



VICTORIA PARK®



Inbjudan till teckning av preferensaktier
och stamaktier i Victoria Park AB (publ)

Swedbank 

INFORMATION TILL INVESTERARE

Med "Victoria Park" eller "Bolaget" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhang, Victoria Park AB (publ), ett eller flera dotterföretag till Victoria Park AB (publ) eller den koncern i vilken Victoria Park AB (publ) är moderbolag. Med "Koncernen" avses den koncern vari Victoria Park AB (publ) är moderbolag. Med "Förvärvet" avses Bolagets villkorade förvärv av samtliga aktier i bolagen Markarydsbostäder AB och Fastighets AB Ostbricken, vilka är ägare till fastigheter i Markaryd respektive Linköping.

Med anledning av styrelsens beslut att emittera stamaktier och preferensaktier ("Stamaktier" respektive "Preferensaktier") i Bolaget ("Nyemissionen" eller "Erbjudandet") har Bolaget upprättat detta prospekt ("Prospektet"). De nya Stamaktierna och Preferensaktierna som erbjuds genom Erbjudandet benämns härfter "Nya Aktier". De betalda tecknade aktierna ("BTA") och de Nya Aktierna har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt U.S. Securities Act av 1933 i gällande lydelse eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat i USA och får inte tecknas, erbjudas, förvärfas eller säljas i USA.

Referenser till "Swedbank" eller "Swedbank Corporate Finance" avser Swedbank AB (publ), Bolagets finansiella rådgivare i samband med Nyemissionen. Med "Tkr", "Mkr" och "Mdkr" avses tusen svenska kronor, miljoner svenska kronor respektive miljarder svenska kronor. Med "kvm" och "tkvm" avses kvadratmeter respektive tusen kvadratmeter. Vid hänvisningar till First North åsyftas First North och vid hänvisningar till Euroclear åsyftas Euroclear Sweden AB.

Ingen åtgärd har vidtagits, eller kommer att vidtas, av Victoria Park för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Detta Prospekt utgör varken ett erbjudande att överlåta eller en inbjudan avseende ett erbjudande att förvärva andra värdepapper än BTA och de Nya Aktierna. Erbjudandet att förvärva BTA och att teckna Nya Aktier gäller inte personer som är bosatta eller har en registrerad adress i USA, Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller Nya Zeeland. Erbjudandet riktar sig inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt eller registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Följaktligen får varken detta Prospekt, marknadsföringsmaterial eller övrigt till Erbjudandet hänförligt material distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion om inte detta sker i enlighet med gällande lagar och regler. Envar som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om och följa nämnda restriktioner och särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Varje handlande i strid med nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepappersrättslig reglering. Som ett villkor för att få teckna Nya Aktier enligt Erbjudandet kommer varje person som tecknar Nya Aktier att anses ha gjort eller, i vissa fall, bli ombedd att göra vissa utfästelser vilka Victoria Park och Swedbank kommer att förlita sig på.

Offentliggörande av detta Prospekt innebär inte att informationen häri är aktuell och uppdaterad vid någon annan tidpunkt än per datumet för detta Prospekt, att ingen förändring har skett avseende Bolagets verksamhet, eller att informationen i detta Prospekt är korrekt vid något senare datum än per datumet för detta Prospekt. En investering i värdepapper inbegriper risker, se avsnittet Riskfaktorer nedan. När investerare fattar investeringsbeslut måste de göra oberoende bedömningar av legala, skattemässiga, affärs-mässiga, finansiella och övriga konsekvenser som förvärv av BTA eller förvärv eller teckning av Nya Aktier innebär och förlita sig på egna undersökningar, analyser och utredningar av Bolaget och av villkoren för Erbjudandet. Varje investerare bör, innan teckning eller förvärv av BTA eller Nya Aktier sker, konsultera sina egna rådgivare. Swedbank företräder Victoria Park och ingen annan i samband med Erbjudandet. Swedbank ansvarar inte gentemot någon annan än Victoria Park för tillhandahållandet av det skydd som erbjuds dess klienter eller för tillhandahållande av rådgivning i samband med Erbjudandet eller något annat ärende till vilket hänvisning görs i detta Prospekt.

Swedbank åtar sig inget ansvar och lämnar ingen utfästelse eller garanti, varken uttryckligen eller underförstådd, avseende innehållet i detta Prospekt, inklusive dess riktighet, fullständighet eller verifiering eller för något annat uttalande som gjorts eller avsetts att göras av Swedbank, eller å dess vägnar, i relation till Victoria Park, BTA, de Nya Aktierna eller Erbjudandet, och inget i detta Prospekt är, eller ska förlitas på som, ett löfte eller en utfästelse i detta avseende, varken avseende det förflutna eller framtiden. I enlighet härmed fransäger sig Swedbank i den fullaste mån det är tillåtet enligt lag allt ansvar som de annars skulle ha vad avser detta Prospekt eller något sådant uttalande som avses ovan.

Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Godkännande och registrering innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Twist rörande eller med anledning av Erbjudandet, innehållet i detta Prospekt eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras exklusivt enligt svensk lag och av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Prospektet finns tillgängligt på Bolagets webbplats, www.victoriapark.se, Swedbanks webbplats, www.swedbank.se, och på Finansinspektionens webbplats, www.fi.se. Informationen på Bolagets webbplats är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt i vidare mån än som framgår av detta Prospekt.

