och i den mån detta inte kan ske, genom lottning. Tilldelning enligt denna punkt ska inte i något fall ske med ett antal aktier som överstiger det antal aktier som tecknaren har tecknat utan stöd av teckningsrätt.
- I andra hand ska tilldelning ske till de aktieägare som utfärdat garantiåtagande i egenskap av emissionsgaranter pro rata i förhållande till varje garants andel av det totala antal aktier i Bolaget som garanterna äger tillsammans och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Som bekräftelse på tilldelning av Nya Aktier tecknade utan stöd av Teckningsrätter kommer avräkningsnota skickas till Tecknaren omkring den 19 mars 2010. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade Nya Aktier skall betalas kontant i enlighet med instruktionerna i avräkningsnotan som har skickats till Tecknaren. Efter att betalning gjorts kommer Euroclear Sweden att skicka ut VP-avier som bekräftar att BTA har bokats in på VP-kontot. De Nya Aktierna kommer att bokföras som BTA på VP-kontot till dess att registreringen av sådana Nya Aktier har genomförts hos Bolagsverket, vilket förväntas ske i början av april 2010. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med denna ombokning. ISIN-koden för BTA tecknade utan Teckningsrätter är SE0003175173. Sådana BTA kommer inte att vara marknadsnoterade och de kommer inte att tas upp till handel.

Så här gör du

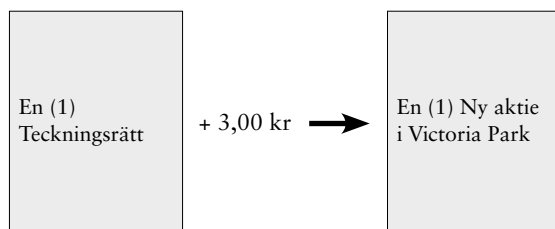
1. Du tilldelas Teckningsrätter

För varje aktie i Victoria Park som du innehar på avstämningsdagen den 24 februari 2010, det vill säga som du förvärvat senast den 19 februari...

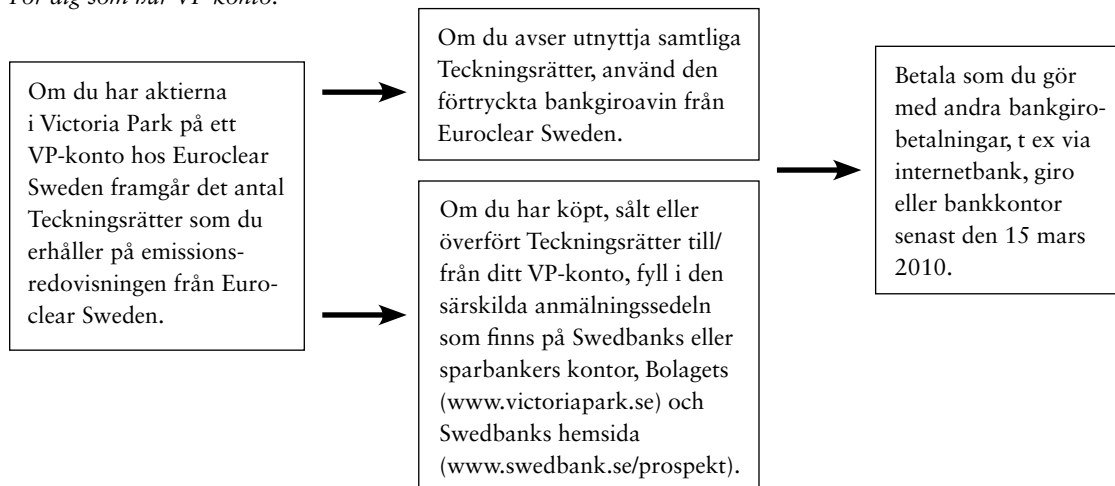


... erhåller du en (1) Teckningsrätt.

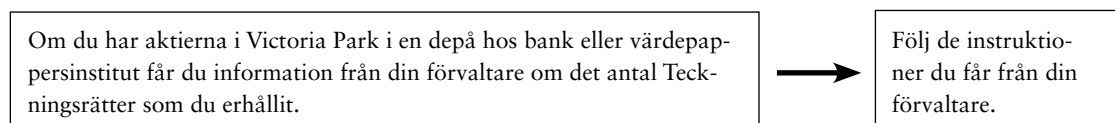
2. Så här utnyttjar du dina Teckningsrätter



För dig som har VP-konto:



För dig som har depå:



VD har ordet

Nu har Victoria Park varit verksamt som eget noterat bolag i snart två och halvt år och vi har sålt merparten av lägenheterna i den första av fyra etapper på enheten i Malmö. Vi kan stolt titta tillbaka på 2009 och konstatera att Victoria Park-anläggningen har uppfyllt våra förväntningar vad det gäller kvalitet och uppförande.

ETT NYTT KONCEPT

Victoria Park-konceptet är ett nytt sätt i Sverige att paketera ett attraktivt boende som innebär en för Sverige unik kombination av boende och serviceutbud. September 2009 blev en milstolpe i företagets historia då de första boende flyttade in i Victoria Parks anläggning i Limhamn, Malmö. De har köpt mer än en modern lägenhet – de blir del av ett helt koncept som möjliggör en social och aktiv livsstil. Genom faciliteter såsom bemannad reception, spa, lounge och restaurang skapar Victoria Park en mötesplats för de boende och andra som vill besöka vår anläggning. Andra bostadsbyggare kan precis som vi bygga kvalitativa lägenheter men ingen annan i norra Europa erbjuder detta helhetskoncept. Många vill ha något utöver det traditionella boendet.

Victoria Park är väl positionerat gentemot de långsiktiga trender som driver vår marknad. Victoria Park är en boendeform som passar för en bred målgrupp i olika skeenden av livet. Förändrade livsstilsmonster, där en större del av hushållens resurser läggs på välbefinnande och boende, driver marknaden tillsammans med en ökad efterfrågan på service och bekvämligheter beläget nära bostaden. Allt fler efterfrågar även en ökad grad av gemenskap och trygghet och särskilt tydligt är detta i den stora och köpstarka gruppen 40-talister. Vår typiska kund är född på 40-talet och flyttar från en villa, men vill inte flytta in i ett anonymt boende samt söker en hög standard och kvalitet på sitt boende. En annan vanlig kundtyp är unga vuxna som är mitt uppe i karriären och vill ha ett boende med hög grad av service. Oavsett varför man väljer Victoria Park så gör man det för att man vill ha ett boende utöver det vanliga och där Victoria Park och de boende tillsammans skapar en trivsamt miljö.

GEMENSAMMA VÄRDEGRUNDER

Vi har en god företagskultur som bas för att fortsätta vår expansion. Organisationen genomsyras av entreprenörskap, kreativitet, framåtanda, kvalitet och framför allt servicetänk. Sammantaget skapar denna företagskultur en gemenskap – såväl internt som med de boende på vår anläggning.

En viktig del av framgångskonceptet är att vi på Victoria Park hela tiden utvecklar samarbetet med viktiga

intressenter, där målet är att utveckla nya bostadsområden som möjliggör en trivsamt livsstil. Tillsammans med berörd kommun diskuteras till exempel infrastruktur i närområdet och vi arbetar nära byggföretagen och arkitekterna under utvecklingen av anläggningarna för att säkerställa kvaliteten.

För att kvalitetssäkra den för affärsidén så viktiga servicen har vi valt att själva leverera den genom dotterbolaget Victoria Park Service, vilket vi även kommer att göra i framtida anläggningar. Viktigaste framgångsparametern är dock den trivsamma miljö som Victoria Parks medarbetare skapar tillsammans med de boende och där vi aktivt arbetar för en bättre livskvalitet.

SATSNING FRAMÅT

Jag var med i uppstarten av Victoria Park genom min roll som VD för Annehem Fastigheter. När jag under 2008 tillträdde som VD i Victoria Park såg jag fram emot att återigen arbeta med Victoria Park-konceptet. Det är ett utmanande och roligt jobb. Personligen drivs jag av den goda feedbacken vi har fått från våra kunder och samarbetspartners. Många är nyfikna på vad livsstilsboende innebär och responsen på detta sätt att leva och bo har varit mycket positiv. Jag tycker att det är oerhört stimulerande att arbeta med vår affärsmodell som innebär att vi utvecklar unika bostadsområden.

Emissionslikviden om cirka 56 miljoner kronor ska användas för att påbörja försäljning och byggnation av andra etappen i Malmö och med detta befäster vi ytterligare vår ställning som ett nytt alternativ på bostadsmarknaden. Den rådande lågkonjunkturen har medfört att försäljningen av första etappen tagit längre tid än initialt beräknat. Utifrån förutsättningarna är det antal lägenheter vi sålt ett gott resultat och vi förväntar oss att försäljningen tar fart nu under våren. Anledningen till att nyemission genomförs nu är att vi vill kunna starta andra etappen tidigare än vad som annars hade varit möjligt.

Vi arbetar långsiktigt och systematiskt och ser att arbetet ger resultat. Nu fortsätter vi gemensamt med vidareutvecklingen av Victoria Park!

Peter Strand
VD Victoria Park

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

Victoria Parks affärsidé är att etablera och driva norra Europas mest attraktiva livsstilsboende med ett service- och aktivitetsutbud som ger ökad livsglädje.

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGIER

Victoria Park skall vara ett ledande och lönsamt projektutvecklingsbolag med inriktning mot utveckling av livsstilsboende. Genom att förädla och realisera värden ska Victoria Park skapa god långsiktig avkastning till sina aktieägare. För att uppnå målet skall Victoria Park:

- Sälja egenutvecklade lägenheter under ett koncept som erbjuder hög service och god standard.
- Arbeta med förvärv och förädling av mark och utvecklingsfastigheter.
- Vidareutveckla och stärka konceptet Victoria Park.
- Etablera ett samarbete med kommuner och näringsliv i syfte att medverka till och stödja den lokala utvecklingen.

FINANSIELL MÅLSÄTTNING

Victoria Park ska uppvisa:

- Avkastning på eget kapital uppgående till minst 20 procent årligen.
- Soliditet om lägst 20 procent.

OPERATIONELL MÅLSÄTTNING

Fram till årsskiftet 2011/2012 ska Victoria Park:

- Färdigställa första och andra etappen samt påbörja byggnation av tredje etappen av Victoria Park-enheten i Malmö.
- Skapa en stark varumärkeskännetecken så att Victoria Park efterfrågas av kunder och kommuner på nya orter.

FRAMTIDSUTSIKTER

Sedan Bolaget bildades har Victoria Park etablerat varumärket såväl lokalt i Malmö med omnejd, nationellt som runt om i Norden. Konceptet har rönt mycket uppmärksamhet i dagspress och media. Många är nyfikna på vad livsstilsboende innebär och responsen på detta nya sätt att leva och bo har varit mycket positiv. Att kombinera livsstil och boende ligger i tiden och framtidsutsikterna för vidare etableringar ser mycket goda ut.



Marknad

Precis som andra projektutvecklingsbolag påverkas Victoria Park av klimatet på bostadsmarknaden och de senaste tendenserna avseende produktion, efterfrågan samt intäkts- och kostnadsläge. Detta är i sin tur till stor del beroende av omvärldsfaktorer såsom konjunkturläge, arbetsmarknad och befolkningstillväxt. Då Victoria Park erbjuder ett nytt koncept inom livsstilsboende har även förändrade konsumtions- och boendemönster en stark inverkan på Bolagets tillväxt.

FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖR NYA BOENDEFORMER

Boendefrågorna påverkas i stor utsträckning av de rådande trenderna i samhället. Konsumtionen har ökat och präglas i större utsträckning än förr av den enskilda individens livsstil och individuella val. Socioekonomiska och demografiska förändringar – som att människor blir allt äldre, friskare och resurstarkare – är några av de bakomliggande faktorerna till detta.

Genom sitt sätt att bo vill allt fler manifesteras sin livsstil och förverkliga sig själva. Man kräver inflytande över sitt boende och vill prägla det med individuella val. Den del av hushållens resurser som läggs på boendet har blivit allt större de senaste tio åren enligt en undersökning från Docere. Vidare har begreppet kvalitet för de flesta kommit att bli mer centralt och tiden prioriteras på annat sätt än tidigare. Efterfrågan på bekvämlighet, service och rekreation på nära håll ökar. Man är beredd att betala för viss exklusivitet när det gäller upplevelser och aktiviteter som resor, mat och dryck, kroppsvård, fysisk träning med mera.

Andra trender relaterade till boendet är intresset för design och arkitektur. Med inredningsprogram, designmagasin och resor har detta intresse spridits till allt fler. Det gör att allt högre krav ställs på arkitekturen i vårt hem. Samtidigt efterfrågas allt fler sociala ytor i hemmet och företeelser som gårdsfester har upplevt en renässans. Sociala kontakter är en viktig del av livet och ett stort antal uppger i Tyréns Temaplans undersökning BoTrender08 att de skulle vilja umgås mer med sina grannar.

En trend som dock tenderar att avta är de senaste årens ”hemmafixande”. Många är trötta på att lägga hela sin fritid på att renovera eller bygga om i lägenheten eller huset. Intresset för nybyggda bostäder ökar därmed. Många önskar dessutom spara värdefull tid genom att istället betala för hushållsnära tjänster och ROT-arbeten i hemmet enligt Doceres undersökning.

Sammanfattningsvis förutsätts dessa och andra trender ställa delvis nya krav på boendet och därmed skapa förutsättningar för annorlunda och mer nischade boendeformer.

RESORT LIVINGS

För den europeiska marknaden är fenomenet livsstilsboende – lägenheter med väl utbyggda gemensamhetsanläggningar och ett bra serviceutbud – relativt okänt. I USA har det däremot funnits under lång tid under benämningen resort living.

En vanlig missuppfattning är att denna boendeform är reserverad för pensionärer. Trenden startade mycket riktigt med seniorboende i Florida på femtiotalet, men spred sig snabbt över kontinenten och kom efterhand att utvecklas som en nischad boendeform, oberoende av ålder. Ett exempel är Disney som har utvecklat ett särskilt boende för barnfamiljer.

Numera finns det i USA en mängd olika typer av resort living nischade mot olika livsstilar och målgrupper. Det kan exempelvis vara barnfamiljer, hälsoinriktade människor, friluftsintrasserade, surfare, seglare, kapitalstarka ungdomar med mera. Till bostadsområdet hör oftast pooler, restauranger, gym och liknande gemensamhetsanläggningar samt ett väl utbyggt tjänste- och serviceprogram. De ursprungliga resort living med inriktning på seniorer har på senare tid åter igen ökat i antal i takt med en allt större och kapitalstarkare grupp äldre.

Jämte Victoria Park i Sverige var Tyskland bland de första i Europa med livsstilsboende. Vid Potsdamer Platz i centrala Berlin invigdes för drygt ett år sedan Beisheim Center, som erbjuder sina boende en rad olika faciliteter. Livsstilsboenden har sedan följt i England, Schweiz, Spanien och Portugal.

KONJUNKTURBEROENDE OCH

ANDRA MAKROFAKTORERS INVERKAN

Omvärldsförändringar som ränte- och konjunkturläget, arbetsmarknaden, konkurrens, politiska beslut och befolkningstillväxten har stark inverkan på efterfrågan och pris på nya bostäder.

Över stora delar av världen föll efterfrågan och produktionen brant under den senare delen av 2008 och början av 2009 till följd av den finansiella krisen som bröt ut i samband med kollapsen av flera stora finansiella institutioner. Som en reaktion på detta har olika finanspolitiska åtgärder offentliggjorts i syfte att stimulera efterfrågan samtidigt som centralbanker världen över sänkte sina styrräntor samt erbjöd omfattande låneprogram till banker för att underlätta kreditgivningen. Under våren och sommaren 2009 visade flera indikatorer på att konjunkturfallet var på väg att bromsas upp. Förhållandena på den finansiella marknaden har förbättrats och statistik för bland annat OECD-länderna visar på att BNP vänt upp.

Även i Sverige har fallet i BNP avstannat, dock förväntar sig Konjunkturinstitutet en nedgång om cirka 4,4 procent för helåret 2009. Konjunkturinstitutets Konjunkturbarometer, som sammanfattar företagens och hushållens syn på den ekonomiska utvecklingen, har successivt förbättrats sedan i maj 2009. Först under 2010 bedömer Konjunkturinstitutet att produktion och efterfrågan kommer att öka, drivet av ökad export och hushållskonsumtion. För 2010 och 2011 förväntas BNP-tillväxten uppgå till 2,7 procent respektive 3,3 procent.

Riksbanken gör i sin penningpolitiska rapport från februari 2010 bedömningen att återhämtningen i den svenska ekonomin har påbörjats, men att den kommer att ta tid. I Riksbankens egen ränteprognos ligger reporäntan kvar på historiskt låga 0,25 procent fram till sommaren 2010, varpå den förväntas att behöva höjas relativt snabbt för att under slutet av 2012 uppgå till knappt 4 procent.

Fallet i BNP har medfört att situationen på arbetsmarknaden har försämrats avsevärt och från 2008 till 2009 har arbetslösheten stigit från 6,1 procent till 8,5 procent enligt Konjunkturinstitutet. De bedömer att arbetslösheten kommer att fortsätta stiga fram till mitten av 2011 då drygt 10 procent förväntas vara arbetslösa.

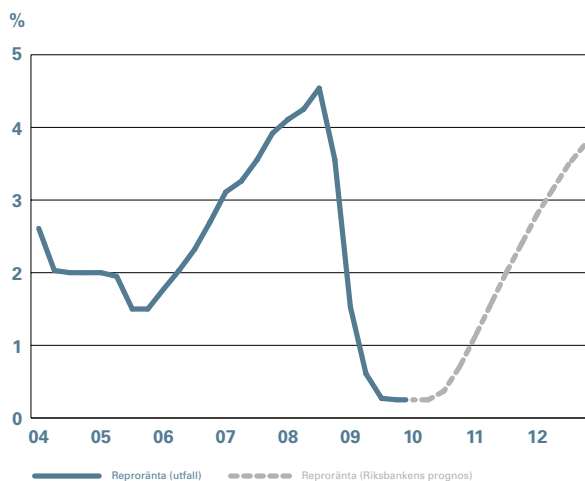
En stigande arbetslöshet håller tillbaka uppgången i hushållens konsumtion, vilket påverkar den ekonomiska återhämtningen negativt. Det svaga arbetsmarknadsläget gör även att lönerna kommer att öka i långsammare takt under de kommande åren enligt Konjunkturinstitutet.