Detta Prospekt innehåller framtidsinriktade uttalanden som återspeglar Victoria Parks aktuella syn på framtida händelser samt finansiell, operativ och övrig utveckling. Dessa framtidsinriktade uttalanden gäller endast per datumet för Prospektet. Victoria Park gör ingen utfästelse om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framtidsinriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt. Även om Victoria Park anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framtidsinriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa framtidsinriktade uttalanden förverkligas eller visar sig vara korrekta. Följaktligen bör presumtiva investerare inte lägga otilbörlig vikt vid dessa och andra framtidsinriktade uttalanden.

I avsnittet Riskfaktorer finns en beskrivning, dock inte fullständig, av faktorer som kan medföra att faktiskt resultat eller utveckling skiljer sig avsevärt från framtidsinriktade uttalanden. Prospektet innehåller historisk marknadsinformation och branschprognoser. Viss information har inhämtats från flera olika utomstående källor och Bolaget har strävat efter att återge sådan information korrekt i detta Prospekt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Marknadsstatistik är till sin natur förenad med osäkerhet och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Värdet av jämförelser av statistik för olika marknader är begränsat av flera anledningar, bl.a. genom att marknaderna definieras olika samt att informationen kan ha insamlats genom användande av olika metoder och med olika antaganden. Viss statistik i detta Prospekt har sammanställts av Victoria Park, i vissa fall på basis av olika antaganden. Även om Bolaget anser att sammanställningsmetod och antaganden är rimliga har dessa endast i begränsad omfattning kunnat bekräftas eller verifieras av oberoende källor. Mot bakgrund härav uppmärksammas läsaren av Prospektet särskilt på att marknadsstatistik som presenteras i Prospektet är förenad med osäkerhet och att ingen garanti kan ges för dess riktighet. Såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av de tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Vissa siffror i detta Prospekt har varit föremål för avrundning. Detta medför att vissa tabeller inte synes summera korrekt. Detta är fallet då belopp anges i tusen- eller miljontal och förekommer särskilt i avsnittet *Profformaräkenskaper, Finansiell information i sammandrag, Kommentar till finansiell utvecklingen och Kapitalstruktur och annan finansiell information* nedan samt i de årsredovisningar och den delårsrapport som införlivats genom hänvisning. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	2	Finansiell information i sammandrag	55
Risikfaktorer	13	Kommentarer till den finansiella utvecklingen	57
Inbjudan till teckning av aktier i Victoria Park	19	Kapitalstruktur och annan finansiell information	60
Bakgrund och motiv	20	Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	63
Victoria Parks preferensaktier i korthet	21	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	66
Villkor och anvisningar	22	Bolagsstyrning	70
Marknadsöversikt	25	Bolagsordning	71
Verksamheten	34	Legala frågor och övrig information	74
Fastighetsbeståndet	37	Skattefrågor i Sverige	79
Proformaräkenskaper	46	Adresser	81
Revisorsrapport avseende proformaredovisning	54		

NYEMISSIONEN I SAMMANDRAG

ANTAL AKTIER I NYEMISSIONEN

Högst 1 200 000 nyemitterade Preferensaktier och högst 6 700 000 nyemitterade Stamaktier kommer att emitteras i Nyemissionen.

Nyemissionen kan komma att utökas med högst 3 300 000 Stamaktier i det fall Bolagets styrelse fattar beslut om detta. Teckningskursen för dessa ytterligare Stamaktier kommer i sådant fall att vara samma som för de första 6 700 000 emitterade Stamaktierna i Erbjudandet.

TECKNINGSKURS

Teckningskursen är 250,00 kronor per Preferensaktie och 7,50 kronor per Stamaktie.

VIKTIGA DATUM

Anmälningsperioden för allmänheten i Sverige	26 juni – 16 juli 2013
Anmälningsperioden för institutionella investerare	26 juni – 16 juli 2013
Offentliggörande av utfall	18 juli 2013
Likviddag	23 juli 2013

ÖVRIGT

Handelsplats	First North
ISIN-kod för Preferensaktierna	SE0005250487
ISIN-kod för Stamaktierna	SE0002216713
ISIN-kod för BTA avseende Preferensaktierna	SE0005250503
ISIN-kod för BTA avseende Stamaktierna	SE0005250495
Kortnamn för Preferensaktierna på First North	VICP PREF
Kortnamn för Stamaktierna på First North	VICP

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2013	21 augusti 2013
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2013	23 oktober 2013

HANDLINGAR INFÖRLIVADE VIA HÄNVISNINGAR

Följande handlingar vilka tidigare har publicerats införlivas härmed via hänvisning och utgör en del av prospektet:

1. Victoria Parks reviderade årsredovisning för 2010, inklusive revisionsberättelse.
2. Victoria Parks reviderade årsredovisning för 2011, inklusive revisionsberättelse.
3. Victoria Parks reviderade årsredovisning för 2012, inklusive revisionsberättelse.
4. Victoria Parks delårsrapport januari – mars 2013.

Sammanfattning

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i ”Punkter”. Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, finns det luckor i numreringen av punkterna.

Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och aktuell emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
A.1	<i>Varningar</i>	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet.</p> <p>Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av prospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerar som är klagande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
A.2	<i>Finansiella mellanhänder</i>	Ej tillämplig; Erbjudandet omfattas inte av finansiella mellanhänder.