Sveriges befolkning uppgick i november 2009 till 9,3 miljoner invånare, en ökning med 0,9 procent jämfört

med samma tidpunkt föregående år. Av det stora antalet födda under slutet av 1980- och början av 1990-talet, kommer en majoritet under de kommande åren att flytta hemifrån, vilket kommer att leda till att efterfrågan på boende ökar ytterligare.

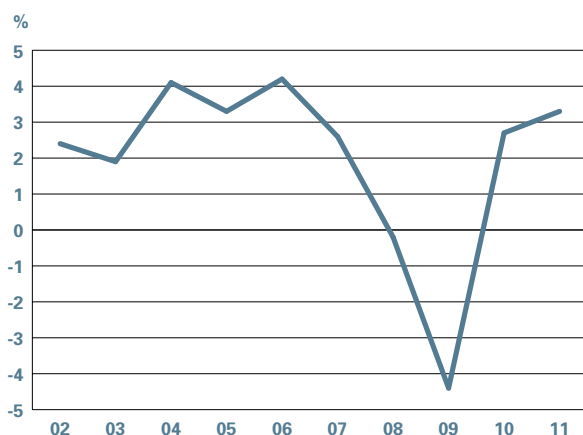
Finanskris och lågkonjunktur har satt tydliga spår i nybyggnationen av bostäder på den svenska marknaden. Under de tre första kvartalen 2009 påbörjades byggandet av 11 300 lägenheter, vilket är en minskning med 30 procent jämfört med samma period 2008 då 16 200 lägenheter började byggas enligt statistik från Statistiska centralbyrån (SCB). Den kraftiga minskningen är repre-

Reporänta



Källa: Riksbanken

BNP-tillväxt (faktiskt utfall samt prognos)



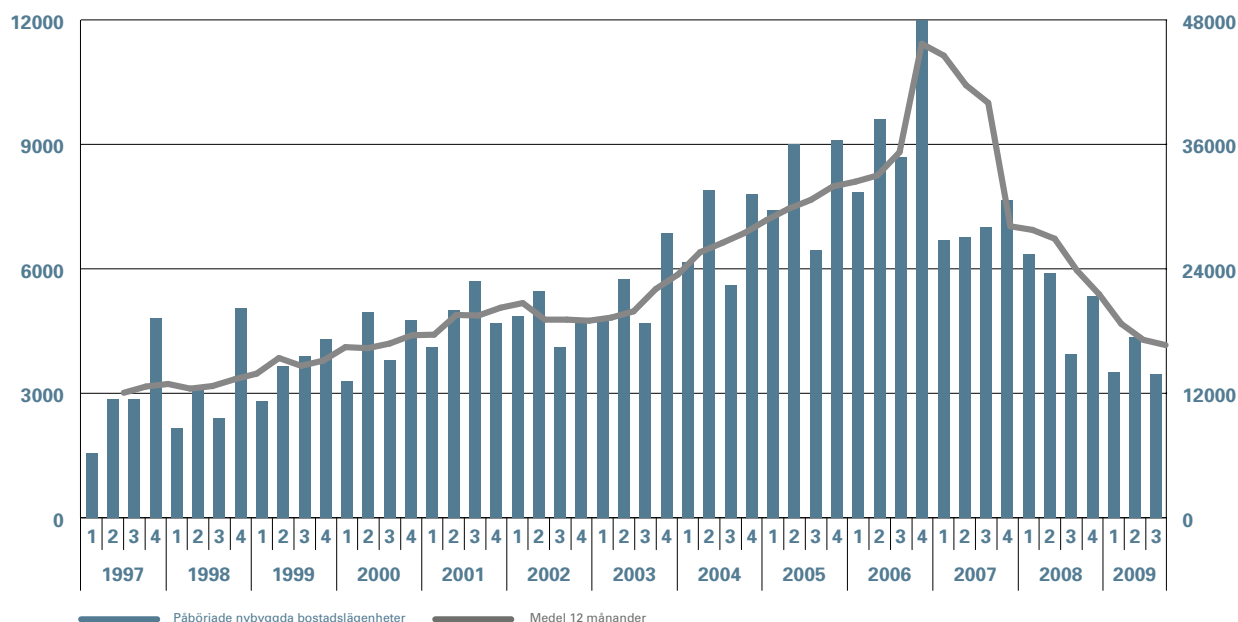
Källa: Statistiska centralbyrån och Konjunkturinstitutet

Arbetslöshet (faktiskt utfall samt prognos)



Källa: Statistiska centralbyrån och Konjunkturinstitutet

Påbörjade nybyggda bostadslägenheter



Källa: Statistiska centralbyrån

sentativ för nästan samtliga län. Noteringen är den lägsta på över tio år, dock väntas för 2010 en måttlig ökning av antalet nya lägenheter. Enligt Sveriges Byggindustrier upplever en majoritet av byggföretagen att det är en otillräcklig efterfrågan som är främsta skälet till att de avstår från att bygga. En minskad aktivitet på byggmarknaden har generellt lett till lägre byggkostnader då konkurrensen om uppdragen intensifierats samtidigt som priset på vissa insatsvaror gått ned. Detta är för beställaren något positivt.

Enligt Mäklarstatistik steg bostadsrättspriserna i Sverige som helhet med cirka 20 procent under 2009. Prisökningarna för villor under samma period låg på en något lägre nivå, cirka 10 procent för Sverige som helhet. Bostadspriserna är således tillbaka på ungefär samma nivåer som före finanskrisen, främst drivna av låga bolåneräntor och ett litet utbud. Även en låg andel nybyggnation gör att bostadspriserna hålls uppe. Enligt Sveriges Byggindustrier påbörjades i Sverige 2,4 lägenheter per 1 000 invånare 2008, vilket kan jämföras med 3,3 i Danmark, 4,5 i Finland och 5,5 i Norge. Samma mönster har kunnat observeras ända sedan 2000.

Sammantaget har oron på de finansiella marknaderna och den efterföljande lågkonjunkturen, och effekterna av detta genom exempelvis lägre tillväxt samt stigande

arbetslöshet, resulterat i en substantiell efterfrågenedgång vad avser nybyggda bostadslägenheter. Dock pekar flera indikatorer på att konjunkturnedgången är på väg att botten ur, vilket troligen kommer att leda till en återhämtning i efterfrågan. Bostadspriserna, som även de föll initialt, har redan vänt upp.

STOCKHOLM

För Stockholms stad noterades en nedgång om cirka 18 procent av antalet påbörjade lägenheter under de tre första kvartalen 2009 jämfört med samma period 2008, enligt SCB, vilket är under genomsnittet för den svenska marknaden.

Samtidigt är befolkningstillväxten fortsatt hög. De senaste tre åren har invånarantalet sammanlagt ökat med över 90 000 personer och till 2030 förväntar sig Länsstyrelsen i Stockholms län en ytterligare ökning med mellan 300 000 och 500 000 personer. Enligt länsstyrelsen har bostadsmarknaden en central betydelse för länets tillväxt och en bostadsbrist riskerar en hållbar utveckling av regionen. Därför är det enligt länsstyrelsen angeläget att bostadsbyggandet ligger på en hög och jämn nivå, och behovet prognostiseras till omkring 12 000 nya bostäder per år, vilket kan jämföras med cirka 6 000 färdigställda bostäder för 2008.



Prisutvecklingen på bostadsrätter för Storstockholm som helhet uppvisade under 2009 en uppgång om 19 procent enligt data från Mäklarstatistik. För centrala Stockholm var motsvarande siffra 20 procent. Precis som för övriga delar av landet har stora delar av prisfallet under 2008 redan återtagits. Stockholm, med en stor tjänstesektor, har i mindre utsträckning än vissa andra delar av landet påverkats av lågkonjunktur och arbetslöshet.

GÖTEBORG

Den stora exponeringen mot fordonsindustrin gjorde att Göteborgsregionen drabbades hårt av finanskrisen och fallet i näringslivets förtroendeindikator var större i Göteborg än i landet som helhet. Men konjunkturen har nu vänt upp från botten under första kvartalet 2009 och i tredje kvartalet var läget normalt i nästan alla branscher. Näringslivets förtroendeindikator har vänt upp rejält och ligger nu på samma nivå som för riket, allt enligt en rapport från SBAB.

För Göteborg noterades en uppgång om cirka 20 procent avseende antalet påbörjade lägenheter under de tre första kvartalen 2009 jämfört med samma period 2008, medan det för Storgöteborg noterades en liten nedgång. Dock noterade Göteborg en betydligt mycket större nedgång under 2008 än exempelvis Stockholm.

Bostadspriserna har återhämtat sig snabbt och är nu nära tidigare toppnivåer. Under 2009 uppvisade Göteborg en uppgång avseende bostadsrättspriserna om cirka 23 procent enligt Mäklarstatistik.

ÖRESUNDSREGIONEN

Öresundsregionen omfattar på den svenska sidan Skåne och på den danska sidan Själland inklusive Lolland-Falster och Bornholm. Regionen har en total befolkning på knappt 3,7 miljoner invånare, varav merparten är bosatt i Danmark, och är därmed Skandinaviens största och mest tätbefolkade tätortsregion. Prognoser indikerar att befolkningen passerar 4,0 miljoner under 2027. Öresundsregionen svarar för drygt en fjärdedel av Danmarks och Sveriges samlade BNP enligt TendensØresund 2008.

Särskilt Malmö har gynnats starkt av tillväxten och integrationen i regionen. Sedan Öresundsbron tillkomst har den danska inflyttningen till Skåne mångdubblats och under 2006-2007 flyttade mer än 4 000 personer per år från Östdanmark till Skåne, och då huvudsakligen till Malmö. Som främsta skäl till flytten angavs de lägre boende- och levnadskostnaderna i Sverige. Under 2008 minskade dock inflyttningstakten något enligt data från Danmarks Statistik. Efter bronns etablering har regionens infrastruktursatsningar fortsatt. I Malmö färdigställs i år



Citytunneln, som ska knyta samman stambanorna, öka kollektivtrafiken och föra tågtrafiken under jord i centrala Malmö och i Danmark byggs Köpenhamns tunnelbanesystem ut, vilket beräknas vara klart 2015.

Under 2009 steg bostadsrättspriserna i Malmö med cirka 21 procent enligt Mäklarstatistik.

KONKURRENTER

Livsstilsboenden är för den europeiska marknaden något relativt nytt. Främst är det ett antal utomeuropeiska bolag, från bland annat USA och Australien, som tagit med sig konceptet resort living och etablerat boenden i bland annat Tyskland, England och Spanien. För närvarande finns ingen av dessa aktörer representerade på den nordiska marknaden.

I Sverige finns det liknande konceptboenden men som riktar sig mot särskilda åldersgrupper som exempelvis 55+. Exempel är Seniorsgården från JM, Bonum från Riksbyggen och BoViva från SEB. Gemensamt för dessa är ett erbjudande innefattandes en lugn och trygg miljö med andra i samma ålder samt tillgång till ett mindre serviceutbud bestående främst av hushållsnära tjänster. Victoria Park skiljer sig från dessa genom att ha ett mer omfattande serviceutbud som utförs i egen regi. Dessutom är Victoria Park inte enbart avsett för en specifik åldersgrupp utan för alla som söker en utökad grad av service samt tillgång till gemensamma faciliteter.



Verksamhet

Victoria Park är ett projektutvecklingsbolag med inriktning mot utveckling av livsstilsboende. Bolaget har utvecklat ett unikt boendekoncept bestående av lägenheter med tillgång till stora gemensamma faciliteter där ett bekvämt boende, aktivt liv och gemenskap prioriteras av de boende. Victoria Park avser att förvärva fastigheter för exploatering och försäljning av lägenheter inom ramen för boendekonceptet. Visionen är att Victoria Park ska vara norra Europas mest attraktiva livsstilsboende.

Den första, och i dagsläget enda, Victoria Park-enheten, som är under uppförande vid Limhamns kalkbrott i Malmö, planeras att omfatta totalt cirka 380 lägenheter med tillhörande gemensamma faciliteter såsom spaanläggning, restaurang, biograf och trädgård. Detaljplanen vann laga kraft i januari 2008 och byggnation av den första etappen och de gemensamma utrymmena påbörjades i april 2008. Inflyttning för de första boende påbörjades i september 2009 och samtliga 133 lägenheter i första etappen står nu klara. I samband med att första etappen färdigställs är även samtliga gemensamma faciliteter färdigställda. De boende kan därmed ta del av serviceutbud och gemensamma utrymmen samma dag som de flyttar in och behöver inte vänta på att senare etapper ska färdigställas.

PROJEKTUTVECKLINGS- OCH FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Projektutvecklingsprocessen startar med en analys av potentiella fastighets- eller markförvärv. I denna del av processen utnyttjas stöd som marknadsundersökningar och bedömningar av varje enskild etablering. Att hitta nya utvecklingsbara och attraktiva markområden eller fastigheter för etablering av nya Victoria Park-enheter är en av nyckelfaktorerna för framgång för Bolaget.

Victoria Park avser att för framtida fastighetsförvärv huvudsakligen fokusera på detaljplanerad mark framför råmark. Detta innebär att den ibland långa processen med att ta fram en detaljplan tillsammans med kommunen, för att bestämma hur marken ska användas och vad som ska

byggas, elimineras. Med en antagen detaljplan har Bolaget de byggrätter som kan förverkligas på aktuell fastighet.

Därefter påbörjas projekteringen av Victoria Park-enheten med arkitekter och tekniska konsulter. Projektering sker med stor samverkan mellan de olika enheterna i organisationen och externa konsulter. Här skräddarsys byggprojektet utefter ramverket för Victoria Park-konceptet.

Inför en försäljningsstart lanseras varumärket lokalt med hjälp av bland annat annonsering och public relations. Syftet med marknadsföringen är att stärka varumärket Victoria Park.

Prissättningen av Victoria Parks bostadsrättslägenheter kommer att baseras på fastighetens läge, aktuell service som erbjuds de boende, lägenheternas utrustning och placering i fastigheten samt materialens kvalitet.

Produktionen av byggnader utförs av externt anlitate byggtreprenörer.

KONCEPTET

Boendekonceptet Victoria Park vänder sig till människor som vill leva ett socialt, aktivt och på samma gång bekvämt liv. Konceptet blir först i norra Europa i kategorin livsstilsboende.

Det som gör Victoria Park ensam i sitt slag är en boendemiljö som sträcker sig långt utöver den egna lägenheten. Omfattande faciliteter och tillgång till olika typer av service utgör konceptets viktigaste beståndsdelar. Värt att påpeka är dock att konceptet i någon mån kommer att behöva anpassas efter lokala förutsättningar som läge, tomtareal samt befintlig service och bebyggelse.

Det nya boendekonceptet öppnar för ett annorlunda och innehållsrikt liv i en tillvaro präglad av aktivitet, bekvämlighet, social närhet, rekreation, service och trygghet. Detta utan att behöva göra avkall på vare sig valfrihet eller personlig integritet. Victoria Park är inte minst ett smart och rationellt boende som erbjuder såväl ekonomiska som tidsbesparande vinster, tack vare konceptets givna skalfördelar. Ett brett serviceutbud på nära håll är även positivt för miljön då onödiga transporter kan undvikas. Vidare är en blandad bebyggelse, där bostäder varvas med butiker och ett tjänsteutbud riktat till såväl de boende som externa besökare, ett koncept som de flesta stadsplanerare idag förespråkar och eftersträvar i nya bostadsområden.

LÄGENHETERNA

Boendet på Victoria Park håller hög standard med god kvalitet på allt från material till planlösningar. Victoria Park har genomgående valt välrenommerade samarbetspartners med produkter och varumärken som håller hög

klass. Ett exempel är köksinredningen med exklusiva material samt integrerade lösningar för kyl, frys och diskmaskin. Lägenheterna är utrustade med tvättmaskin och torktumlare och har i regel egna terrasser eller balkonger.

FACILITETERNA

Konceptets gemensamma delar kommer att variera beroende på respektive enhets lokalisering, men gemensamt för samtliga är att de kommer att erbjuda de boende tillgång till bland annat en bemannad reception, olika gemensamhetsutrymmen, lounge med tillhörande bar som erbjuder enklare förtäring, övernattningslägenheter för gäster samt bibliotek.

SERVICEN

I syfte att säkerställa servicen hyr Koncernens servicebolag, Victoria Park Service, de gemensamma ytorna av bostadsrättsföreningen eller den som annars äger fastigheten. Bostadsrättsföreningarna tecknar sedan ett serviceavtal med servicebolaget.

Victoria Park Services samtliga kostnader ska finansieras av intäkter från serviceavgifterna, från de tillvalstjänster som erbjuds de boende samt från de faciliteter, exempelvis spa och restaurang, som är öppna för allmänheten. På sikt, när en enhet är fullt utbyggd, är avsikten att servicebolaget ska uppvisa vinst.

Victoria Park handlar om att skapa ett boende som ger mervärden i form av social gemenskap, livsnjutning, hälsa och välmående. För att kvalitetssäkra verksamheten ingår det i Victoria Parks uppdrag att driva serviceanläggningen i det format som är mest ändamålsenligt för kunden. Detta innebär att driften kan ske helt eller delvis i egen regi, men där det krävs anlitas externa entreprenörer med särskild kompetens för uppdraget. Victoria Park finns dock, genom sitt servicebolag, alltid kvar och tar ett helhetsansvar för verksamheten. På så vis garanteras att anläggningen håller den servicenivå som har utlovats till kunden.





VICTORIA PARK MALMÖ

Den första Victoria Park-enheten uppförs vid kalkbrottet i stadsdelen Limhamn i Malmö. Huvudbyggnaden utgörs av byggmaterialföretaget Eurocs före detta huvudkontor, vilket är en byggnad som utformades av arkitekten Sten Samuelsson, landskapsarkitekten Per Friberg och konstnären Carl Fredrik Reuterswärd i slutet av 1970-talet. Inspirationen till byggnaden kommer delvis från klostret

Saint Trophime, byggt i romansk stil, i Arles i södra Frankrike. Victoria Park Malmö kommer att omfatta cirka 31 000 kvm bostäder och cirka 3 500 kvm gemensamma faciliteter. Byggnationen sker i fyra etapper. Projektets första etapp påbörjades i april 2008 och omfattar totalt 133 lägenheter samt gemensamma faciliteter. Inflyttning för de första boende påbörjades i september 2009.

ETAPP 1 – BRF PAVILJONGEN

Säljstart: oktober 2007
Byggstart: april 2008
Färdigställt: februari 2010
Total BOA: 10 248 kvm
Antal lägenheter: 133
Total LOA: 3 462 kvm
Antal våningar: 6
Etappen ritad av: Chroma Arkitekter och Megaron Arkitekter

ETAPP 3

Byggstart: preliminärt 2011
Färdigställt: preliminärt 2013
Antal lägenheter: cirka 85

ETAPP 2

Säljstart: preliminärt våren 2010
Byggstart: preliminärt hösten 2010
Färdigställt: preliminärt vintern 2011/2012
Total BOA: cirka 5 400 kvm
Antal lägenheter: 71
Antal våningar: 5
Etappen ritad av: Chroma Arkitekter

ETAPP 4

Byggstart: preliminärt 2012
Färdigställt: preliminärt 2014
Antal lägenheter: cirka 95

FASTIGHETENS LÄGE

Fastigheten är strategiskt väl placerad i förhållande till kommunikationer, service, natur och kultur. Ett par kilometer öster om Victoria Park Malmö ligger den nya stadsdelen Hyllie, som spås bli ett nytt Ørestad i Malmö, med stor betydelse för Öresundsregionen och hela Skåne. Stadsdelen Hyllie får Citytunnelstation, ett av Skandinavians största shoppingcentrum, arena för ishockey och evenemang, hotell samt blandad bebyggelse med både bostäder och kontor.

KONCEPTETS ERBJUDANDE I MALMÖ

I Malmö erbjuds de boende följande:

Service och reception

En gemensam reception svarar för servicen och är bemannad av Victoria Park. Via receptionen erbjuds de boende meddelandeservice, bokning av bland annat de gemensamma faciliteterna, samordning av transporter med mera. Receptionen fungerar som en informationscentral. Önskar den boende beställa någon tillvalstjänst, såsom handy man eller fönsterputs, görs detta via receptionen.

Mat och dryck

Kalk Brasserie & Grill, centralt beläget på området, öppnade i september 2009. Restaurangen kombinerar det franska brasseriet med den svenska matkulturen. I den tillhörande delikatessbutiken kan man köpa färdiglagade rätter från restaurangen, nybakat bröd, ost, charkuterier, fisk eller kaffe och te. Loungebaren erbjuder barsortiment och enklare rätter. En vinkällare med vinprovningsrum och möjlighet till eget vinfack står till de boendes förfogande. Restaurangen och delikatessbutiken är öppna för allmänheten.

Hälsa och välbefinnande

Spaanläggningen, som färdigställs i mars 2010, erbjuder såväl inomhus- som utomhusfaciliteter med pooler, bastu och gym. Där finns sex behandlingsrum som erbjuder spa-behandlingar som tillvalstjänster. Dessa behandlingar kan bokas av de boende, deras gäster samt allmänheten. Altan med solstolar finns både inomhus och utomhus. Spaanläggningen kommer även att vara öppen för allmänheten.

Lounge med bibliotek

I loungen har de boende möjlighet att mötas och umgås såväl som att koppla av en stund med en bok, tidning eller ett magasin i biblioteket. Victoria Park ansvarar för prenumerationer och böcker. I loungen finns även en bar som erbjuder enklare förtäring. Victoria Park erbjuder också de boende lokaler som är avsedda för affärsbesök, mindre konferenser eller andra typer av formella möten.

Aktivitets- och festlokaler

Området rymmer gemensamma lokaler där de boende kan ordna egna fester, klubbar eller andra aktiviteter. Lokalerna kan användas av olika intresseföreningar som de boende är engagerade i. Det finns lekrum för barnen samt ett antal övernattningslägenheter för uthyrning till de boendes gäster.

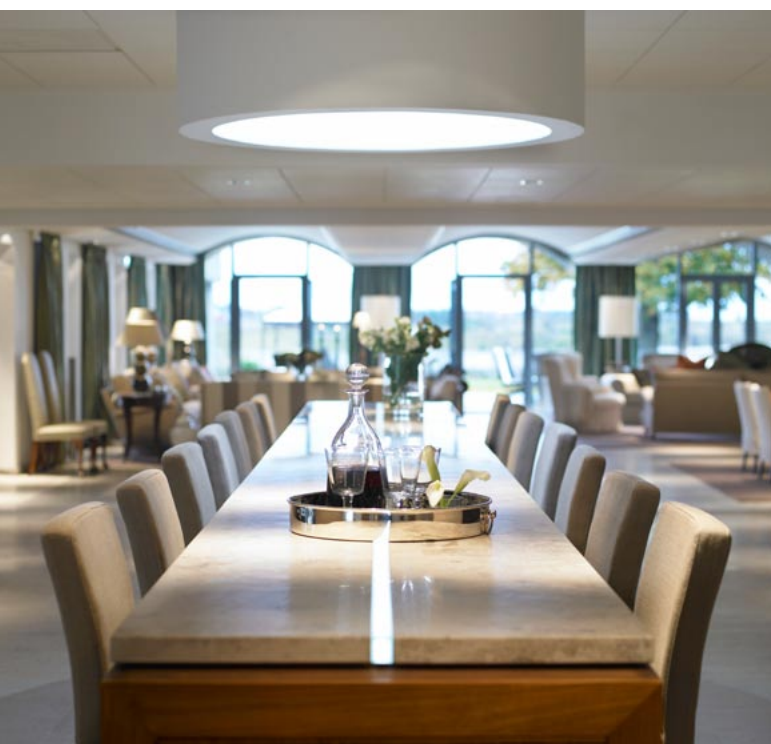
Utomhusaktiviteter

På området finns tennisbana, putting-green och boule-bana.

Trädgård och miljö

Den stora trädgården inbjuder till uteliv och gemenskap på trädäck, paviljonger, bersåer och promenadstråk. Victoria Park har ett löpande ansvar för trivselen i parken och runt byggnaderna.





TILLVALSTJÄNSTER

Tjänster som ligger utanför det grundläggande serviceprogrammet kallas tillvalstjänster. Dessa, i regel hushållsnära, tjänster är tänkta att tas fram i samarbete med de boende och kommer att kunna bokas via receptionen. Tillvalstjänsterna kommer att prissförhandlas och kvalitetssäkras av Victoria Park, men planeras i första hand att levereras av tredje part. Genom att tillvalstjänsteutbudet styrs av lägenhetsinnehavarna kommer maximal kundfokusering att säkras. För att minimera risk och maximera flexibilitet kommer tillvalstjänsterna inte att inkluderas i den obligatoriska serviceavgiften. Exempel på tillvalstjänster är spabehandlingar, flytthjälp/lagring, handy man, fönsterputs och lägenhetsstädning.

FRAMTIDA ETABLERINGAR

Visionen att Victoria Park ska vara norra Europas mest attraktiva livsstilsboende är långsiktig och under de närmsta åren kommer fokus framförallt att ligga på etableringar i Stockholms- och Göteborgsregionerna. Bolaget tittar förutom på dessa regioner även på etableringar i de övriga nordiska huvudstäderna. För att ett område skall anses vara aktuellt för en Victoria Park-anläggning krävs det att ett flertal kriterier kan uppfyllas. Hänsyn tas till potentiellt kundunderlag i närområdet, starka samarbetspartners och strategiskt väl placerad mark i attraktiva boendemiljöer.

OPERATIV STRUKTUR

Organisationen utgörs av enheterna Bygg och projekt, Försäljning samt Koncept och service. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/finans och Marknad. Koncernledningen består av verkställande direktör, ekonomi- och finanschef, projektchef och operativ chef. Dessa har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor och affärsutveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt projektering.

MEDARBETARE

Victoria Park har som mål att vara ett ledande och lönsamt projektutvecklingsbolag mot utveckling av livsstilsboende. Bolaget kommer även att ha ett långsiktigt fortsatt engagemang i de projekt man startar. Allt sammantaget gör att medarbetarnas insatser är av stor vikt för Bolagets framtida utveckling.

Då Victoria Park idag är ett bolag under utveckling har detta medfört, och kommer löpande att medföra, förändringar utifrån verksamhetens behov. För driften av serviceanläggningen på Victoria Park i Malmö behövdes till exempel ett flertal personer nyanställas.

Victoria Parks medarbetare utgör företagets viktigaste resurs. Bolaget har en koncentrerad personalstyrka

där varje person måste ha specialkompetens inom det egna området. Detta ställer höga krav på medarbetarnas förmåga att ha en helhetssyn, men även på ledningens förmåga att sammanlänka de olika kompetensområdena för att uppnå synergieffekter. En stark personalkultur med stark koppling till verksamheten är viktig. På Victoria Park präglas kulturen av kvalitet, lyhördhet, delaktighet, flexibilitet, framtidsanda och gemenskap. Bolaget arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare genom kompetensutveckling, förebyggande friskvårdsarbete och trivselaktiviteter som bidrar till god stämning i arbetsgruppen.

Victoria Park hade per den 31 december 2009 en personalstyrka om 50 medarbetare varav 26 är kvinnor. Av den totala personalstyrkan arbetar 39 med driften av serviceanläggningen i Malmö. Ledningsgruppen består av fyra medarbetare varav en kvinna.



HISTORIK

Victoria Park (då Annehem Service AB) bildades i december 2005. Under 2006 och en stor del av 2007 arbetade Bolaget främst med att ta fram detaljplanen för den första Victoria Park-enheten, analys och utveckling av boendekonceptet samt framtagandet av nödvändiga avtal. Bolaget var under denna period ett helägt dotterbolag till Annehem Fastigheter AB och en stor del av verksamheten bedrevs gemensamt inom koncernen. Under 2006 förvärvades fastigheten Annetorpsgården, som var bebyggd med Eurocs unika kontorsbyggnad, av den koncern Bolaget då ingick i.

Efter beslut på Annehem Fastigheter AB:s bolagsstämma i oktober 2007 erbjöds en tredjedel av aktierna i Bolaget till försäljning, i första hand till Annehem Fastig-

heters aktieägare och i andra hand till allmänheten. Restande aktier delades därefter ut till Annehem Fastigheters aktieägare. I samband med detta noterades även Victoria Parks aktie på NASDAQ OMX First North.

I januari 2008 antog kommunfullmäktige i Malmö detaljplanen för den första Victoria Park-enheten och innan utgången av 2007 hade Bolaget sålt totalt 45 lägenheter. I april 2008 påbörjades byggandet av den första etappen.

I september 2009 påbörjade de första boende på Victoria Park i Malmö inflyttningen. I samband med detta slog även Kalk Brasserie & Grill upp dörrarna för sina första gäster.



Finansiell utveckling i sammandrag

Nedanstående finansiella översikt avseende räkenskapsåren 2007, 2008 och 2009 är hämtad ur Victoria Parks reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS. Avsnittet ska läsas tillsammans med avsnittet Kommentarer till finansiell utveckling i sammandrag.

Resultatposter Tkr	2009	2008	2007
Intäkter	265 782	211 101	292
Kostnader för produktion	-247 478	-185 001	-
Bruttoresultat	18 304	26 100	292
Försäljnings- och administrationskostnader	-20 440	-19 450	-3 556
Resultat av fastighetsförsäljning	19 755	-	-
Övriga rörelsekostnader	-1 538	-795	-1 128
Rörelseresultat	16 081	5 855	-4 392
Finansnetto	99	168	240
Resultat före skatt	16 180	6 023	-4 152
Inkomstskatt	-21	-1 094	1 094
Periodens resultat	16 159	4 929	-3 058

Balansposter Tkr	2009	2008	2007
Immateriella anläggningstillgångar	6 841	6 655	6 226
Materiella anläggningstillgångar	5 573	1 530	1 134
Summa anläggningstillgångar	12 414	8 185	7 360
Exploateringsfastigheter	635 323	349 780	150 520
Kundfordringar	2 164	321	30
Förutbetalda kostnader	31 731	7 447	9 489
Övriga fordringar	11 974	4 276	10 894
Likvida medel	17 923	43 186	21 479
Summa omsättningstillgångar	699 115	405 010	192 412
SUMMA TILLGÅNGAR	711 529	413 195	199 772
Aktiekapital	5 800	5 800	5 800
Inbetalda insatser	415 556	-	-
Övrigt tillskjutet kapital	81 872	81 812	82 160
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	17 881	1 782	-3 147
Summa eget kapital	521 109	89 394	84 813
Långfristiga räntebärande skulder	50 000	50 000	75 000
Kortfristiga räntebärande skulder	79 638	182 167	25 000
Leverantörsskulder	35 224	16 045	4 935
Skatteskulder	195	813	118
Övriga skulder	2 700	53 415	6 373
Upplupna kostnader	22 663	21 361	3 533
Summa skulder	190 420	323 801	114 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	711 529	413 195	199 772

Kassaflödesposter Tkr	2009	2008	2007
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-332 899	-109 114	-162 539 ⁽¹⁾
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 451	-998	-4 690 ⁽¹⁾
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	313 087	131 819	187 860
Periodens kassaflöde	-25 263	21 707	20 631

1. Siffror justerade för att överensstämja med rådande redovisningsprinciper, vilket innebär att de inte motsvarar de reviderade siffror som återfinns i årsredovisningen för 2007.

Nyckeltal	2009	2008	2007
Rörelsemarginal, %	6,1	2,8	-
Avkastning på eget kapital, %	3,1	6,7	-4,9
Soliditet, %	73 ⁽¹⁾	22	42
Räntebärande skulder, Tkr	129 638	232 167	100 000
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	2,6	1,2
Börsvärde vid periodens slut, Tkr	285 824	269 120	191 168
Personal			
Antal medarbetare vid periodens slut	50	11	13
Varav kvinnor	26	7	9
Data per aktie			
Antal aktier vid periodens slut före utspädning	18 559 995	18 559 995	18 559 995
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning	19 359 995	19 359 995	19 359 995
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	18 559 995	18 559 995	11 775 108
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	19 359 995	19 359 995	12 575 108
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,87	0,27	-0,26
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,83	0,25	-0,24
Eget kapital per aktie före utspädning, kr	28,08 ⁽²⁾	4,82	4,57
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	27,87	5,57	5,33
Börskurs vid periodens slut, kr	15,40	14,50	10,30

1. Soliditet, % efter justering för Brf Paviljongen i
Limhamns utträde ur Koncernen

48

2. Eget kapital per aktie före utspädning, kr efter justering för Brf Paviljongen i
Limhamn utträde ur Koncernen vilket beräknas ske under början av 2010

5,69

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt i procent av eget kapital

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av intäkter

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Antal aktier

Det totala antalet aktier vid periodens utgång

Eget kapital per aktie

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut

Periodens resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till antalet aktier vid periodens slut

Antal anställda

Totalt antal tillsvidareanställda vid periodens slut

Kommentarer till finansiell utveckling i sammandrag

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på de tre senaste räkenskapsåren 2007, 2008 och 2009. Informationen ska läsas tillsammans med avsnittet Finansiell utveckling i sammandrag.

Jämförelse mellan 2009 och 2008

INTÄKTER

Intäkterna under 2009 uppgick till 265 782 tkr, jämfört med 211 101 tkr under 2008. Intäkterna är hänförliga till den successiva vinstavräkningen och verksamheterna i de olika bolagen. Byggnationen av första etappen startade i april 2008 och i samband med detta påbörjades successiv vinstavräkning.

RESULTAT

Bruttoresultatet under 2009 uppgick till 18 304 tkr, jämfört med 26 100 tkr under 2008. I bruttoresultatet ingår Victoria Park Service AB med - 5 701 tkr.

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under 2009 till -20 440 tkr, jämfört med -19 450 tkr under 2008. Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader samt kostnader hänförliga till administration och konceptutveckling av Victoria Park Service AB. Av de -20 440 tkr avser -1 086 tkr Victoria Park Service AB.

I januari 2009 avyttrades Victoria Park Vårdfastigheter AB vilket resulterat i en intäkt om 19 755 tkr. Inga fastigheter avyttrades under 2008.

Rörelseresultat under 2009 uppgick till 16 081 tkr, jämfört med 5 855 tkr under 2008. Resultatet efter skatt under 2009 uppgick till 16 159 tkr, vilket motsvarar 0,87 kr per aktie, jämfört med 4 929 tkr under 2008, vilket motsvarar 0,27 kr per aktie.

Finansiella intäkter under 2009 uppgick till 119 tkr, jämfört med 692 tkr under 2008, och finansiella kostnader till -20 tkr, jämfört med -524 tkr under 2008. Räntekostnaderna i Koncernen aktiveras på fastigheterna Annetorpsgården 6, Limhamn 150:385, Lilla Högesten 1 och Stora Högesten 2 i Malmö i Koncernens bostadsrättsförening och ekonomiska föreningar.

Inkomstskatt under 2009 uppgick till -21 tkr, jämfört med -1 094 tkr under 2008.

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2009 till 521 109 tkr, motsvarande en soliditet om 73

procent, jämfört 89 394 tkr per den 31 december 2008, motsvarande en soliditet om 22 procent. Ökningen av eget kapital beror dels på inbetalda insatser avseende Brf Paviljongen i Limhamns bostadsrätter, vilka successivt betalas i takt med inflyttning, dels årets resultat. Tillgångar, skulder och eget kapital hänförligt till Brf Paviljongen i Limhamn kommer vid färdigställandet av byggnationen att gå ur Victoria Parks koncernredovisning.

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2009 uppgick till 129 638 tkr, jämfört med 232 167 tkr per den 31 december 2008. Den genomsnittliga räntan var 1,6 procent. Kortfristig del är 79 638 tkr, vilken per 31 december 2009 löpte med en räntesats om 1,6 procent. Långfristig del om 50 000 tkr avser fastighetslån, vilket per 31 december 2009 hade en rörlig räntesats om 2,0 procent.

Likvida medel uppgick per den 31 december 2009 till 17 923 tkr, jämfört med 43 186 tkr per den 31 december 2008.