AVSNITT B – EMITTENT		
B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Victoria Park AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556695-0738.
B.2	<i>Säte och bolagsform</i>	Victoria Park är ett publikt aktiebolag grundat år 2005 i Sverige och med säte i Malmö kommun, Sverige. Bolaget bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets verksamhet började bedrivas 2007.
B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	Bolaget ska förvärva, exploatera, bebygga och överlåta fastigheter, bedriva uthyrning av lägenheter, bedriva service och drift av fastigheter samt därmed jämförlig verksamhet. Bolaget verkar i Sverige och i dagsläget utgör Malmö, Linköping och Markaryd Victoria Parks huvudsakliga marknader.
B.4a	<i>Tendenser i Koncernens bransch</i>	<p>Utvecklingen i Sveriges ekonomi har effekt på den svenska fastighetsmarknaden. Även om Sverige klarar sig bättre än de flesta övriga europeiska länder är tillväxten på låga nivåer och arbetslösheten på höga nivåer. Den svenska fastighetsmarknaden har väsentligen inte påverkats av de senaste årens turbulens i omvärlden. Skuldproblematiken i Sydeuropa har visserligen lett till att tillväxtprognoserna reviderats ned i såväl dessa länder som i Sverige, men det har också medfört låga räntenivåer, vilket har inverkan på förmågan för fastighetsmarknadens aktörer att finansiera projekt och förvärv.</p> <p>Införandet av bolånetak och andra regleringar kan komma att påverka fastighetsmarknaden. De geografiska lägen som Victoria Park huvudsakligen verkar i, efter Förvärvet huvudsakligen Malmö och Linköping, kännetecknas dock av trenden mot en allt större regional koncentration med högre befolkningstillväxt i storstadsregioner, vilket bidrar till ökad efterfrågan på bostäder i dessa områden.</p>
B.5	<i>Koncern</i>	Victoria Park är moderbolag i en koncern med huvudsakligen helägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är belägna i Sverige och driver verksamhet inom Koncernens verksamhetsområden.
B.6	<i>Större aktieägare</i>	De fyra största ägarna i Victoria Park per den 31 maj 2013 var Greg Dingizian, genom bolag och privat 17,2 procent, Östersjöstiftelsen 11,6 procent, Erik Selin, genom bolag och privat 10,8 procent, samt Ninalpha AB 5,4 procent. Genom sina ägar- och röstandelar utövar dessa ägare ett betydande inflytande över Bolaget.

B.7	Utväld historisk finansiell information	UTDRAG UR RESULTATRÄKNINGAR					
		Tkr	2013 3 mån jan-mars	2012 3 mån jan-mars	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec
		Intäkter	19 985	1 942	247 355	25 971	132 285
		Kostnader	-17 161	-2 893	-210 000	-35 629	-132 491
		Driftnetto	2 824	-951	37 355	-9 658	-206
		Försäljnings och administrationskostnader	-4 654	-2 811	-13 742	-12 643	-20 231
		Övriga rörelsekostnader	-373	-289	-1 230	-1 125	-828
		Rörelseresultat	-2 203	-4 051	22 383	-23 426	-21 265
		Finansnetto	-4 253	3	396	18	-453
		Resultat före värdeförändring	-6 456	-4 048	22 779	-23 408	-21 718
		Orealiserade värdeförändringar fastighet	17 814	-	48 581	-	-
		Orealiserade värdeförändringar derivat	1 096	-	-644	-	-
		Resultat före skatt	12 454	-4 048	70 716	-23 408	-21 718
		Aktuell skatt	-	-	-	-1	-
		Uppskjuten skattefordran	15 048	-	-	-	-
		Uppskjuten skattekostnad	-4 160	-	-10 546	-	-
		Periodens resultat	23 342	-4 048	60 170	-23 409	-21 718
		Övriga totalresultat	-	-	-	-	-
		Periodens summa totalresultat	23 342	-4 048	60 170	-23 409	-21 718
		UTDRAG UR BALANSRÄKNING					
		Tkr	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
		Immateriella anläggningstillgångar	6 242	5 431	6 136	5 604	6 275
		Materiella anläggningstillgångar	2 964	3 791	2 878	4 148	5 629
		Fastigheter	560 588	284 445	540 841	264 788	159 129
		Andelar Brf	31 619	21 725	33 419	19 000	33 400
		Derivat	451	-	-	-	-
		Uppskjuten skattefordran	15 048	-	-	-	-
		Fordringar	25 241	28 684	50 714	28 099	29 485
Likvida medel	37 768	31 527	63 623	18 173	40 419		
Summa tillgångar	679 921	375 603	697 611	339 812	274 337		
Eget kapital	196 303	108 122	172 597	112 170	135 579		
Uppskjuten skatt	14 508	-	10 546	1	10		
Långfristiga räntebärande skulder	403 906	37 000	403 500	37 000	37 000		
Kortfristiga räntebärande skulder	14 636	99 126	16 187	120 051	37 198		
Derivat	-	-	644	-	-		
Övriga skulder	50 568	131 355	94 137	70 590	64 550		
Summa eget kapital och skulder	679 921	375 603	697 611	339 812	274 337		