INVESTERINGAR

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar görs i konceptutveckling och varumärken. Under 2009 uppgick dessa till 186 tkr, jämfört med 429 tkr under 2008.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar görs i maskiner, inventarier och datorer till verksamheterna. Under 2009 uppgick dessa till 5 265 tkr, jämfört med 569 tkr under 2008.

Koncernens löpande verksamhet utgörs främst av pågående entreprenadprojekt och förvärv av fastigheter för vidareutveckling. De totala investeringarna i exploateringsfastigheter uppgick under 2009 till 285 543 tkr, jämfört med 199 260 tkr under 2008.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick under 2009 till 17 321 tkr, jämfört med 5 102 tkr under 2008. Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick under 2009 till -350 220 tkr, jämfört med -114 216 tkr under 2008. Den enskilt största posten härrör från förändring i exploateringsfastigheter, som under 2009 uppgick till -285 543

tkr, jämfört med -199 260 tkr under 2008. Förändring i exploateringsfastigheter avser nedlagda kostnader samt projektering och pågående nybyggnation gällande dessa.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under 2009 till -5 451 tkr, jämfört med -998 tkr under 2008. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under 2009 till 313 087 tkr, jämfört med 131 819 tkr under 2008. Den enskilt största posten under finansieringsverksamheten var inbetalda insatser som uppgick till 415 556 tkr under 2009.

Det totala kassaflödet under 2009 uppgick till -25 263 tkr, jämfört med 21 707 tkr under 2008.

Jämförelse mellan 2008 och 2007

INTÄKTER

Intäkterna under 2008 uppgick till 211 101 tkr, jämfört med 292 tkr under 2007. Intäkterna under 2008 hänförs sig huvudsakligen till successiv vinstavräkning gällande första etappen i Malmö, Limhamn. Under 2007 bedrevs huvudsakligen utvecklingsarbete i Bolaget och ingen byggnation hade då påbörjats vilket förklarar varför omsättningen skiljer sig markant åt åren emellan.

RESULTAT

Bruttoresultatet under 2008 uppgick till 26 100 tkr, jämfört med 292 tkr under 2007.

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under 2008 till -19 450 tkr, jämfört med -3 556 tkr under 2007. Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader och avskrivningar. Marknads- och personalkostnader avseende försäljningsaktiviteter periodiseras i den mån dessa avser kostnader för nästkommande räkenskapsår.

Rörelseresultatet under 2008 uppgick till 5 855 tkr, jämfört med -4 392 tkr under 2007. Årets resultat efter skatt uppgick till 4 929 tkr, vilket motsvarar 0,27 kr per aktie, jämfört med -3 058 tkr under 2007, vilket motsvarar -0,26 kr per aktie.

Finansiella intäkter under 2008 uppgick till 692 tkr, jämfört med 240 tkr under 2007, och finansiella kostnader till -524 tkr, jämfört med 0 tkr under 2007. Räntekostnaderna i Koncernen aktiveras på fastigheterna Anne-torpsgården 6, Limhamn 150:385, Lilla Högesten 1, Stora Högesten 1 och Stora Högesten 2 i Malmö i Koncernens bolag och ekonomiska föreningar och på entreprenaden i Victoria Park Bygg och Projekt AB.

Koncernens skatt består av upplösning av föregående års uppskjutna skattefordran. Den uppgick under 2008 till -1 094 tkr, jämfört med 1 094 tkr under 2007.

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2008 till 89 394 tkr, motsvarande en soliditet om 22 procent, jämfört med 84 813 tkr per den 31 december 2007, motsvarande en soliditet om 42 procent.

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2008 uppgick till 232 167 tkr, jämfört med 100 000 tkr per den 31 december 2007. Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,8 procent. Kortfristig del om 182 167 tkr löpte med en räntesats om 4,45 procent per den 31 december 2008. Långfristig del om 50 000 tkr avser skuld till kreditinstitut gällande fastighetslån, vilket löpte med rörlig ränta.

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 31 december 2008 till 43 186 tkr, jämfört med 21 479 tkr per 31 december 2007.

INVESTERINGAR

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar görs i konceptutveckling och varumärken. Under 2008 uppgick dessa till 429 tkr, jämfört med 3 464 tkr under 2007.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick under 2008 till 569 tkr, jämfört med 1 226 tkr under 2007.

De totala investeringarna i exploateringsfastigheter uppgick under 2008 till 199 260 tkr, jämfört med 150 520 tkr under 2007.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick under 2008 till 5 102 tkr, jämfört med -2 978 tkr under 2007. Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick under 2008 till -114 216 tkr, jämfört med -159 561 tkr under 2007. Den enskilt största posten härrör från förändring i exploateringsfastigheter, som under 2008 uppgick till -199 260 tkr, jämfört med -150 520 tkr under 2007. Förändring i exploateringsfastigheter avser nedlagda kostnader samt projektering och pågående nybyggnation gällande dessa.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under 2008 till -998 tkr, jämfört med -4 690 tkr under 2007. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under 2008 till 313 087 tkr, jämfört med 131 819 tkr under 2007.

Det totala kassaflödet under 2008 uppgick till 21 707 tkr, jämfört med 20 631 tkr under 2007.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Här redovisas Victoria Parks kapitalisering per den 31 december 2009.

Eget kapital och skuldsättning per 31 december 2009	Tkr
Summa kortfristiga skulder	79 638
mot borgen	0
mot säkerhet	79 638
blancokrediter.	0
Summa långfristiga skulder	50 000
mot borgen	0
mot säkerhet	50 000
blancokrediter.	0
Summa eget kapital	521 109
aktiekapital	5 800
reservfond	0
övrigt tillskjutet kapital	81 872
inbetalda insatser	415 556
balanserade resultat inklusive årets resultat	17 881

Victoria Park har som säkerhet för kortfristig skuld, som utgörs av ett byggnadskreditiv, ställt en moderbolagsborgen. Som säkerhet för långfristig skuld, som utgörs av fastighetslån, ligger pantbrev i aktuella fastigheter. Vidare har Bolaget ställt en bankgaranti som säkerhet för förpliktelser gentemot Malmö stad enligt exploateringsavtalet.

NETTOSKULDSÄTTNING

Här redovisas Victoria Parks nettoskuldsättning per den 31 december 2009.

Nettoskuldsättning per 31 december 2009	Tkr
A. Kassa	0
B. Likvida medel	17 923
C. Lätt realiserbara värdepapper	0
D. Summa likviditet (A+B+C)	17 923
E. Kortfristiga fordringar	0
F. Kortfristiga bankkulder	79 638
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	0
H. Andra kortfristiga skulder	0
I. Summa kortfristiga skulder (F+G+H)	79 638
J. Netto kortfristig skuldsättning (I-E-D)	61 715
K. Långfristiga banklån	50 000
L. Emitterade obligationer	0
M. Andra långfristiga lån	0
N. Långfristig skuldsättning (K+L+M)	50 000
O. Nettoskuldsättning (J+N)	111 715

FINANSIERING

Som del av finansiering för förvärv av fastigheter i Malmö har Victoria Park upptagit ett fastighetslån. Som säkerhet för lånet ligger pantbrev i fastigheterna Annetorpsgården 6, Stora Högesten 2, Lilla Högesten 1 och Limhamn 150:385. Ställda säkerheter uppgår till 75 000 tkr. Lånet löper med en rörlig ränta. Per 31 december 2009 uppgick utnyttjad del till 50 000 tkr.

Bolaget har en bankgaranti om 33 000 tkr ställd till Malmö kommun. Garantin avser ett exploateringsavtal som bland annat innefattar vägar i anslutning till enheten. Garantin redovisas som eventalförpliktelse i Koncernens bokslut. Ovannämnda pantbrev utgör även säkerhet för bankgarantin.

Pågående byggnation finansieras genom byggnadskreditiv, vilket är möjligt att ta upp i samband med att byggnation påbörjas förutsatt att merparten av lägenheterna är sålda. De projektkostnader som uppstår kan dras löpande mot byggnadskreditivet. Amortering sker sedan i takt med inflyttning. Kreditivet omfattas dels av en limitavgift, som är bunden till storleken på den totala limiten,

och dels av en rörlig avgift, som beror av storleken på utnyttjat belopp. Som säkerhet har Victoria Park ställt en moderbolagsborgen. Byggnadskreditivet redovisas som eventualförpliktelse i Koncernens bokslut. Kreditivet löper med en rörlig ränta. Nu liggande byggnadskreditiv, som är upptaget genom Brf Paviljongen och hörande till byggnationen av etapp 1 i Victoria Park Malmö, har en total limit om 79 638 tkr och per 31 december 2009 uppgick utnyttjad del till 79 638 tkr.

Bolagets låneavtal innehåller sedvanliga åtaganden (s.k. covenants) mot kreditgivaren, vilket innebär att vissa nyckeltal, såsom exempelvis soliditet, måste vara uppfyllda.

Samtliga likvida medel är placerade på bankkonto. Inga checkkrediter finns inom Koncernen.

I takt med kommande etableringar beräknas nybelåning ske vid fastighetsförvärv samt påbörjade byggnationer.

KAPITALSTRUKTUR

Bolagets kapitalstruktur varierar i samband med att ett bostadsprojekt genomförs och avslutas. Kostnaderna som är hänförliga till projektet finansieras huvudsakligen genom lånefinansiering (byggnadskreditiv) vilket innebär att belåningsgraden för Bolaget ökar i takt med projektets genomförande samtidigt som soliditeten minskar.

De insatser som bostadsköparna betalar in i projektets slutfas bokförs under eget kapital och i samband med tillträdet påbörjas amorteringen av befintligt byggnadskreditiv. Detta sammantaget innebär att skuldsättningen minskar avsevärt samtidigt som soliditeten ökar.

När projektet är helt slutfört lyfts bostadsrättsföreningen ur koncernredovisningen. Då minskar Bolagets balansomslutning vilket påverkar soliditeten och skuldsättningsgraden.

RÖRELSEKAPITAL

Rörelsekapitalet är, enligt Victoria Park, tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov för den kommande tolv månadersperioden.

TILLGÅNGAR

Under 2006 förvärvades fastigheten Annetorpsgården 5 i Malmö av den koncern Bolaget då ingick i och under 2007 överläts den till Bolaget. Under 2008 avyttrades ideella andelar till ekonomiska föreningar och bolag inom Koncernen. Därefter genomfördes klyvning vilket resulterade i fastigheterna Annetorpsgården 6, Limhamn 150:385, Lilla Högesten 1 och Stora Högesten 2, samtliga belägna i Malmö kommun.

Fastigheterna är upptagna som exploateringsfastigheter i balansräkningen och de bokförda värdena avser anskaffningsvärden, nedlagda kostnader såsom projektering och pågående byggnation gällande dessa.

INVESTERINGAR

Pågående huvudsakliga investeringar utgörs främst av pågående byggnation av första etappen på Victoria Park Malmö. Finansiering sker genom erhållet byggnadskreditiv samt genom egna medel.

De framtida huvudsakliga investeringar som Bolaget gjort åtaganden om utgörs av ett exploateringsavtal med Malmö kommun där Victoria Park förbundit sig att finansiera vägar i anslutning till enheten. Finansieringsåtagandet är säkerställt genom en bankgaranti.

FINANSPOLICY

Victoria Park har upprättat en finanspolicy som anger riktlinjer och regler för hur ekonomiafdelningen ska hantera de finansiella funktionerna inom Koncernen. Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen. Inom Koncernen ska ekonomifunktionen ansvara för finansiering, riskhantering och likviditetsplanering. I policyn ingår även administrativa ramar och riktlinjer samt ansvarsfördelning som vägledning för finansfunktionen. Vidare ska ekonomifunktionen säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning samt uppnå långsiktigt stabil kapitalstruktur.

ÄNDRADE REDOVISNINGSGREGLER FRÅN OCH MED 2010

Den 1 januari 2010 trädde, efter EU-godkännande, IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter i kraft. Tolkningen klargör när och hur intäkter och sammanhängande kostnader ska redovisas i samband med försäljning av fastigheter, om det finns ett köpeavtal mellan byggherre och köpare innan uppförandet av fastigheten är klart. Uttalandet kommer att påverka det redovisade resultatet genom att resultatet av verksamheten kommer att redovisas vid färdigställandet och inte successivt under byggnationen.

TENDENSER OCH

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Det föreligger inte några kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller dylikt som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Victoria Parks affärsutsikter.

Inga väsentliga förändringar vad avser Bolagets finansiella ställning har skett efter den 31 december 2009 fram till offentliggörandet av detta prospekt.

Aktiekapital och ägarstruktur

Victoria Parks aktie är noterad vid NASDAQ OMX First North med kortnamn VICP och ISIN-kod SE0002216713. Aktierna är utgivna i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor. Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras i enlighet med de regler som föreskrivs i aktiebolagslagen (2005:551). Varje aktie medför lika rättighet till andel av Bolagets tillgångar och resultat. På årsstämman berättigar varje aktie till en röst och alla aktieägare kan rösta för det fulla antalet aktier som innehas utan några begränsningar i rösträtt. Aktierna kan fritt överlätas. Aktieägare har rätt till andel av överskott vid en eventuell likvidation i förhållande till det antal aktier som innehavaren äger. Aktieägare äger företräde vid nyteckning av aktier i förhållande till det antal aktier som innehavaren äger om inte annat beslutas av bolagsstämman. Aktierna i Victoria Park är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlö-

senrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden i fråga om Victoria Parks aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

AKTIEKAPITALET

OCH DESS UTVECKLING

Aktiekapitalet i Victoria Park uppgick den 31 december 2009 till cirka 5 799 998 kronor fördelat på 18 559 995 fullt betalda aktier med ett kvotvärde på 0,3125 kronor. Victoria Park har endast ett aktieslag.

Extra bolagsstämman beslutade den 17 februari 2010 att genomföra en nyemission i enlighet med styrelsens förslag. Förestående Nyemission innebär att aktiekapitalet ökar från nuvarande cirka 5 799 998 kronor till högst cirka 11 599 997 kronor samt att antalet aktier ökar från nuvarande 18 559 995 aktier till högst 37 119 990 aktier.

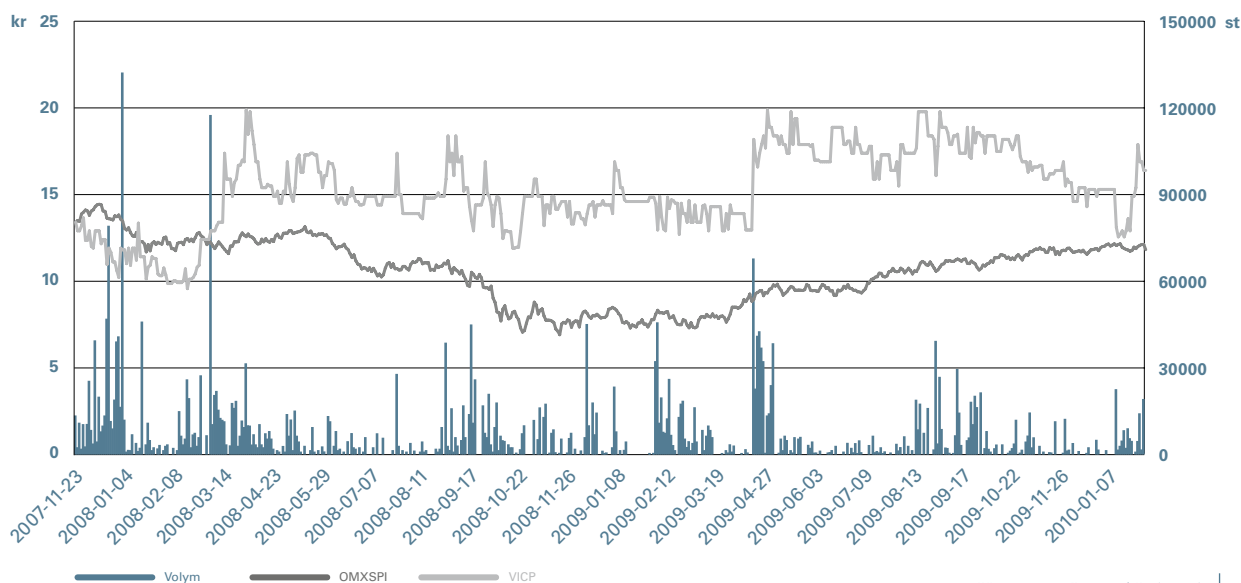
Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde, kr
dec 2005	Bolaget bildas	100 000	100 000	1 000	1 000	100
aug 2007	Split 100:1	–	100 000	99 000	100 000	1
aug 2007	Nyemission	900 000	1 000 000	900 000	1 000 000	1
sep 2007	Split 32:10	–	1 000 000	2 200 000	3 200 000	0,3125
sep 2007	Nyemission	4 413 332	5 413 332	14 122 662	17 322 662	0,3125
sep 2007	Nyemission	386 666	5 799 998	1 237 333	18 559 995	0,3125
mar 2010	Förestående Nyemission	5 799 998	11 599 997	18 559 995	37 119 990	0,3125

AKTIENS UTVECKLING

Victoria Parks aktier är sedan den 14 november 2007 noterade på NASDAQ OMX First North. Introduktionskursen för aktien var 14,40 kronor. Senaste betalkurs i

Victoria Park per den 5 februari 2010 om 16,50 kronor ger ett börsvärde om cirka 306 miljoner kronor.



ÄGARSTRUKTUR

Nedanstående tabell visar spridningen av Bolagets aktier per den 31 december 2009 i förhållande till storleken på innehav.

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktie-ägare i %	Antal aktier	Andel röster i %
1-500	259	53,5	65 770	0,4
501-1 000	86	17,8	77 214	0,4
1 001-5 000	80	16,5	214 144	1,2
5 001-10 000	17	3,5	135 539	0,7
10 001-15 000	10	2,1	122 298	0,7
15 001-20 000	3	0,6	58 750	0,3
20 001-	29	6,0	17 886 280	96,3
	484	100,0	18 559 995	100,0

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Ägarförteckning per den 31 december 2009:

Namn	Antal aktier	Ägande i %
MCJ Holding AB	5 759 488	31,0
Grotton Holding AB	3 013 000	16,2
Östersjöstiftelsen	2 152 874	11,6
Mellby Gård AB	2 101 869	11,3
Peab AB	1 275 000	6,9
Robina Holding Ltd	700 000	3,8
Hopkins Holding AB	450 000	2,4
AB Possessor	405 798	2,2
Ninalpha AB	321 801	1,7
Bjaere Invest AS	304 288	1,6
Övriga	2 075 877	11,3
	18 559 995	100,0

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen känner till existerar inga aktieägaravtal mellan aktieägarna i Bolaget.

NASDAQ OMX FIRST NORTH

NASDAQ OMX First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ OMX. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på NASDAQ OMX First North regleras av NASDAQ OMX First North regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på NASDAQ OMX First North är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Innan handeln i aktierna kan sätta i gång på NASDAQ OMX First North måste en

ansökan skickas in till börsen och bli godkänd. En Certified Adviser leder företaget genom listningsprocessen. Certified Advisern säkerställer också att bolaget löpande uppfyller NASDAQ OMX First Norths krav. Mangold Fondkommission är Certified Adviser för Bolaget.

UTDELNING

Bolagsstämma 2008 och bolagsstämma 2009 beslutade att inga utdelningar skulle göras för räkenskapsåren 2007 respektive 2008.

Bolaget har ingen antagen utdelningspolicy.

Utdelning beslutas av bolagsstämma och utbetalningen ombesörjs av Euroclear Sweden. Rätt till utdelning tillfaller den som på av bolagsstämman fastställd avstämningsdag var registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden kvarstår aktieägarens fordran på Victoria Park avseende utdelningsbelopp och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Victoria Park. Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige.

TECKNINGSOPTIONER

Under november 2007 erbjöds samtliga anställda att förvärva teckningsoptioner vilket ger innehavaren rätt att utnyttja teckningsoptionerna för kontant teckning av aktier till en kurs om 23 kronor per styck i november 2010. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell.

Totalt antal teckningsoptioner beslutad av stämma den 29 oktober 2007 uppgick till 800 000 stycken. Per den 31 december 2009 fanns 455 000 optioner tecknade. Resterande outnyttjade optioner är avsedda för framtida rekryteringar.

I samband med Nyemissionen kommer teckningskurs för personalens teckningsoptioner och antal aktier varje teckningsoption berättigar till teckning av att räknas om i enlighet med antagna villkor.

VPC-ANSLUTNING

Bolaget och dess aktier är anslutna till det elektroniska värdepapperssystemet, VP-systemet, med Euroclear Sweden som central värdepappersförvaltare och clearingorganisation. Euroclear Sweden för också Bolagets aktiebok. Inga aktiebrev har utfärdats för aktierna i Bolaget. Euroclear Swedens adress är Euroclear Sweden AB, Regeringsgatan 65, Box 7822, 103 97 Stockholm.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

STYRELSE

Enligt bolagsordningen ska Victoria Parks styrelse bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Bolagets styrelse består för närvarande av sju personer, inklusive ordföranden. Samtliga styrelseledamöter är valda för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2010. Nedan redovisas styrelseledamöterna, deras födelseår samt när de valdes in, befattning, erfarenhet, pågående uppdrag samt uppdrag som avslutats under de senaste fem åren, eventuella

bolag där ägarandelen överstiger fem procent samt innehav i Bolaget. Uppdrag i företag som ingår i Bolagets koncern är inte inkluderade. Samtligas innehav av aktier i Bolaget avser aktuellt innehav per den 31 december 2009 och inkluderar makes, makas, omyndiga barns innehav samt innehav via bolag där vederbörande innehar ett betydande ägande och/eller betydande inflytande.



GREG DINGIZIAN

Styrelseledamot och styrelseordförande sedan 2007

Född: 1960

Erfarenhet: Tidigare VD i Gotic AB, Meaning Green AB, Wilh. Sonesson AB (publ) och HSB Malmö ek. för., grundare av Victoria Park AB (publ) och Annehem Fastigheter AB (publ)

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Ikaros Cleantech AB, styrelseledamot i Scandinavian Cap AB, Scandinavian Cap Property AB, Adma förvaltnings AB, FC Rosengård AB, Rosengård Invest AB, Grotton Holdings Ltd. och Grotton Holding AB

Uppdrag avslutade de senaste fem åren: Styrelseordförande i Annehem Fastigheter AB, Annehem Fastighetsförvaltning AB, Annehem Hylliecentrum AB, Annehem Bygg och Projekt AB, CNC Scandinavia AB, HSB Byggkonsult AB, AB Petersborg-Vargen, Lyfa AB, Purelogic AB, Malmö Slussen 7 Holding AB och LN konfektion AB, VD för HSB Malmö ek. för. och HSB Sundsfastigheter AB, VD och styrelseordförande i Fastighets AB Fredrikshus, Fastighets AB Orion i Malmö, Skånekompaniet Syd AB och Malmökompaniet Syd AB, styrelseledamot i HSB:s Riksförbund ek. för., Fastighetsservice i Malmö AB, PG Skånefastigheter AB, HSB Projektpartner AB, Noonä AB, HSB Boservice i Malmö AB, Skånekompaniet Förvaltnings AB och GenHa AB

Äger mer än fem procent av andelarna i: Grotton Holdings Ltd.

Innehav: 3 013 000 aktier



CHRISTER JÖNSSON

Styrelseledamot sedan 2007

Född: 1945

Erfarenhet: Entreprenör på fastighetsområdet sedan mer än 20 år, tidigare fastighetsmäklare, grundare av Victoria Park AB och Annehem Fastigheter AB

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Marcus Jönsson Design AB

Uppdrag avslutade de senaste fem åren: Styrelseordförande i Mäklarfirman Landgren & Jönsson AB, Fastighets AB Odengatan och Wannagården Fastighets AB, styrelseledamot i Annehem Fastigheter AB, Christer Jönsson Fastighets AB, Fastighets AB Sånckulla, Fastighets AB Lotsgården, Mediberg AB, Medi Lares AB, Malmö Puffen 1 Holding AB, Malmö Värmereglaget 1 Holding AB, Malmö Månstrålen 6 Holding AB, Malmö Handskfacket 3 Holding AB och BJF Vårdfastigheter AB

Äger mer än fem procent av andelarna i: MCJ Holding AB och BMCJ Ltd.

Innehav: 5 759 488 aktier



STEN LIBELL

Styrelseledamot sedan 2007

Född: 1950

Erfarenhet: Jur. kand., CFO i Mellby Gård AB, tidigare vice VD i Wihlborgs Fastigheter AB

Pågående uppdrag: VD och styrelseledamot i Meaning Green AB, styrelseledamot i Söderberg & Haak Maskin AB, Fastighets AB York AB, Flash AB, Flash Holding AB, Cale Group AB, Frans Svanström Intressenter AB, Mellby Gård Air AB, Stenlisten AB, Cale Access AB, Ronisvan AB, Gusgus AB, Feralco Holding AB, Cale Holding AB, Excalibur Värdepappersfond AB, Vångavallen Invest AB, Eriksberg Vilt & Natur AB, Gusgus Förvaltnings AB, Varietas Capital AB, Flash Holding II AB och Rockstream Capital AB

Uppdrag avslutade de senaste fem åren: Styrelseordförande i Stenhögen på Verkö AB och Roxtec Holding AB, styrelseledamot i Annehem Fastigheter AB, AB Platzer Gasklockan 2, Brämhults Juice AB, Cale Ticketing Gruppen AB, Wettergrens i Göteborg AB, Kamstrup-Senea AB, Falkskogen AB, Bokia Butiks AB, Wettergrens KontorsCenter AB och Mellby Gård Förvaltnings AB

Äger mer än fem procent av andelarna i: Stenlisten AB

Innehav: 7 500 aktier



GUN BRITT MÅRTENSSON

Styrelseledamot sedan 2007

Född: 1947

Erfarenhet: Fil. kand. i bland annat statsvetenskap, styrelseledamot i Boverkets styrelse, tidigare förbundsordförande i HSB och kommunstyrelseordförande i Östersunds kommun

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Coompanion – Kooperativ utveckling Sverige, styrelseledamot i Kooperativt initiativ för Sverige ek. för. och Stiftelsen Frejas Fond

Uppdrag avslutade de senaste fem åren: Styrelseordförande i HSB:s Riksförbund ek. för., Vår Bostad AB, Hyresgästernas Förlags AB, BoRevision i Sverige AB, Vår Bostad Annons AB, Vår bostadsbörs AB och HSB Tidningsservice AB, styrelseledamot i KF Project Center AB, HSB ProjektPartner AB, Formens Hus i Hällefors AB, Boverket, HSB-Portalen ek. för. och Global utmaning för Sverige ek. för.

Innehav: 0 aktier



MATS LEIFLAND

Styrelseledamot sedan 2010

Född: 1957

Erfarenhet: Civilekonom, vice VD i Peab AB sedan 1996

Pågående uppdrag: Styrelseordförande och VD i Projektfastigheter Götaland AB, Skåne Projektfastigheter AB och Peab Vejby AB; styrelseordförande i Mauritz Larsson Byggnads AB, Projektfastigheter Väst AB, Peab Bygghus AB, Peab Konstruktion AB, Peab Byggservice Väst AB, Mölletofta i Klippan AB, Peab Hem AB, Hyresmaskiner Gösta Pettersson AB, Peab Uggelarp AB, Stockholms Kommersiella Fastighets AB, Peab Park AB, Bröderna Paulsson Peab AB, Peab Norden AB, Stadiongatan Lokaluthyrning AB, Birsta Fastigheter AB, Skånska Stenhus AB, Vejby Transport & Miljö AB, Norrviken Exploaterings AB, Peab Construction Syd AB, Peab Snickarbo AB, Fastighets AB Skånehus, J Almqvist Bygg i Gnosjö AB, Flygstaden Intressenter i Söderhamn AB, Olsson & Zarins Baltinvest AB, Peabskolan AB, AB Kampenhof, Fastighets AB Grisen, Bomi AB, HDWG Finans AB, Peab Utvecklings AB, Interoc Projekt AB, Flygstaden Intressenter i Grevie AB, Skånehus AB, JaCo AB, BEFAB Schakt AB, Fastighets AB Skeppsdockan i Malmö, Peab Nyckeln AB, Peab International AB, Peab Skandinavien AB, BEFAB Markteknik AB, Peab Holding AB, BEFAB Entreprenad Mjölby AB, Berg och Falk AB, Torghuset i Värnamo AB, Peab Construction i Göteborg AB, Ortum AB, Peab I 5 AB, Varvsstaden AB, Annehem Fastigheter AB, Fältjägaren Fastigheter AB, Kompligens Fastigheter AB, BKVA Fastighets AB, Värby Fastighets AB, Båråmo i Värnamo AB, Bronsspännet AB, Peab Grevie AB, Peab Båstad AB, Peab Boarp AB, Peab Tubsockan AB, Peab Fastigheter i Växjö AB, Åke & Clas Skoogh Holding AB,

forts. pågående uppdrag

Fotbollsstadion i Malmö Fastighets AB, Enavallens Fastighets AB, PeBri Projektutveckling AB, Peab Invest Yek AB, Carpenova AB, Peab Vårdfastigheter AB, PeBri Backa AB, PeBri Glumslöv AB, Peab Kajsa 1 AB, Peab Björkhagen AB, Peab S:t Jörgen AB, Peab Barkassen 15 AB, Peab Loke AB, Peab Jägargården AB, Peab Brämaregården AB, Vilunda Hyresbostäder AB och Peab Trading Solna AB; styrelseledamot och VD i Peab Finans AB; styrelseledamot i Stockholms Hamnentreprenad AB, AB Jämshögs Grus & Entreprenad, Interoc AB, Peab Projektutveckling Väst AB, Peab Sverige AB, Peab Elevbyggen AB, K.P.K.–Entreprenader AB, Peab Exploatering AB, Berg & Väg Maskin AB, Peab Projektfastigheter AB, G. Nilssons Last & Planering i Ranseröd AB, Peab Bostad AB, Markbyggen i Kalmar AB, Markarbeten i Värmland AB, Peab Utveckling Nord AB, Geodells Byggnads AB, Peab Rydebäck AB, Peab PGS AB, Olof Mobjer Entreprenad AB, Kungsfiskaren Bygg och Fastighet AB, Linje & Kabelplöjning i Borlänge AB, Ulriksdal Utveckling AB, Svensk FastighetsFinansiering AB, Fjällvärme i Lindvallen AB, Fastighets AB Tornet, Riksten Friluftsstad AB, Stockholm Entreprenad AB, AB Alingsås Trähus, Lambel AB, Nybyggarna i Nerike AB, Skillingenäs AB, CompWell AB, Incasec AB, Peab Högsbo AB, Peab Industri AB (publ), Peab Trading Väst AB, PB Prefabmontage AB, West Wind AB, HälsingeBygg i Hudiksvall AB, Fastighets AB Ekudden, Peab Förvaltning Nyköping AB, Ekenäs i Ronneby AB, Västgöta mark och entreprenad AB, Kreaton AB, Peab Brunnshög AB, Husgruppen i Alingsås AB, TGS Fastigheter nr 2 AB, Peab Ulriksdal AB, Peab Konsult AB, Peab Byggservice Nordost AB, Haga Exploatering AB, Täljö Utveckling nr 2 AB, Valhall Flyg AB, Peab Ågaarena 1 AB, Peab Ågaarena 2 AB, Peab Drivaarena AB, Peab Exploateraarenastaden AB, Henrik Persson Holding AB, Peab Filmstaden AB, Peab Trading Öst AB, Sätunaparken i Sigtuna AB, Fastighetsbolaget Solurstorget AB och Telge Peab AB; komplementär i Majo Konsult KB

Uppdrag avslutade de senaste fem åren: Styrelseordförande och VD i Predekte i Alstermo AB, Peab Industri Växtorp AB och Projektfastigheter Båstad AB; styrelseordförande i Svenska Entreprenadarbeten Svea AB, Leiflands Konsult AB, BoStaden Förvaltning i Stockholm AB, Prodakviolet AB, City Förvaltnings AB, Peab Energi AB, Pionjären Fastighets AB, Peab Vagnpark AB, Projektfastigheter Falun AB, Gamla Varvet AB, Leiflands Förvaltnings AB, Peab Projektutveckling Syd AB, Sam-Schakt Mark AB, Skeppsbrogruppen Intressenter AB, Anjo Entreprenad AB, ATS Kraftservice AB, MEMARK AB, YP Entreprenad & Konsult AB, Göran Jonsson Markanläggningar AB, Nygatans Fastighets AB, Peab Industri Sverige AB, Ekudens Exploatering och Parkerings AB, ATS Mark AB, ATS

Service AB, Peab Industri Betong AB, St Eriks Uppsala Fastighets AB och Peab Industri Grus AB; styrelseledamot i Rörman Installation & Service Sverige AB, Swerock Uppsala AB, Skandinaviska Byggelement AB, Rådasand AB, Svealands Betongpumpnings AB, Byggbetong i Norrland AB, AB G-stöd, Swerock AB, SB Betong AB, Peab Transport & Maskin AB, Peab Asfalt AB, AB Roler, Gruv Grus AB, Betongcentralen i Sundsvall AB, Peab ROT-projekt Mälardalen AB, Tollarps Betong & Pålning AB, Peab Grundläggning AB, AB Faresta Grus, Svenska Beläggningsaktiebolaget S.B.B., Lambertsson Sverige AB, Peab Asfalt Syd AB, S:t Eriks AB, AB Uppsalagrus, Peab Asfalt Beläggningsmaskiner AB, AB Sunes Betongpumpar, Scanballast AB, Markteknik Schakt & Transport i Åre, Asfaltbeläggningar i Boden AB, Mjöbäckspannan AB, Peab Bildrift AB, Kennerth Karlssons Uthyrnings AB, Enköpings Företagspark AB, Peab Projektutveckling Nord AB, Örnbetong i Ö-vik AB, Bearsden AB, Gånarps Fastighets AB, Lemna Nordic AB, Vilhelmina Cementvarufabrik AB, Svensk Beläggningsteknik i Sävsjö AB, Siljan Anläggning AB, LKME i Förslöv AB, Asfalt och Väg i Strängnäs AB, Nordmarkens BetongProdukter AB, Flygstaden AB, Kalmar Byggsystem AB, Fastighets AB Solskensgården, Laserutläggning Sverige AB, NeTel AB, Brunnshög Bostads AB, Solskensgården Parkerings AB, Åstorps Bioenergi AB, Takimporten i Mjöbäck AB, Karlstad Mandolinen 8 AB, Förvaltningsbyggnad i Västervik AB, Förvaltningsbyggnad i Kalmar AB, Peab Industri Finland AB, Bungenäs Utveckling Södra AB, Fastighetsbolaget Måsbodarna Tre AB, Österhöjdens Garage AB, Hemsö Valsätra AB, Ärlingheden Fastighets AB, Steninge Backe i Sigtuna AB och Nalräpsdnus Exploatering AB

Äger mer än fem procent av andelarna i: Majo Konsult KB
Innehav: 0 aktier



ANDERS PETTERSSON

Styrelseledamot sedan 2009

Född: 1959

Erfarenhet: Civilingenjör och civilekonom, VD och koncernchef för Thule AB

Pågående uppdrag: Styrelseordförande och VD för Thule AB och Thule Holding AB, styrelseordförande för Thule Finans AB och Feeling Stores AB, styrelseledamot och VD för Thule Investment AB samt styrelseledamot i Hempel A/S, PS Enterprise AB, Combiplate AB, Thule Deutschland Holding AB, Ninalpha AB och Ninbeta AB

Uppdrag avslutade de senaste fem åren: Styrelseordförande och VD för Thule Intressenter AB, styrelseordförande för Thule Sweden AB och Thule Management AB, styrelseledamot och VD för Nossegem AB, styrelseledamot för Annehem Fastigheter AB, Peer Communication i Malmö AB och Föräldrakooperativet Nils Holgerssonskolan ek. för.

Äger mer än fem procent av andelarna i: NABPP sarl.