B.7	Utvald historisk finansiell information, forts	NYCKELTAL	2013	2012	2012	2011	2010
			3 mån jan-mars	3 mån jan-mars	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Fastigheter							
Redovisat värde fastigheter, Tkr			560 588	284 445	540 841	264 788	159 129
varav förvaltningsfastigheter, Tkr			461 339		442 000		
varav exploateringsfastigheter, Tkr			99 249	284 445	98 841	264 788	159 129
Direktavkastning, % – ej exploateringsfastigheter			4,2	–	–		
Överskottsgrad, %			21	–	–		
Finans							
Avkastning eget kapital, %			6,3	–3,7	41,0	–20,9	–16,0
Soliditet, %			28,9	28,8	24,7	33,0	49,4
Skuldsättningsgrad, ggr			2,1	1,3	2,4	1,4	0,5
Räntebärande skulder, Tkr			418 542	136 126	419 687	157 051	74 198
Aktier och övrigt							
Resultat per aktie, kr			0,63	–0,11	1,62	–0,63	–0,59
Resultat per aktie efter utspädning, kr			0,60	–	1,56	–	–
Eget kapital per aktie, kr			5,29	2,91	4,65	3,02	3,65
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr			5,34	–	4,73	–	–
Börskurs vid periodens slut, kr			7,30	4,11	5,50	4,07	5,3
Börsvärde vid periodens slut, mkr			271	153	204	151	197
Antal aktier vid periodens utgång, 1000-tal			37 120	37 120	37 120	37 120	37 120
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, 1000-tal			38 620	–	38 620	–	–
Antal medarbetare vid periodens slut			18	16	18	16	35
Varav kvinnor			13	12	13	12	16
<p>Den 22 maj 2013 offentliggjorde Victoria Park att man tecknat avtal om ett villkorat förvärv av två bostadsfastighetsportföljer om totalt 46 fastigheter och 2 178 lägenheter belägna i kommunerna Linköping och Markaryd. Fastigheterna har en uthyrbar yta om cirka 176 000 kvm. Förvärven sker i bolagsform och är baserade på ett underliggande fastighetsvärde om 910 Mkr, motsvarande cirka 5 170 kr/kvm. Av det totala fastighetsvärdet utgör fastighetsportföljen i Linköping 80 procent och fastighetsportföljen i Markaryd 20 procent. Förvärvet är bland annat villkorat av att Victoria Park före tillträdet erhåller nödvändig finansiering. Som en del av finansieringen genomförs Nyemissionen, vilken bedöms tillföra Bolaget cirka 350 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionslikviden kommer att användas för att finansiera Förvärvet. Förutsatt att villkoren uppfylls ska tillträde ske omkring den 1 augusti 2013.</p> <p>Den 12 juni 2013 offentliggjorde Victoria Park att man tecknat 10-åriga hyresavtal med Malmö Barnomsorg AB respektive Nida Barnomsorg AB för förskoleverksamhet på Herrgården i Malmö. Hyresavtalen omfattar lokaler på totalt cirka 1 200 kvm till ett hyresvärde på drygt 1,5 Mkr. Avtalen är villkorade av att brukarna får bygglov. Lokalerna är idag tomställda och renoveringsarbete startar under sommaren 2013 med beräknad öppning till hösten respektive vintern 2013.</p> <p>Härutöver har det inte skett någon väsentlig förändring av Victoria Parks finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 31 mars 2013.</p>							

<p>B.8</p>	<p><i>Utvald proforma-redovisning</i></p>	<p>Genomförandet av Förvärvet och Nyemissionen bedöms ha en betydande påverkan på Victoria Parks framtida resultat och ställning. En proformaredovisning för Victoria Park har därför upprättats. I proformaredovisningen ingår även förvärvet av Bostads AB Gröningen som genomfördes under fjärde kvartalet 2012.</p> <p>Ändamålet med proformaredovisningen är att redovisa den hypotetiska påverkan som förvärven, samt finansieringen av förvärven, skulle ha haft på:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Victoria Parks konsoliderade resultaträkning för räkenskapsåret som avslutas den 31 december 2012 som om alla förvärv genomförts per den 1 januari 2012. 2. Victoria Parks konsoliderade resultaträkning för perioden 1 januari till 31 mars 2013 som om alla förvärv genomförts per den 1 januari 2013. 3. Victoria Parks konsoliderade balansräkning per 31 mars 2013 som om Förvärvet genomförts per 31 mars 2013. <p>Proformaredovisningen har upprättats baserad på ett flertal antaganden innefattande följande huvudkategorier: justeringar med anledning av ändrad finansiering, justeringar med anledning av Nyemissionen och en preliminär förvärvskalkyl avseende Förvärvet.</p> <p>Proformainformationen beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram endast i illustrativt syfte. Informationen avses inte presentera det resultat som verksamheten verkligen hade presterat och ska heller inte anses indikera vilka framtida resultat Victoria Park kommer att generera. Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats.</p>
-------------------	---	--