Innehav: 321 801 aktier



MEG TIVÉUS BORCLIN

Styrelseledamot sedan 2007

Född: 1943

Erfarenhet: Civilekonom, 36 års operativt arbetet inom olika bolag, bland annat som divisionschef inom Åhléns och Holmen, vice VD i Posten och VD i Svenska Spel AB, styrelseledamot i en rad börsnoterade företag

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Arkitektkopia AB, Arkitektkopia Holding AB, Frösunda LSS AB, Folk-tandvården Stockholms län AB, Svenskt Kulturarv och Sveriges Marknadsförbunds Service AB, styrelseledamot i Swedish Match AB (publ), Nordea Fonder AB, Billerud AB (publ), Cloetta AB (publ), Meg Tivéus AB, IUC Sverige AB, Apoteket Farmaci AB, BRF GrandGårdarna, O2 El ek. för. och Sprit & Vinleverantörsföreningen

Uppdrag avslutade de senaste fem åren: Styrelseordförande i Boss Media AB, Danderyds Sjukhus AB och Roma-teatern AB, styrelseledamot i Fazer Konfektyr Service AB (publ) (tidigare Cloetta Fazer AB), Orrefors Kosta Boda AB, Orrefors Kosta Boda Holding AB, Kungliga Operan AB, Studieförbundet Näringsliv och Samhälles (SNS) Service AB, AB Svenska Spels Servicecenter, Addici AB, Keno AB, Triss AB, AB Svenska Spels Internetservice, Bellman Casino AB och SC Intressenter AB

Äger mer än fem procent av andelarna i: Meg Tivéus AB

Innehav: 3 000 aktier

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Bolagets ledning består av fyra personer. Nedan redovisas födelseår, ansvarsområde, anställningsår, erfarenhet, pågående uppdrag samt tidigare uppdrag sedan minst fem år för respektive person, eventuella bolag där ägarandelen överstiger fem procent och innehav i Victoria Park. Uppdrag i företag som ingår i Victoria Parks koncern är inte inkluderade. Samtligas innehav av aktier i Bolaget avser aktuellt innehav per den 31 december 2009 och inkluderar makes, makas, omyndiga barns innehav samt innehav via bolag där vederbörande innehar ett betydande ägande och/eller betydande inflytande.



PETER STRAND

Verkställande direktör sedan 2008

Född: 1971

Erfarenhet: Civilingenjör, tidigare VD för Annehem Fastigheter AB, regionchef inom Akelius-koncernen

Pågående uppdrag: Inga

Uppdrag avslutade de senaste fem åren: Styrelseordförande i PG Fastighetsförvaltning Malmö AB, PG Björkeröds Förvaltnings AB, Äspinge Fastighets AB, PG Vårdfastigheter i Bunkeflo AB, PG CMJ Holding AB, PG CMJ Fastighets AB, Malmööket AB, Annehem Fastigheter i Landskrona AB, Annehem Fastighetsutveckling AB, PG Fastighetsförvaltning Skåne AB och AB Malmö Kolonnen 9, styrelseledamot och VD i PG Skånefastigheter AB, styrelseledamot i Annehem Fastigheter AB, Hyltehus AB, LH Hus i Hyltebruk AB, United ScanDutch Fastigheter II AB, Annehem Fastighetsförvaltning AB, Annehem Hyllicentrum AB, Annehem Bygg och Projekt AB, Manhuset Fastighets AB, Valborg på Limhamn Fastighets AB, Annehem Fastigheter och Projekt AB, Annehem Fastigheter Projekt Brandvakten AB, PG Körmästaren AB, Annehem Fastigheter i Landskrona 2 AB, BRF Terrassen, BRF Valborg på Limhamn, BRF Bageriet 1 och BRF Bageriet 2 samt VD i Annehem Fastigheter AB

Äger mer än fem procent av andelarna i: Robina Holding Ltd

Innehav: 700 000 aktier



JAN-PETER BORGLIN

Operativ chef sedan 2009

Född: 1965

Erfarenhet: Tidigare intendent och hotel manager på TT-Line AB

Pågående uppdrag: Inga

Uppdrag avslutade de senaste fem åren: Bolagsman och delägare i Triton Dyk HB

Innehav: 75 000 teckningsoptioner



ANDERS JEPPSSON

Projektchef sedan 2007

Född: 1963

Erfarenhet: Civilingenjör, tidigare projektchef på Akelius Fastigheter AB

Pågående uppdrag: Inga

Uppdrag avslutade de senaste fem åren: Styrelseledamot i BRF Valborg på Limhamn

Innehav: 5 000 aktier, 75 000 teckningsoptioner



PERNILLA PETTERSSON

Ekonomi- och finanschef sedan 2007

Född: 1965

Erfarenhet: Tidigare chef för administrativa förvaltningen i HSB Malmö ek. för., ekonomichef i Bioglan AB och controller i Active Capital AB

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i AddMax AB

Uppdrag avslutade de senaste fem åren: Styrelseledamot i HSB BRF Almgården i Trelleborg och HSB:s BRF Igelkotten i Trelleborg

Äger mer än fem procent av andelarna i: AddMax AB

Innehav: 75 000 teckningsoptioner

REVISORER

Ingvar Ganestam, född 1949, valdes 2006 till revisor i Bolaget för en fyraårsperiod. Göran Neckmar, född 1956, valdes till revisorssuppleant 2007. Ingvar Ganestam och Göran Neckmar är medlemmar i FAR SRS och verksamma vid Ernst & Young AB.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Samtliga Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Box 300 50, 200 61 Limhamn.

Inga särskilda överenskommelser finns med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilka styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har valts eller tillsatts. Utöver avgångsvederlag för verkställande direktören har inga avtal slutits med Bolaget om förmåner efter det att uppdraget avslutats.

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har, med de undantag som redovisas nedan, under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) varit ställföreträdande i bolag som försatts i konkurs eller tvångslikvidation eller varit inblandat i konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller godkända yrkessammanslutningar eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags lednings- eller kontrollorgan.

Anders Pettersson var VD och styrelseledamot i Nossegem AB som försattes i konkurs den 22 december 2008. Konkursen avslutades med överskott den 16 juni 2009, varvid bolaget trädde i likvidation.

Inga familjeband föreligger mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Ej heller föreligger, med nedan angivet undantag, några intressekonflikter, varvid styrelseledamöters och ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Bolagets intressen.

Mats Leifland är vice VD i Peab AB som en stor leverantör av byggtjänster till Bolaget.

Information om ersättning och förmåner till Victoria Parks styrelse och ledande befattningshavare redovisas i avsnittet Bolagsstyrning.

Bolagsstyrning

Bolagets bolagsstyrning utgår från svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen, samt avtalet med NASDAQ OMX First North. Svensk kod för bolagsstyrning gäller inte för Victoria Park eftersom NASDAQ OMX First North, där Bolagets aktier är upptagna till handel, inte betraktas som en reglerad marknad.

BOLAGSSTÄMMA

Aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämman som är Bolagets högsta beslutande organ. Stämman beslutar om fastställelse av resultat- och balansräkning, utdelning eller annan disposition av vinst eller förlust, ansvarsfrihet för styrelse och VD, ändring av bolagsordning, val av styrelse och revisor samt arvoden till styrelse och revisorer. Årsstämma ska hållas i Malmö. Ändringar i Bolagets aktiekapital beslutas av bolagsstämman, antingen direkt eller genom bemyndigande till styrelsen.

Bolaget har ingen valberedning.

STYRELSE

Bolagets styrelse ska bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. För närvarande har Bolaget sju styrelseledamöter, se avsnittet Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer. VD deltar vid styrelsens sammanträden. Ekonomichefen och andra tjänstemän deltar vid behov som föredragande av särskilda ärenden. Under 2009 hölls sju sammanträden och hittills under 2010 har styrelsen hållit tre sammanträden.

Styrelsen saknar särskilda revisions- eller ersättningsutskott.

Årsstämma 2009 beslutade att styrelsearvodet skulle uppgå till 100 000 kronor till ordföranden och 50 000 kronor vardera till övriga ledamöter.

REVISOR

Bolagets revisor, Ingvar Ganestam, med Göran Neckmar som suppleant, granskar Bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning.

Revisorsarvodet uppgick för 2008 till 360 000 kronor.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören fastställs årligen genom en skriftlig instruktion. Företagsledningen består av VD, ekonomi- och finanschef, projektchef och operativ chef.

Verkställande direktören uppbar under 2009 1 340 906 kronor i lön och förmåner. Uppsägningstiden är sex månader. Verkställande direktören har rätt till ett avgångsvederlag på tolv månadslöner.

De övriga ledande befattningshavarna uppbar totalt 1 856 370 kronor i lön och förmåner under 2009. Uppsägningstiden är två till fyra månader vid uppsägning från befattningshavarens sida och fyra till sex månader vid uppsägning från Bolagets sida. Övriga ledande befattningshavare har inte rätt till avgångsvederlag.

Pensionspremien för övriga ledande befattningshavare, exklusive VD och ekonomichef, baseras på ITP-planen. För VD och ekonomichef avsätts ett månadsbelopp motsvarande 35 procent respektive 30 procent av respektive månadslön till en tjänstepensionsförsäkring.

Under 2007 erbjöds samtliga anställda att förvärva teckningsoptioner vilket ger anställda rätt att utnyttja teckningsoptionerna för kontant teckning av aktier till en kurs om 23 kr per styck i november 2010. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell. Av totalt 800 000 teckningsoptioner har 455 000 förvärvats av personalen. Resterande optioner är avsedda för framtida rekryteringar. I samband med Nyemissionen kommer teckningskurs och antal aktier varje teckningsoption berättigar till teckning av att räknas om i enlighet med antagna villkor.

Bolagsordning

Bolagsordning för Victoria Park AB (publ), org nr 556695-0738.

Antagen på årsstämma den 5 maj 2008.

1 § Firma

Bolagets firma är Victoria Park AB. Bolaget är publikt (publ).

2 § Säte

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

3 § Verksamhetsföremål

Bolaget skall förvärva fastigheter för exploatering och försäljning samt bedriva service och drift av fastigheter och i fastigheterna bedrivna rörelser samt därmed jämförlig verksamhet.

4 § Aktiekapital

Bolagets aktiekapital skall uppgå till lägst 4 000 000 kronor och till högst 16 000 000 kronor.

5 § Antal aktier

Antalet aktier skall uppgå till lägst 15 000 000 och högst 60 000 000.

6 § Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

7 § Styrelse

Styrelsen skall, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av lägst tre (3) och högst tio (10) styrelseledamöter och inga styrelsesuppleanter.

8 § Revisor

Lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleanter, utses i förekommande fall på årsstämma.

9 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex och senast två veckor före bolagsstämman.

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Dagens Industri.

Rätt att delta i bolagsstämma har endast aktieägare som senast fem vardagar före stämman är registrerad som aktieägare i den av VPC förda aktieboken, och anmäler sitt deltagande till bolaget senast kl. 12.00 den dag som anges i kallelsen till stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

10 § Ärenden på årsstämma

Vid årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. godkännande av dagordningen;
4. val av en eller två justeringspersoner att underteckna protokollet;
5. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
8. beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och, i förekommande fall, verkställande direktör;
10. fastställande av antalet styrelseledamöter och, i förekommande fall, antalet revisorer och revisorssuppleanter;
11. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna;
12. val av styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter; och
13. annat ärende som ankommer på årsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

11 § Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Legala frågor och övrig information

VÄSENTLIGA AVTAL

Bolaget har genom dotterbolag ingått hyresavtal med den bostadsrättsförening som äger Victoriahuset. Hyresavtalet gäller 25 år och ger bland annat Victoria Park rätt att utnyttja lokalerna för att erbjuda service till de boende i Victoria Park-enheten i Limhamn.

Bolaget har genom dotterbolag ingått samarbetsavtal och serviceavtal med Brf Paviljongen i Limhamn. Avtalet avser samarbetet mellan Victoria Park och föreningen respektive den service som Victoria Park ska erbjuda de boende i Victoria Park-enheten i Limhamn, exempelvis spa, restaurang, biograf och trädgård. Avtalet, som ger ägarna till övriga fastigheter på Victoria Park-enheten i Limhamn rätt att ansluta sig, gäller i 45 år men kan bringas att upphöra i förtid bland annat om ovannämnda hyresavtal upphör.

För uppförande av etapp 1 och 2 i den första Victoria Park-enheten har dotterbolaget Victoria Park Fastigheter AB ingått ett entreprenadavtal med Peab Sverige AB. Entreprenaden avseende första etappen finansieras med ett byggnadskreditiv hos Swedbank. Per 31 december 2009 återstod omkring 79,6 miljoner kronor att betala på byggnadskreditivet, som beräknas vara fullt återbetalt i juni 2010. Som säkerhet för byggnadskreditivet har Bolaget ställt moderbolagsborgen.

Bolaget har 2007 ingått ett exploateringsavtal med Malmö stad avseende exploateringen av den mark där Victoria Park-enheten i Limhamn håller på att uppföras. Avtalet innehåller bland annat bestämmelser om överlåtelse av allmän platsmark till staden och ersättningar från Victoria Park till staden på sammanlagt 42 miljoner kronor, av vilka nio miljoner kronor har betalats. Avtalet innehåller vissa ännu gällande garantier avseende den platsmark som Victoria Park överlätit till Malmö stad. Victoria Park har ställt säkerhet i form av bankgaranti på 33 miljoner kronor för de ersättningar som Bolaget ska betala till Malmö stad.

Vidare har Koncernen ett långfristigt lån hos Swedbank på 50 miljoner kronor med rörlig ränta. Som säkerhet för det lånet och bankgarantin har Bolaget ställt pantbrev på 75 miljoner kronor i fastigheterna Malmö Annetorpsgården 6, Stora Högesten 2, Lilla Högesten 1 och Limhamn 150:385. Överhypoteket i pantbrevet utgör säkerhet för ovannämnda bankgaranti.

TECKNINGSFÖRBINDELSE OCH EMISSIONSGARANTI

Victoria Park har i januari 2010 ingått avtal med MCJ Holding AB (org. nr 556708-6011), Grotton Holding AB (org. nr 556716-8348), Östersjöstiftelsen (org. nr 802400-4155), Mellby Gård AB (org. nr 556280-6330) och Peab

AB (org. nr 556061-4330), vilka förbundit sig att teckna 14 302 231 aktier i Nyemissionen, motsvarande cirka 77,1 procent av det antal aktier som maximalt kan ges ut i Nyemissionen. Nyssnämnda avtal innehåller även en emissionsgaranti enligt vilken MCJ Holding AB, Grotton Holding AB, Östersjöstiftelsen, Mellby Gård AB och Peab AB förbundit sig att teckna samtliga aktier i Nyemissionen som inte omfattas av deras teckningsförbindelser. Ingen ersättning utgår för utställda teckningsförbindelser eller emissionsgarantier. Sammanlagt omfattar teckningsförbindelserna och emissionsgarantierna hela emissionsbeloppet. Samtliga garantier är större aktieägare i Victoria Park. Ingen av garanterna har ställt någon säkerhet för sina åtaganden.

Adresser till garanterna:

- MCJ Holding AB, c/o Victoria Park AB, Box 300 50, 200 61 Limhamn
- Grotton Holding AB, Regementsgatan 20, 211 42 Malmö
- Östersjöstiftelsen, Södertörns högskola, 141 89 Huddinge
- Mellby Gård AB, Box 5322, 200 72 Malmö
- Peab AB, 260 92 Förslöv

TVISTER OCH ANDRA ANSVARSFRÅGOR

Victoria Park är inte och har aldrig varit involverat i någon tvist som skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Victoria Park har 2009 överlätit samtliga aktier i ett bolag som äger en fastighet i anslutning till Victoria Park-enheten i Limhamn på vilken ett vårdboende ska uppföras. Förvärvare var Peab Sverige AB. Garantier i avtalet har upphört att gälla.

FÖRSÄKRINGAR

Victoria Park har ett försäkringsskydd hos Trygg-Hansa innehållande egendoms- och avbrottsförsäkring, ansvarsförsäkring, transportförsäkring, VD- och styrelseansvarsförsäkring samt tjänstereseförsäkring. Vidare har Bolaget hos AIG Europe SA brotts-, tjänstereseförsäkring och VD- och styrelseansvarsförsäkring. Försäkringarna täcker hela Koncernen. Härutöver har Brf Paviljongen i Limhamn en fastighetsförsäkring. Bolagets styrelse anser att Koncernens försäkringsskydd är tillfredsställande.

FASTIGHETER OCH HYRESAVTAL

Bolaget är ännu genom dotterföretag ägare till de fastigheter i Malmö kommun där den första Victoria Park-en-

heten håller på att uppföras. Dessa fastigheter, Limhamn 150:385, Stora Högesten 2, Annetorpsgården 6 och Lilla Högesten 1, är intecknade och pantsatta enligt ovan. Avsikten är att inteckningen ska lyftas av Limhamn 150:385 genom relaxation i samband med att Brf Paviljongen i Limhamn, som äger den fastigheten, lämnar Koncernen.

PATENT OCH LICENSER M.M.

Victoria Parks verksamhet är inte i något väsentligt hänseende beroende av något patent eller någon licens. De immateriella rättigheter av större värde som finns i Bolaget är varumärket Victoria Park och Bolagets boende-koncept.

TILLSTÅND, EFTERLEVNAD AV REGLER M.M.

Detaljplan för Victoria Park-enheten i Limhamn har vunnit laga kraft. Planen möjliggör uppförande av bostäder och lokaler om cirka 40 000 kvm bruttoarea. Det är styrelsens bedömning att Bolaget följer detaljplanen.

MILJÖFRÅGOR

Bolaget bedriver ingen verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt miljöbalken.

TRANSAKTIONER MELLAN NÄRSTÅENDE

Utöver vad som anges ovan angående emissionsgaranti och teckningsförbindelse finns två avtal med närstående. Dessa avser köp av konsulttjänster från MCJ Holding AB. Arvodet för det ena avtalet uppgår till 150 000 kronor per månad tills det löper ut den 28 februari 2010. För det andra avtalet utgår ett arvode på 50 000 kronor per månad tills avtalet löper ut den 30 juni 2010. Avtalen har ingåtts på marknadsmässiga villkor. Härutöver finns inga transaktioner mellan närstående.

ÖVRIG BOLAGSINFORMATION

Bolagets firma är Victoria Park AB. Bolagets organisationsnummer är 556695-0738. Det har sitt säte i Malmö och bildades i Sverige i december 2005 och registrerades av Bolagsverket samma månad. Bolaget har bedrivit verksamhet sedan 2006. Bolaget är ett publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Senast antagna bolagsordning antogs vid årsstämma den 5 maj 2008.

KONCERNSTRUKTUR

Victoria Park är moderbolag i Victoria Park-koncernen. Nedan finns en förteckning av samtliga dotterföretag med uppgift om firma, organisationsnummer, säte samt Victoria Parks kapital- och röstandel.

INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Bolagets årsredovisningar för 2007 och 2008 är en del av detta prospekt och ska läsas som en del därav. Årsredovisningarna har reviderats av revisorn och revisionsberättelserna återfinns i årsredovisningarna. Årsredovisningarna finns tillgängliga på Bolagets hemsida (www.victoriapark.se) och kan anskaffas kostnadsfritt från Bolaget under hela Prospektets giltighetstid.

RÅDGIVARE

Vid Nyemissionen bistår Swedbank Markets som finansiell rådgivare och emissionsinstitut samt Fredersen Advokatbyrå som juridisk rådgivare. Varken Swedbank Markets eller Fredersen Advokatbyrå har några ekonomiska intressen i Victoria Park.

Koncernstruktur

Firma	Org nr.	Säte	Röstandel
Victoria Park Bygg och Projekt AB	556728-8666	Malmö, Sverige	100%
Victoria Park Service AB	556728-8682	Malmö, Sverige	100%
Victoria Park Förvaltning AB	556773-2051	Malmö, Sverige	100%
Fastighetsbolaget VP AB	556728-8674	Malmö, Sverige	100%
Victoria Park Fastigheter AB	556715-5477	Malmö, Sverige	100%
BRF Paviljongen i Limhamn	769616-7266	Malmö, Sverige	3%
BRF Victoria Park i Limhamn Bersån	769616-7258	Malmö, Sverige	100%
BRF Victoria Park i Limhamn Pergolan	769616-7274	Malmö, Sverige	100%
BRF Allén i Limhamn	769616-7282	Malmö, Sverige	100%
Victoria Park Bersån ek. för.	769618-2430	Malmö, Sverige	100%
Victoria Park Pergolan ek. för.	769618-2398	Malmö, Sverige	100%
Victoria Park Harmoni ek. för.	769618-2448	Malmö, Sverige	100%

Skattefrågor i Sverige

Det följande är en sammanfattning av de skattekonsekvenser som enligt nu gällande svensk skattelagstiftning kan uppkomma med anledning av Nyemissionen. Sammanfattningen avser endast att ge allmän information och är inte uttömmande. Den behandlar exempelvis inte de speciella regler som gäller för så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag eller delägaraktier som ägs av handelsbolag eller sådana juridiska personer vars innehav av delägaraktier räknas som lagertillgångar i en näringsverksamhet. Inte heller behandlas de regler som i vissa fall gäller beträffande skattefri kapitalvinst och utdelning på så kallade näringsbetingade andelar eller aktiebaserade delägaraktier. Särskilda skattekonsekvenser, som inte är beskrivna, kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare eller innehavare, såsom exempelvis invest-mentföretag, investeringsfonder och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Varje aktieägare och innehavare rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i anledning av Nyemissionen. I denna redogörelse syftar begreppen svensk respektive icke-svensk aktieägare på skattemässig hemvist och inte på aktieägarens nationalitet eller faktiska hemvist.

AVYTTRING AV AKTIER ELLER TECKNINGSRÄTTER

Fysiska personer

Fysiska personer och dödsbon beskattas för hela kapitalvinsten i inkomstslaget kapital vid försäljning av aktier eller teckningsrätter. Skatt utgår med 30 procent av skillnaden mellan försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter och de avyttrade aktiernas eller teckningsrätternas omkostnadsbelopp (anskaffningsutgift).

Omkostnadsbeloppet är det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för värdepapper av samma slag och sort. Det genomsnittliga omkostnadsbeloppet beräknas med hänsyn till inträffade förändringar i innehavet. Omkostnadsbeloppet får enligt den så kallade schablonmetoden alternativt beräknas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter, förutsatt att värdepapprena är marknadsnoterade.

Teckningsrätter som erhålls till följd av aktieinnehav anses anskaffade för noll kronor. Schablonmetoden får därvid inte användas. För den som köper teckningsrätter utgör däremot vederlaget anskaffningsutgift.

Avdrag för kapitalförlust medges normalt med 70 procent av förlusten mot kapitalinkomster. Kapitalförlust vid försäljning av aktier kan kvittas i sin helhet mot kapitalvinster på aktier under samma år. Kvittning kan

även ske fullt ut mot kapitalvinster på andra marknadsnoterade delägaraktier än aktier med undantag för andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (svenska räntefonder). Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Sådan skattereduktion medges med 30 procent för underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent för underskott därutöver. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Om aktierna avyttras genom ett andelsbyte gäller andra regler.

Juridiska personer

Aktiebolag och andra juridiska personer utom dödsbon beskattas för kapitalinkomster i inkomstslaget näringsverksamhet efter en skattesats om 26,3 procent. För beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust, se ovan under rubriken Fysiska personer.

Avdrag för kapitalförluster på aktier medges bara mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägaraktier. Sådana kapitalförluster kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägaraktier som uppkommit i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger. Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst beskattningsår får sparas och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägaraktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

UTNYTTJANDE AV TECKNINGSRÄTTER

När teckningsrätter utnyttjas för teckning av nya aktier utlöses ingen beskattning. Omkostnad för de aktier som tecknas med stöd av teckningsrätter utgörs av teckningskursen för aktierna jämte eventuell anskaffningskostnad för teckningsrätterna.

BESKATTNING AV UTDELNING

För fysiska personer och dödsbon är skattesatsen för utbetalad utdelning 30 procent. För juridiska personer, utom dödsbon, är skattesatsen 26,3 procent. För vissa juridiska personer gäller särskilda regler. För fysiska personer som är bosatta i Sverige innehålls preliminärskatt avseende utdelning med 30 procent på utdelat belopp. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller – beträffande förvaltarregistrerade aktier – av förvaltaren.

UTLÄNDSKA AKTIEÄGARE

För fysiska personer som är bosatta utomlands och för utländska juridiska personer gäller andra regler än ovanstående. Mer information om dessa regler kan erhållas från Skatteverket. Det kan noteras att för aktieägare bosatta i utlandet, som erhåller utdelning från Sverige, innehålls normalt kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent, vilken kan reduceras med stöd av dubbelbeskattningsavtal.

Historisk finansiell information

Följande handlingar införlivas genom hänvisning i prospektet:

- Victoria Parks årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2007
- Victoria Parks årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2008

Samtlig ovanstående historisk finansiell information har granskats av revisor. Revisionsberättelserna följer standardutförande och innehåller inga anmärkningar. Utöver dessa revisionsberättelser samt granskningsrapport avseende bokslutskommuniké för räkenskapsår 2009, se sidan 67, har Bolagets revisor inte granskat några delar av Prospektet.

Samtliga ovanstående handlingar kommer under prospektets giltighetstid att finnas tillgängliga i elektronisk form på Victoria Parks hemsida, www.victoriapark.se.

Bokslutskommuniké 2009

VICTORIA PARK AB (PUBL) BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER 2009

KONCERNENS FJÄRDE KVARTAL 2009

• Intäkter	33 099 Tkr
• Bruttoresultat	-7 200 Tkr
• Rörelseresultat	-8 228 Tkr
• Resultat efter skatt	-8 231 Tkr
• Resultat per aktie	-0,44 kr

KONCERNEN ACKUMULERAT 2009

• Intäkter	265 782 Tkr
• Bruttoresultat	18 304 Tkr
• Rörelseresultat	16 081 Tkr
• Resultat efter skatt	16 159 Tkr
• Resultat per aktie	0,87 kr

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

- Per den 31 december 2009 var samtliga lägenheter i Etapp 1 – Brf Paviljongen i Limhamn – färdigställda.

VIKTIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODEN

- Totala antalet sålda lägenheter i Etapp 1 – Brf Paviljongen i Limhamn var per den 17 februari 2010 111 st av 133 st till ett värde om drygt 469 mkr, vilket motsvarar 85 % av försäljningsvärdet.
- Styrelsen har kallat till en extra bolagsstämma den 17 februari 2010 och föreslår att denna beslutar om att genomföra en företrädesemission om 1:1 till teckningskursen tre kronor per aktie. Förslaget omfattar 18 559 995 aktier, vilket kommer att tillföra Victoria Park AB ca 55,7 mkr före kostnader hänförliga till nyemissionen. Nyemissionen är fullt ut säkerställd genom teckningsförbindelser och garantier från större aktieägare.

Victoria Park – attraktivt boende med kvalitet, gemenskap och service

Victoria Park AB (publ) är ett projektutvecklingsbolag med inriktning mot utveckling av livsstilsboende. Bolaget är noterat på NASDAQ OMX First North sedan november 2007.

Victoria Park har utvecklat ett unikt boendekoncept bestående av lägenheter med tillgång till stora gemensamma faciliteter där ett modernt och bekvämt boende, aktivt liv, gemenskap och närhet till rekreation prioriteras av de boende.

Victoria Park avser att förvärva fastigheter för exploatering och försäljning av lägenheter inom ramen för boendekonceptet. Visionen är att Victoria Park ska vara norra Europas mest attraktiva livsstilsboende.

Victoria Parks första livsstilsboende är under uppförande vid Limhamns kalkbrott i Malmö, väl placerad i förhållande till kommunikationer, service, natur och kultur. Inflyttning pågår i den första av fyra etapper och totalt beräknas ca 384 bostadslägenheter uppföras här. I Malmö erbjuds de boende generösa gemensamma mötesplatser och faciliteter som bland annat bemannad reception, spa med pooler, gym, bastu och behandlingsrum, vinkällare, biograf, restaurang med delikatessbutik, övernattningslägenheter för gäster, stor trädgård med boule, tennis, putting-green och mycket mer.

Detaljplanen vann laga kraft i januari 2008. Byggnation av de första 133 lägenheterna och de gemensamma faciliteterna påbörjades i april 2008. Lägenheterna färdigställdes december 2009 och de gemensamma faciliteterna beräknas vara

klara under våren 2010. I samband med första inflyttningen och invigningen av Victoria Parks restaurang Kalk Brasseri & Grill i september 2009 startades driften av serviceanläggningen. De boende kommer därmed att kunna ta del av serviceutbud och gemensamma faciliteter samma dag som de flyttar in och behöver inte vänta på att senare etapper ska färdigställas.

Bolagets beslut om att färdigställa de gemensamma faciliteterna och starta serviceanläggningen från första inflyttning genererar inledningsvis ett negativt resultat. På sikt när enheten är fullt utbyggd är avsikten att intäkterna, från de boendes serviceavgifter, tillvalstjänster som erbjuds de boende samt från spa-anläggningen och restaurangen som är öppna för allmänheten, ska generera ett positivt resultat.

Den rådande konjunkturen har medfört att försäljningen av första etappen har tagit längre tid än initialt beräknat. Koncernens negativa resultat för fjärde kvartalet är hänförligt till dels serviceanläggningen enligt ovan och dels till ökade produktionskostnader och lägre försäljningstakt än förväntat.

Intresset för Victoria Park Malmö och boendekonceptet är fortsatt stort. Det har varit ett händelserikt och spännande år för bolaget. Det stora intresset tillsammans med förbättrade konjunktutsikter och förväntan om att försäljningen tar fart under våren 2010, gör att bolaget med tillförsikt ser framtiden an.



VICTORIA PARK*

2

FINANSIELL INFORMATION

För ytterligare information och upplysningar hänvisas till av bolaget lämnad årsredovisning för 2008.

Rapport över totalresultat för koncernen

Belopp i Tkr	jan – dec 2009	okt – dec 2009	jan – dec 2008	okt – dec 2008
Kvarvarande verksamheter				
Intäkter	265 782	33 099	211 101	58 138
Kostnader för produktion	-247 478	-40 299	-185 001	-49 532
Bruttoresultat	18 304	-7 200	26 100	8 606
Försäljnings- och administrationskostnader	-20 440	-4 216	-19 450	-7 269
Resultat av fastighetsförsäljning	19 755	3 485	-	-
Övriga rörelsekostnader	-1 538	-297	-795	-283
Rörelseresultat	16 081	-8 228	5 855	1 054
Finansiella intäkter	119	18	692	671
Finansiella kostnader	-20	-	-524	5
Finansnetto	99	18	168	676
Resultat före skatt	16 180	-8 210	6 023	1 730
Inkomstskatt	-21	-21	-1 094	-1 094
Periodens resultat	16 159	-8 231	4 929	636
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	16 159	-8 231	4 929	636
Periodens resultat	16 159	-8 231	4 929	636
Resultat per aktie:				
Före full utspädning, kr	0,87	-0,44	0,27	0,03
Efter full utspädning, kr	0,83	-0,43	0,25	0,03

Forts rapport över totalresultat för koncernen

Belopp i Tkr	jan – dec 2009	okt – dec 2009	jan – dec 2008	okt – dec 2008
Periodens resultat	16 159	-8 231	4 929	636
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens övriga totalresultat	0	0	0	0
Periodens summa totalresultat	16 159	-8 231	4 929	636
Periodens summa totalresultat	16 159	-8 231	4 929	636
Periodens summa totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	16 159	-8 231	4 929	636
Periodens summa totalresultat	16 159	-8 231	4 929	636

Kommentarer till resultaträkning för koncernen

Intäkter

Intäkterna för perioden januari – december 2009 uppgick till 265 782 Tkr (211 101). Intäkterna är hänförliga till den successiva vinstavräkningen och verksamheterna i de olika bolagen. Byggnationen av etapp 1 startade i april 2008 och i samband med detta påbörjades successiv vinstavräkning.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för perioden uppgick till 18 304 Tkr (26 100). I bruttoresultatet ingår Victoria Park Service AB med -5 701 Tkr.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -20 440 Tkr (-19 450). Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader samt kostnader hänförliga till administration och och konceptutveckling av Victoria Park Service AB. Av de -20 440 Tkr avser -1 086 Tkr Victoria Park Service AB.

Resultat av fastighetsförsäljning

I januari 2009 avyttrades Victoria Park Vård-fastigheter AB vilket resulterat i en intäkt om 19 755 Tkr (0).

Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden januari – december 2009 uppgick till 16 081 Tkr (5 855). Periodens resultat efter skatt uppgick till 16 159 Tkr (4 929), vilket är 0,87 kr per aktie (0,27).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 119 Tkr (692) och finansiella kostnader till -20 Tkr (-524). Räntekostnaderna i koncernen aktiveras på fastigheterna Annetorpsgården 6, Limhamn 150:385, Lilla Högesten 1 och Stora Högesten 2 i Malmö i koncernens bostadsrättsförening och ekonomiska föreningar.

Skatt

Inkomstskatt för perioden januari-december 2009 uppgick till -21 Tkr (-1 094).

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i Tkr	2009-12-31	2009-09-30	2008-12-31	2008-09-30
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar	6 841	6 758	6 655	6 419
Materiella anläggningstillgångar	5 573	4 727	1 530	1 581
Summa anläggningstillgångar	12 414	11 485	8 185	8 000
Exploateringsfastigheter	635 323	607 829	349 780	273 370
Kundfordringar	2 164	1 436	321	277
Förutbetalda kostnader	31 731	7 219	7 447	6 762
Övriga fordringar	11 974	7 963	4 276	5 770
Likvida medel	17 923	72 812	43 186	23 109
Summa omsättningstillgångar	699 115	697 259	405 010	309 288
SUMMA TILLGÅNGAR	711 529	708 744	413 195	317 288
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	5 800	5 800	5 800	5 800
Inbetalda insatser	415 556	159 318	–	–
Övrigt tillskjutet kapital	81 872	81 872	81 812	79 013
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	17 881	26 112	1 782	4 293
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	521 109	273 102	89 394	89 106
Summa eget kapital	521 109	273 102	89 394	89 106
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	50 000	50 000	50 000	50 000
Summa långfristiga skulder	50 000	50 000	50 000	50 000
Kortfristiga räntebärande skulder	79 638	302 105	182 167	111 187
Leverantörsskulder	35 224	48 711	16 045	16 276
Skatteskulder	195	316	813	235
Övriga skulder	2 700	32 770	53 415	48 677
Upplupna kostnader	22 663	1 740	21 361	1 807
Summa kortfristiga skulder	140 420	385 642	273 801	178 182
Summa skulder	190 420	435 642	323 801	228 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	711 529	708 744	413 195	317 288
Ställda säkerheter	75 000	75 000	75 000	75 000
Eventualförpliktelser	114 693	363 602	277 531	212 026
Nyckeltal				
Intäkter, Tkr	265 782	232 683	211 101	152 963
Rörelseresultat, Tkr	16 081	24 309	5 855	4 801
Totalresultat, Tkr	16 159	24 390	4 929	4 293
Avkastning på eget kapital, %	3	9	6	5
Soliditet, %	73*	39*	22	28
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	1	2,6	1,8
Börsvärde vid periodens slut, Tkr	285 824	335 936	269 120	315 520
Antal medarbetare vid periodens slut	50	29	11	13
Varav kvinnor	26	12	7	8

*Soliditet, % efter justering för Brf Paviljongen i Limhamns utträde ur koncernen

5

forts Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i Tkr	2009-12-31	2009-09-30	2008-12-31	2008-09-30
Data per aktie				
Antal aktier vid periodens slut före utspädning	18 559 995	18 559 995	18 559 995	18 559 995
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning	19 359 995	19 359 995	19 359 995	19 359 995
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	18 559 995	18 559 995	18 559 995	18 559 995
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	19 359 995	19 359 995	19 359 995	19 359 995
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,87	1,31	0,27	0,23
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,83	1,26	0,25	0,22
Eget kapital per aktie före utspädning, kr	28,08*	14,71*	4,82	4,80
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	27,87	15,06	5,57	5,55
Börskurs vid periodens slut, kr	15,40	18,10	14,50	17,00
*Eget kapital per aktie före utspädning, kr efter justering för Brf Paviljongen i Limhamns utträde ur koncernen vilket beräknas ske under början av 2010				
	5,69	6,13		

Kommentarer till rapport över finansiell ställning för koncernen

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar består av Konceptutveckling och registrerade varumärken om 6 841 tkr (6 655). Övervägande del avser nedlagda kostnader för utveckling av boendekonceptets innehåll. Allt ifrån utveckling av Kalk Brasserie & Grill, Victoria Park Spa till övergripande serviceprogram.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier, datorer och investering i inredning till Victoria Park-anläggningen. Totalt nedlagt är 5 573 tkr (1 530).