B.8	<i>Utvald proforma-redovisning, forts</i>					
PROFORMA RESULTATRÄKNING 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2012						
	Victoria Park AB (publ) IFRS	Bostads AB Gröningen ÅRL	Fastighets AB Ostbrickan ÅRL	AB Markaryds- bostäder ÅRL	Justeringar	Proforma resultat- räkning
	reviderad 2012 jan–dec	ej reviderad 2012 jan–dec	ej reviderad 2012 jan–dec	ej reviderad 2012 jan–dec	ej reviderad	ej reviderad
Tkr						
Intäkter	247 355	62 582	97 551	38 269		445 757
Kostnader	-210 000	-70 751	-59 277	-28 862		-368 890
Driftnetto	37 355	-8 169	38 274	9 407		76 867
Avskrivning byggnad		-7 308	-6 048	-1 998	15 354	0
Försäljnings- och administrationskostnader	-13 741	-4 506	-9 172	-5 536		-32 955
Övriga rörelsekostnader	-1 230					-1 230
Rörelseresultat	22 384	-19 983	23 054	1 873	15 354	42 682
Finansiella intäkter	537	32	268	833		1 670
Finansiella kostnader	-141	-14 095	-26 700	-5 754	13 267	-33 424
Resultat före värdeförändringar	22 780	-34 046	-3 378	-3 048	28 621	10 929
Orealiserade värdeförändring fastighet	48 581				109 417	157 998
Orealiserade värdeförändring derivat	-644					-644
Resultat före skatt	70 717	-34 046	-3 378	-3 048	138 037	168 282
Aktuell skatt	0		1 239	6 509		7 748
Uppskjuten skattefordran	0					0
Uppskjuten skattekostnad	-10 546	4 744	495	456	-29 767	-34 618
Årets resultat	60 171	-29 302	-1 644	3 917	108 270	141 412
Övrigt totalresultat						0
Årets summa totalresultat	60 171	-29 302	-1 644	3 917	108 270	141 412

Sammanfattning

B.8	<i>Utvald proforma-redovisning, forts</i>				
PROFORMA RESULTATRÄKNING 1 JANUARI – 31 MARS 2013					
	Victoria Park AB (publ) IFRS	Fastighets AB Ostbrickan ÄRL	AB Markaryds- bostäder ÄRL		Proforma resultat- räkning
	ej reviderad 2013	ej reviderad 2013	ej reviderad 2013	Justeringar	
Tkr	jan–mars	jan–mars	jan–mars	ej reviderad	ej reviderad
Intäkter	19 985	24 768	9 666		54 418
Kostnader	-17 161	-19 369	-8 399		-44 930
Driftnetto	2 824	5 398	1 266		9 488
Övriga intäkter					
Avskrivning byggnad		-1 567	-532	2 099	0
Försäljnings- och administrationskostnader	-4 654	-873	-1 375		-6 902
Övriga rörelsekostnader	-373		0		-373
Rörelseresultat	-2 203	2 958	-641	2 099	2 214
Finansiella intäkter		17	16		33
Finansiella kostnader	-4 253	-4 957	-1 414	730	-9 894
Resultat före värdeförändringar	-6 456	-1 981	-2 039	2 829	-7 647
Orealiserade värdeförändring fastighet	17 814			109 553	127 367
Orealiserade värdeförändring derivat	1 096				1 096
Resultat före skatt	12 454	-1 981	-2 039	112 382	120 816
Aktuell skatt	0				0
Uppskjuten skattefordran	15 048				15 048
Uppskjuten skattekostnad	-4 160			-24 102	-28 262
Årets resultat	23 342	-1 981	-2 039	88 280	107 602
Övrigt totalresultat					
Årets summa totalresultat	23 342	-1 981	-2 039	88 280	107 602

B.8		Utväld proforma-redovisning, forts								
PROFORMA BALANSRÄKNING 31 MARS 2013										
Tkr	Victoria Park AB IFRS reviderad 31 mars 2013	AB Markaryds-bostäder ÅRL reviderad 31 mars 2013	Fastighets AB Ost-brickan ÅRL reviderad 31 mars 2013	Justeringar hänförliga till skillnader i redovisningsprinciper reviderad	Förvärv AB Markaryds-bostäder ej reviderad	Förvärv Fastighets AB Ostbrickan ej reviderad	Juster- ingar ej reviderad	Emission och finansiering ej reviderad	Proforma balans-räkning IFRS reviderad 31 mars 2013	
Immateriella anläggningstillgångar	6 242								6 242	
Materiella anläggningstillgångar summa	2 964		180						3 144	
Fastigheter	560 588	124 722	645 080	103 924	600	2 400	109 274		1 546 588	
Andelar i Brf	31 619								31 619	
Finansiella anläggningstillgångar		5			171 257	688 153	-859 410		5	
Derivat	451								451	
Uppskjuten skattefordran	15 048								15 048	
Fordringar summa	25 241	28 851	4 408		-28 280				30 220	
Likvida medel	37 768	3 128	6 647					78 990	126 534	
SUMMATILLGÅNGAR	679 921	156 707	656 315	103 924	143 577	690 553	-750 136	78 990	1 759 850	
Eget kapital	196 303	21 491	87 292	81 061	-61 576	-128 267	85 234	335 250	616 786	
Uppskjuten skatt	14 508	5 751	49 824	22 863	-17 057	-61 381	24 040		38 548	
Långfristiga räntebärande skulder	403 906	120 605	430 940		-120 605	-430 940		606 150	1 010 056	
Kortfristiga räntebärande skulder	14 636		9 034			-9 034			14 636	
Derivat	0								0	
Övriga skulder summa	50 568	8 860	79 225		-299	-58 530			79 824	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	679 921	156 707	656 315	103 924	-199 537	-688 153	109 274	941 400	1 759 850	

B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inte någon resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat.
B.10	Revisionsanmärkning	Ej tillämplig; revisionsanmärkningar saknas.
B.11	Otillräckligt rörelsekapital	Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de närmaste tolv månaderna. Det planerade Förvärvet är villkorat av slutlig finansiering inklusive genomförandet av Nyemissionen. Vid extra bolagsstämma i Victoria Park den 24 juni 2013 bemyndigades därför styrelsen att besluta om nyemission av aktier, i syfte att delfinansiera Förvärvet. Styrelsen beslutade den 25 juni 2013 att genomföra Nyemissionen.