Exploateringsfastigheter

Under 2007 förvärvades fastigheten Annetorpsgården 5 i Malmö. Under 2008 avyttrades ideella andelar till ekonomiska föreningar och bolag inom koncernen. Därefter genomfördes klyvning vilket resulterat i fastigheterna Annetorpsgården 6, Limhamn 150:385, Lilla Högesten 1 och Stora Högesten 2 samtliga belägna i Malmö. De bokförda värdena om 635 323 tkr (349 780) avser anskaffningsvärden, nedlagda kostnader samt projektering och pågående byggnation gällande dessa.

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 17 923 tkr (43 186).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2009 till 521 109 tkr (89 394), vilket motsvarar 28,08 kr per aktie. Bolagets soliditet uppgick till 73 %. Kvartalets ökning av eget kapital beror dels

på inbetalda insatser avseende Brf Paviljongen i Limhamns bostadsrätter, vilka successivt betalas i takt med inflyttning, dels periodens resultat.

Tillgångar, skulder och eget kapital hänförligt till Brf Paviljongen i Limhamn kommer vid färdigställandet av byggnationen att gå ur Victoria Parks koncernredovisning.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2009 uppgick till 129 638 tkr (232 167). Den genomsnittliga räntan var 1,6 %. Kortfristig del är 79 638 tkr, vilken per bokslutsdag löpte med en räntesats om 1,6 %. Långfristig del om 50 000 tkr avser fastighetslån, vilket per bokslutsdagen hade en rörlig räntesats om 2,0 %.

Teckningsoptioner

Under november 2007 erbjöds samtliga anställda att förvärva teckningsoptioner vilket ger anställda rätt att utnyttja teckningsoptionerna för kontant teckning av aktier till en kurs om 23 kr per styck i november 2010. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell. Totalt antal teckningsoptioner beslutat av stämman den 29 oktober 2007 uppgick till 800 000 stycken, vilket motsvarar en utspädnings-effekt på totalt 4,3 % om samtliga teckningsoptioner utnyttjas. Per bokslutsdagen fanns 455 000 optioner tecknade. I det fall samtliga 455 000 optionerna tecknas kan detta resultera i en ökning av aktiekapitalet om 142 tkr vilket motsvarar en utspädnings-effekt på 2,4 %.

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Inbetalda insatser	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Minoritets- intressen	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2008-01-01	5 800	–	82 160	-3 147	84 813	–	84 813
Periodens summa totalresultat			-348	4 929	4 581	–	4 581
Utgående eget kapital 2008-12-31	5 800	0	81 812	1 782	89 394	0	89 394

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Inbetalda insatser	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Minoritets- intressen	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2009-01-01	5 800	–	81 812	1 782	89 394	–	89 394
Periodens inbetalda insatser		415 556			415 556	–	415 556
Periodens summa totalresultat				16 159	16 159	–	16 159
Intäkter i samband med försäljning av utfärdade optioner		–	60	-60	0	–	0
Utgående eget kapital 2009-12-31	5 800	415 556	81 872	17 881	521 109	0	521 109

Rapport över kassaflöden för koncernen

Belopp i Tkr	jan – dec 2009	okt – dec 2009	jan – dec 2008	okt – dec 2008
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	16 180	-8 210	6 023	1 730
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 141	514	-921	-1 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 321	-7 696	5 102	678
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-33 825	-29 251	8 369	765
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-30 852	-22 755	76 675	24 639
Exploateringsfastighet (ökning -/minskning +)	-285 543	-27 494	-199 260	-76 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-332 899	-87 196	-109 114	-50 328
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-186	-83	-429	-236
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 265	-1 381	-569	9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 451	-1 464	-998	-227
Finansieringsverksamheten				
Optionspremier	60	–	-348	-348
Upptagna lån/Amortering av lån	-102 529	-222 467	132 167	70 980
Inbetalda insatser	415 556	256 238	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	313 087	33 771	131 819	70 632
Periodens kassaflöde	-25 263	-54 889	21 707	20 077
Likvida medel vid periodens början	43 186	72 812	21 479	23 109
Likvida medel vid periodens slut	17 923	17 923	43 186	43 186

Kommentarer till rapport över kassaflöden för koncernen

Investeringar

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar görs i konceptutveckling och varumärken. Under perioden uppgick dessa till 186 Tkr (429). Investeringar i materiella anläggningstillgångar görs i maskiner, inventarier och datorer till verksamheterna. Under perioden uppgick dessa till 5 265 Tkr (569). Koncernens löpande verksamhet utgörs främst av pågående entreprenadprojekt och förvärv av fastigheter för vidareutveckling. De totala investeringarna i exploateringsfastigheter uppgick under perioden till 285 543 Tkr (199 260).

Övrigt

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Rådet för Finansiell Rapportering (RFR) Rekommendation RFR 1:2 – Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) till den del de godkänts av EU. Redovisningsprinciperna har varit oförändrade under perioden. Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar har inte någon effekt på koncernens balans- och resultaträkning mer än vad det avser IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter.

I januari 2010 trädde, efter EU godkännande, IFRIC 15 – Avtal om uppförande av fastigheter i kraft. Tolkningen klargör när och hur intäkter och sammanhängande kostnader ska redovisas i samband med försäljning av fastigheter, om det finns ett köpeavtal mellan byggherre och köpare innan uppförandet av fastigheten är klar. Vidare ges vägledning huruvida överenskommelsen ska redovisas enligt IAS 11 eller IAS 18. Uttalandet kommer att påverka det redovisade resultatet genom att resultatet av verksamheten kommer att redovisas vid färdigställandet och inte successivt under byggnationen.

Risker

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt. Koncernens resultat påverkas av om räntekostnaden för de lån som löper med rörlig ränta eller efterfrågan på lägenheter förändras.

Antal medarbetare

Antalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 50, varav 26 är kvinnor.

Aktieutdelning

Styrelsen i Victoria Park föreslår att årsstämman den 29 april 2010 beslutar att ingen utdelning ska göras.

Styrelse

Styrelsen består av:
Ordförande: Greg Dingizian
Ledamöter: Christer Jönsson, Sten Libell, Gun-Britt Mårtensson, Mats O Paulsson, Anders Pettersson och Meg Tivéus.

Aktien och ägarstruktur

Aktien i Victoria Park noterades på NASDAQ OMX First North Stockholm den 14 november 2007. Aktiekapitalet uppgår till 5,8 mkr fördelat på 18,6 miljoner aktier med ett kvotvärde om 0,31 kr.

FINANSIELL INFORMATION

För ytterligare information och upplysningar hänvisas till av bolaget lämnad årsredovisning för 2008.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	jan – dec 2009	okt – dec 2009	jan – dec 2008	okt – dec 2008
Nettoomsättning	2 195	834	1 790	223
Bruttoresultat	2 195	834	1 790	223
Försäljnings- och administrationskostnader	-23 280	-6 223	-27 049	-5 401
Övriga rörelsekostnader	-761	-123	-1 059	-5199
Rörelseresultat	-21 846	-5 512	-26 318	-5 697
Finansiella intäkter	34 996	34 951	2 508	998
Finansiella kostnader	-6 948	-6 947	-522	-4
Resultat före skatt	6 202	22 492	-24 332	-4 703
Skatt	–	–	-882	-882
Resultat efter skatt	6 202	22 492	-25 214	-5 585

Kommentarer till resultaträkningen

Nettoomsättning

Nettoomsättning för perioden januari – december 2009 uppgick till 2 195 tkr (1 790).

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för perioden uppgick till 2 195 tkr (1 790).

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -23 280 tkr (-27 049). Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden januari – december 2009 uppgick till -21 846 tkr (-26 318). Periodens resultat efter skatt uppgick till 6 202 tkr (-25 214).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 34 996 tkr (2 508). Dessa består till övervägande del av anteciperade utdelningar från bolag inom koncernen. Finansiella kostnader uppgick till -6 948 tkr (-522). Dessa består till största delen av nedskrivning av aktier i dotterbolaget Victoria Park Service AB.

Skatt

Ingen skattekostnad eller skattefordran har bokats.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Tkr	2009-12-31	2009-09-30	2008-12-31	2008-09-30
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Konceptutveckling	6 692	6 667	6 655	6 419
Inventarier	688	505	469	506
Andelar i koncernföretag	400	400	400	300
Summa anläggningstillgångar	7 780	7 572	7 524	7 225
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar	58 325	54 217	37 142	59 492
Kassa och bank	6 589	5 971	18 564	1 393
Summa omsättningstillgångar	64 914	60 188	55 706	60 885
SUMMA TILLGÅNGAR	72 694	67 760	63 230	68 110
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	64 553	42 061	58 351	64 793
KORTFRISTIGA SKULDER				
Övriga kortfristiga skulder	8 141	25 699	4 879	3 317
Summa kortfristiga skulder	8 141	25 699	4 879	3 317
Summa skulder	8 141	25 699	4 879	3 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	72 694	67 760	63 230	68 110
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	261 069	539 252	462 181	391 326

Kommentarer till balansräkningen

Konceptutveckling

Konceptutveckling om 6 692 Tkr (6 655) avser nedlagda kostnader för utveckling av boendekonceptets innehåll. Allt ifrån utveckling av food & beverage-koncept, spa-koncept till övergripande serviceprogram. En mindre del avser kostnader för varumärken.

Inventarier

Inventarier om 688 Tkr (469) avser datorer och kontorsmöbler.

Kassa och bank

Kassa och bank uppgick vid periodens utgång 6 589 Tkr (18 564).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2009 till 64 553 Tkr (58 351).

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder består av skulder till leverantörer, koncerninterna mellanhavanden och upplupna kostnader om 8 141 Tkr (4 879).

FÖRÄNDRINGAR I EGNA KAPITALET

Moderbolagets egna kapital i sammandrag

Belopp i Tkr	1 jan – 31 dec 2009	1 jan – 30 sept 2009	1 jan – 31 dec 2008	1 jan – 30 sept 2008
Ingående balans	58 351	58 351	84 422	84 422
Periodens resultat	6 202	-16 290	-25 214	-19 629
Koncernbidrag	–	–	-857	–
<i>Förändringar i egna kapitalet som ej redovisas i resultaträkningen</i>	–	–	-857	–
Utgående balans	64 553	42 061	58 351	64 793

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	jan – dec 2009	okt – dec 2009	jan – dec 2008	okt – dec 2008
Löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-21 846	-5 512	-26 318	-5 697
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	173	-2	1 379	-242
Summa	-21 673	-5 514	-24 939	-5 939
Erhållen ränta	45	–	163	–
Erlagd ränta	-1	–	-1 147	-629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-21 629	-5 470	-25 923	-6 405
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-21 183	-4 108	58 580	22 350
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	3 262	-17 558	-7 641	1 562
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	-17 921	-21 666	50 939	23 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 550	-27 136	25 016	17 507
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-37	-25	-429	-236
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-391	-224	-133	–
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	–	–	-100	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-428	-249	-662	-336
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån/Amorterade lån	–	–	-25 000	–
Utdelning – anteciperad	34 950	34 950	–	–
Aktieägartillskott – lämnat	-6 947	-6 947	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 003	28 003	-25 000	0
Periodens kassaflöde	-11 975	618	-646	17 171
Likvida medel vid periodens början	18 564	5 971	19 210	1 393
Likvida medel vid periodens slut	6 589	6 589	18 564	18 564

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Investeringar

Huvuddelen av moderbolaget Victoria Park AB:s investeringar görs i konceptutveckling, varumärken, inventarier och datorer. Under perioden uppgick de immateriella investeringarna till 37 Tkr (429) och de materiella investeringarna till 391 Tkr (133).

Övrigt

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Rådet för Finansiell Rapportering (RFR) Rekommendation RFR 2:2 – Redovisningsregler för juridiska personer. Vidare följer moderbolaget Årsredovisningslagen. Redovisningsprinciperna har varit oförändrade under perioden.

Risker

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt. Koncernens resultat påverkas av om räntekostnaden för de lån som löper med rörlig ränta eller efterfrågan på lägenheter förändras.

Antal medarbetare

Antalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 9, varav 7 är kvinnor.

Styrelse

Styrelsen består av:

Ordförande: Greg Dingizian

Ledamöter: Christer Jönsson, Sten Libell, Gun-Britt Mårtensson, Mats O Paulsson, Anders Pettersson och Meg Tivéus.

Aktien och ägarstruktur

Aktien i Victoria Park noterades på NASDAQ OMX First North Stockholm den 14 november 2007.

Aktiekapitalet uppgår till 5,8 mkr fördelat på 18,6 miljoner aktier med ett kvotvärde om 0,31 kr.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

Aktiens förändring t o m den 31 december 2009

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier
2005	Bolaget bildas	100 000	100 000	1 000	1 000
2007 – aug	Split 100:1	–	100 000	99 000	100 000
2007 – aug	Nyemission	900 000	1 000 000	900 000	1 000 000
2007 – sept	Split 32:10	–	1 000 000	2 200 000	3 200 000
2007 – sept	Nyemission	4 413 332	5 413 332	14 122 662	17 322 662
2007 – sept	Nyemission	386 666	5 799 998	1 237 333	18 559 995

Aktieägare per den 31 december 2009

Namn	Antal aktier	Ägande i %
MCJ Holding AB	5 759 488	31,0
Grotton Holding AB	3 013 000	16,2
Östersjöstiftelsen	2 152 874	11,6
Mellby Gård AB	2 101 869	11,3
Peab AB	1 275 000	6,9
Robina Holding Ltd	700 000	3,8
Hopskins Holding AB	450 000	2,4
AB Possessor	405 798	2,2
Ninalpha AB	321 801	1,7
Bjaere Invest AS	304 288	1,6
Övriga	2 075 877	11,3
	18 559 995	100,0

Ägarstruktur per den 31 december 2009

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier	Andel röster i %
1–500	259	53,5	65 770	0,4
501–1 000	86	17,8	77 214	0,4
1 001–5 000	80	16,5	214 144	1,2
5 001–10 000	17	3,5	135 539	0,7
10 001–15 000	10	2,1	122 298	0,7
15 001–20 000	3	0,6	58 750	0,3
20 001–	29	6,0	17 886 280	96,3
	484	100,0	18 559 995	100,0

ÖVRIG INFORMATION

Koncernen

Koncernen bestod, per den 31 december 2009, av moderbolaget, helägda dotterbolag samt bostadsrätts- och ekonomiska föreningar. De helägda dotterbolagen är Victoria Park Bygg och Projekt AB, Victoria Park Service AB, Victoria Park Förvaltning AB och Fastighetsbolaget VP AB. Det sistnämnda bolaget är i sin tur moderbolag till Victoria Park Fastigheter AB. Bostadsrättsföreningarna är Brf Paviljongen i Limhamn, Brf Victoria Park i Limhamn Bersån, Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan och Brf Allén i Limhamn. De ekonomiska föreningarna är Victoria Park Bersån ek för, Victoria Park Pergolan ek för och Victoria Park Harmoni ek för.

Kommande information

Årsstämman hålls torsdagen den 29 april 2010. Särskild kallelse kommer att införas i Dagens Industri och Post- och Inrikes Tidningar. Årsredovisningen för verksamhetsåret 2009 beräknas finnas tillgänglig för beställning på bolagets kontor, via mailadress info@victoriapark.se samt på hemsidan www.victoriapark.se den 9 april 2010.

Kommande rapporter

Årsstämma 2009 och
 Delårsrapport jan–mars 2010 29 april 2010
 Delårsrapport jan–juni 2010 17 augusti 2010
 Delårsrapport jan–sept 2010 9 november 2010
 Delårsrapporterna finns tillgängliga på
www.victoriapark.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Victoria Park AB (publ) skall offentliggöra i enlighet med lagen om värdepappersmarknad och lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 17 februari 2010 kl 13.00.

Styrelsen och verkställande direktör försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Malmö den 17 februari 2010

Victoria Park AB (publ)
 Peter Strand, vd



VICTORIA PARK*

16

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

VICTORIA PARK AB (PUBL)
ORG NR 556695-0738

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av delårsrapport för Victoria Park AB (publ) per 31 december 2009 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god

revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 17 februari 2010

Ingvar Ganestam
Auktoriserad revisor

Definitioner

Finansiella

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat före skatt i procent av eget kapital

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

Aktierelaterade

ANTAL AKTIER

Det totala antalet aktier vid periodens utgång

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

Periodens totalresultat i förhållande till antalet aktier under perioden

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut

Medarbetare

ANTAL ANSTÄLLDA

Totalt antal tillsvidareanställda vid periodens slut

Adresser

Victoria Park AB (publ)

Besöksadress: Krossverksgatan 7 B, kontor samt Kalkstensvägen 11, visningslägenheter

Box 300 50

200 61 Limhamn

Tfn 040 16 74 40

Fax 040 16 74 41

Organisationsnummer 556695-0738

www.victoriapark.se

CERTIFIED ADVISER

Mangold Fondkommission AB

Box 55691

102 15 Stockholm

Tfn 08 503 01 550

Fax 08 503 01 551

www.mangold.se



VICTORIA PARK*

18



VICTORIA PARK®

VICTORIA PARK AB (publ) org nr 556695-0738
Krossverksgatan 7 B Box 300 50 200 61 Limhamn
Tfn 040 16 74 40 Fax 040 16 74 41 info@victoriapark.se www.victoriapark.se

19

Adresser

Victoria Park AB (publ)
Box 300 50
200 61 Limhamn

Swedbank Markets
Regeringsgatan 13
105 34 Stockholm

Fredersen Advokatbyrå AB
Turning Torso
211 15 Malmö

Ernst & Young AB
Torggatan 4
211 40 Malmö



VICTORIA PARK®

Victoria Park AB (publ) | Org nr 556695-0738
Krossverksgatan 7B, Box 300 50, 200 61 Limhamn
Tfn 040-16 74 40 | Fax 040-16 74 41 | info@victoriapark.se | www.victoriapark.se