Sammanfattning

B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital, forts</i>	<p>Genom Nyemissionen förväntas Victoria Park tillföras cirka 350 Mkr före emissionskostnader. Emissionsbeloppet kommer att användas till att genomföra Förvärvet samt för att stärka Bolagets finansiella ställning. Det är Bolagets bedömning att behovet av rörelsekapital kommer att vara täckt under de närmaste 12 månaderna efter Nyemissionens genomförande samt efter att banklån om 550 Mkr och säljarrevers om 60 Mkr erhållits för Förvärvet. Bolagets rörelsekapital säkerställs genom en kombination av likvida medel, kreditfaciliteter, säljarrevers samt kassaflöden från den löpande verksamheten.</p> <p>Om Nyemissionen inte kan genomföras eller bankfinansiering inte kan erhållas kommer Victoria Park inte att fullfölja Förvärvet. I det fall Victoria Park inte fullföljer Förvärvet är det Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de finansiella behoven de kommande tolv månaderna.</p>
-------------	--	---

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Preferensaktier i Victoria Park (ISIN-kod SE0005250487) och Stamaktier i Victoria Park (ISIN-kod SE0002216713).
C.2	<i>Denominering</i>	Preferensaktierna och Stamaktierna är denominerade i SEK.
C.3	<i>Antal emitterade aktier och nominellt värde per aktie</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 11 599 996,875 kronor, fördelat på 37 119 990 Stamaktier. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Kvotvärdet per aktie uppgår till 0,3125 kronor.
C.4	<i>Rättigheter som sammanbänder med värdepappren</i>	<p>Stamaktie berättigar på bolagsstämma till en röst och Preferensaktie till en tiondels röst. Preferensaktierna har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför Stamaktierna till en årlig utdelning om 20 kronor per Preferensaktie. Utdelningen sker kvartalsvis om 5 kronor per Preferensaktie med avstämningsdag den sista vardagen i kvartalet. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning.</p> <p>I det fall bolagsstämma i Victoria Park beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5 kronor per Preferensaktie under ett kvartal ska del som understiger 5 kronor läggas till Innestående Belopp, vilket ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 10 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till Stamaktieägarna innan Preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.</p> <p>Vid Bolagets upplösning har Preferensaktieägarna prioritet framför Stamaktier till ett belopp motsvarande 130 procent av teckningskursen i Erbjudandet med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per Preferensaktie. Preferensaktie ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.</p>
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Varken Preferensaktierna eller Stamaktierna är föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	Bolaget har ansökt om upptagande av Preferensaktien till handel på First North. Stamaktien är sedan tidigare föremål för handel på First North.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Bolaget har, utöver den utdelning på Preferensaktierna som följer av bolagsordningen, ingen utdelningspolicy.

AVSNITT D – RISKER		
D.1	<i>Huvudsakliga risker som är specifika för Koncernen och dess branscher</i>	<p>Innan en investerare beslutar sig för att teckna Preferensaktier och/eller Stamaktier i Victoria Park är det viktigt att beakta de risker som bedöms vara av betydelse för Bolagets och aktiernas framtida utveckling. Dessa risker utgörs bland annat av risken att förändringar i makroekonomiska faktorer leder till högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer. Vidare finns risken att värdet på Victoria Parks fastigheter förändras samt att ökade driftskostnader eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal och oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan leda till ökade underhållskostnader. Victoria Parks verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut, vilket innebär att Bolaget är exponerat för ränte- och refinansieringsrisker då marknadsräntor kan öka och refinansiering kan visa sig vara omöjlig eller förenad med kraftigt ökade kostnader. Det finns vidare risk att krav till följd av miljöpåverkan kan riktas mot Victoria Park. Bolaget kan tvingas företa utdelningar som belastar Bolagets resultat och det kan inte heller uteslutas att åtgärder behöver vidtas med anledning av sådana utredningar.</p> <p>Det kan finnas risker relaterade till Bolaget som för närvarande inte är kända för Bolaget.</p>
D.3	<i>Huvudsakliga risker som är specifika för värdepapperen</i>	<p>Låg likviditet i Preferensaktien och/eller Stamaktien kan medföra svårigheter att avyttra Preferensaktien och/eller Stamaktien vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var god. Därtill bör det noteras att aktiehandel alltid är förknippat med risk och prissättningen av aktien är beroende av faktorer som Victoria Park inte råder över, bland annat aktiemarknadens förväntningar och utveckling samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. En aktieinvestering kan sjunka i värde och det finns inte några garantier att en investerare kommer att få tillbaka satsat kapital eller något kapital alls. Vidare finns risk att såväl Stamaktierna och/eller Preferensaktierna kan komma att avnoteras i det fall Bolaget inte framgent lever upp till de spridningskrav som ställs på aktier upptagna till handel på First North. Enligt Victoria Parks bolagsordning medför Preferensaktierna förtur till utdelning före eventuell utdelning till Stamaktieägarna. Det kan dock inte garanteras att Bolaget kommer kunna prestera resultat som möjliggör utdelning i framtiden. Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet, varvid det följaktligen finns en risk att Erbjudandet inte fullföljs.</p> <p>Det kan finnas risker relaterade till värdepapperen som för närvarande inte är kända för Bolaget.</p>

AVSNITT E – ERBJUDANDE		
E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	<p>Nyemissionen kommer att tillföra Victoria Park högst 3 50 250 000 kronor före emissionskostnader. Styrelsen kan komma att fatta beslut om att utöka Nyemissionen med ytterligare högst 3 300 000 Stamaktier. I detta fall tillförs Bolaget ytterligare 24 750 000 kronor. Från emissionsbeloppet kommer avdrag göras för emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 15 Mkr.</p>

Sammanfattning

E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	<p>Victoria Park undertecknade den 22 maj 2013 avtal om ett villkorat förvärv av två bostadsfastighetsportföljer om totalt 46 fastigheter och 2 178 lägenheter belägna i kommunerna Linköping och Markaryd. Förvärven sker i bolagsform och är baserade på ett underliggande fastighetsvärde om 910 Mkr, motsvarande cirka 5 170 kr/kvm. Av det totala fastighetsvärdet utgör fastighetsportföljen i Linköping 80 procent och fastighetsportföljen i Markaryd 20 procent.</p> <p>Förvärvet är av strategisk betydelse för Victoria Park då det innebär ett stort steg i ambitionen att etablera Bolaget som en betydande aktör på svenska bostadsmarknaden. Med ett långsiktigt arbete och en social dimension ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj.</p> <p>Förvärvet är bland annat villkorat av att Victoria Park före tillträdet erhåller nödvändig finansiering. Som en del av finansieringen genomförs Nyemissionen, vilken bedöms tillföra Bolaget cirka 350 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionslikviden kommer att användas för att finansiera Förvärvet samt för att stärka Bolagets finansiella ställning. Förutsatt att villkoren uppfylls ska tillträde ske omkring den 1 augusti 2013.</p>
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	<p>Styrelsen beslutade den 25 juni 2013, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Victoria Park den 24 juni 2013, att genomföra en nyemission av Preferensaktier och Stamaktier. Emissionsbeslutet innebär att Victoria Parks aktiekapital ökas med högst 2 468 750 kronor genom utgivande av högst 1 200 000 Preferensaktier och högst 6 700 000 Stamaktier. Emissionen kan komma att utökas till att omfatta 10 000 000 Stamaktier.</p> <p>Erbjudandet riktas, med avvikelse från Victoria Parks aktieägares företrädesrätt, till allmänheten i Sverige inklusive Victoria Parks nuvarande aktieägare, och institutionella investerare i Sverige och utomlands.</p> <p>Anmälan om teckning av Preferensaktier ska ske under tiden från och med den 26 juni 2013 till och med den 16 juli 2013.</p>
E.4	<i>Intressen och intressekonflikter</i>	<p>Ej tillämplig; ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare.</p> <p>Det föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter.</p>
E.5	<i>Lock-up-avtal</i>	<p>Ej tillämplig; några lock up-avtal föreligger inte i samband med Nyemissionen.</p>
E.6	<i>Utspädningseffekt</i>	<p>Förutsatt att Nyemissionen fulltecknas kommer antalet registrerade Preferensaktier i Bolaget att utökas med 1 200 000 Preferensaktier till 1 200 000 Preferensaktier och antalet registrerade Stamaktier i Bolaget att utökas med 6 700 000 Stamaktier till 43 819 990 Stamaktier, vilket motsvarar en utspädning om 21,3 procent av kapitalet och 18,4 procent av rösterna. För det fall Bolagets styrelse beslutar att utnyttja bemyndigandet att emittera ytterligare 3 300 000 Stamaktier kommer antalet registrerade Preferensaktier i Bolaget att utökas med 1 200 000 Preferensaktier till 1 200 000 Preferensaktier och antalet registrerade Stamaktier att utökas med 10 000 000 Stamaktier till 47 119 990 Stamaktier, vilket motsvarar en utspädning om 30,2 procent av kapitalet och 27,3 procent av rösterna.</p>
E.7	<i>Kostnader som åläggs investeraren</i>	<p>Ej tillämplig; Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.</p>

Risikfaktorer

En investering i BTA och/eller Nya Aktier i Bolaget är förenad med risker. Bolagets verksamhet påverkas av ett antal faktorer som i vissa avseenden inte alls, och i andra avseenden inte helt, kan kontrolleras av Bolaget. Dessa faktorer kan komma att medföra negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning eller medföra att värdet på Bolagets aktier och BTA minskar, och leda till att en investerare förlorar hela eller delar av sin investering. Nedan redogörs för ett antal risker som kan komma att påverka Bolagets framtida utveckling. Den ordning som riskerna är presenterade i är inte en indikation på sannolikheten för att de ska inträffa eller hur allvarliga de är. Redogörelsen gör inte anspråk på att vara fullständig. Samtliga faktorer beskrivs inte i detalj utan en fullständig utvärdering måste innefatta all information i detta Prospekt (inklusive de dokument som införlivats häri genom hänvisning) samt en allmän omvärldsbedömning. Ytterligare risker och osäkerheter som för närvarande inte är kända för Bolaget, eller som Bolaget för närvarande anser vara obetydliga, kan komma att få väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet, resultat och/eller finansiella ställning. Prospektet innehåller även framtidsinriktade uttalanden som är eller kan vara förenade med risker och osäkerheter. Bolagets faktiska resultat kan skilja sig avsevärt från de resultat som förutspås i de framtidsinriktade uttalandena till följd av, men inte begränsat till, de risker som beskrivs nedan. Se även avsnittet Information till investerare ovan för ytterligare information.

Risker relaterade till verksamheten

MAKROEKONOMISKA FAKTORER

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur-utveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och -struktur, inflation och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed finansnettot. Räntekostnaden är en av Victoria Parks större kostnadsposter. På längre sikt får förändringarna i räntan en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Bolagets fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden.

Högre vakansgrad, räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle kunna få en negativ effekt på Victoria Parks verksamhet, finansiella ställning och resultat.

GEOGRAFISKA RISKER

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan därmed komma att utvecklas på olika sätt. Efterfrågan kan komma att sjunka på samtliga, eller de flesta, geografiska marknader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks verksamhet, finansiella ställning och resultat.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Victoria Park är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger en risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, skulle det kunna få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella styrka och resultat.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, skulle detta kunna ha en

Risikfaktorer

negativ effekt på Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär aktiveras i samband med att utgiften uppkommer. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållsutgifter, vilken skulle kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

RISKER KOPPLADE TILL VICTORIA PARKS

LIVSSTILSBOENDE

Victoria Park har genom dotterbolag ingått hyresavtal med den bostadsrättsförening som äger huvudbyggnaden vid Victoria Parks livsstilsboende i Limhamn samt serviceavtal med denna och ytterligare en bostadsrättsförening inom Victoria Parks livsstilsboende i Limhamn. Hyresavtalet gäller i 25 år från och med 2009 och ger Victoria Park bland annat rätt att utnyttja lokalerna för att erbjuda service till de boende. Victoria Park har enligt samarbets- och serviceavtalen förpliktelser att tillhandahålla viss service och rätt att uppbära serviceavgift för detta. Serviceavgiften är indexerad och följer konsumentprisindex, KPI. Bolagets kostnader kan dock öka med mer än KPI. Samarbets- och serviceavtalen gäller båda 45 år från och med 2009 och innehåller begränsningar i möjligheten till uppsägning dessförinnan. Ökade kostnader för service som ska tillhandahållas skulle kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

RISKER KOPPLADE TILL DEN TEKNISKA DRIFTEN

Den tekniska driften av fastigheter kan påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) och föroreningar. Om sådana problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydande störningar och oförutsedda kostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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 eller överhuvudtaget. Om Bolaget misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle detta kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

I Koncernens låneavtal förekommer särskilda åtaganden, exempelvis avseende belåningsgrad och soliditet och det kan inte uteslutas att ytterligare typer av åtaganden kan komma att gälla för framtida lån. För det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av Koncernen kan kreditgivaren ha rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, kräva extraamortering eller att begära ändrade villkor. Detta skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

RÄNTERISK

Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost för Bolaget. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutets marginaler samt av vilken strategi Bolaget väljer för räntebindning. Victoria Parks genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2013 var 3,8 procent. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Victoria Park har på sina lån ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Victoria Parks räntekostnader.

Om de räntenivåer som Bolaget betalar ökar utan att Bolaget har möjlighet att höja sina intäkter i motsvarande mån skulle detta kunna ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Victoria Park är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Victoria Park redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda

värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på Victoria Parks fastigheter kommer att inverka negativt på Victoria Parks resultat. För att upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. Såväl företagsspecifika försämringar, såsom ökade vakansgrader, ökade eller oförutsedda underhålls- och investeringsbehov och lägre hyresnivåer, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav och kalkylräntor, kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

TRANSAKTIONER

Bolags- och fastighetsförvärv är en del av Victoria Parks löpande verksamhet. Dessa är av naturen förenade med risker och osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör bland annat miljöförhållanden samt tekniska problem risker. Med tekniska problem förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Förvärv av bolag medför risker relaterade till bland annat skatter. Om någon av dessa risker materialiseras skulle detta kunna ha en negativ effekt på Bolagets finansiella verksamhet, ställning och resultat.

Bolaget har genom dotterbolag den 22 maj 2013 ingått avtal om förvärv av samtliga aktier i fastighetsbolagen Markarydsbostäder AB respektive Fastighets AB Ostbrickan ("Förvärvet"). Förvärvet är bland annat villkorat av att det senast på tillträdesdagen fattas beslut om en nyemission av Stam- och/eller Preferensaktier i Bolaget om 300 Mkr, samt att detta belopp finns tillgängligt för Bolaget senast samma datum. Vidare är Förvärvet villkorat av att parterna kommer överens om villkoren för den del av köpeskillingen som ska betalas genom utfärdade av en säljarrevers samt att köparen på tillträdesdagen har fått tillräcklig finansiering för förvärvet av aktierna. Det finns följaktligen en risk att Förvär-

vet inte fullföljs, vilket bland annat skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet. Se vidare avsnitten *Legala frågor – Förvärvsavtal och Miljörisker*.

BEROENDE AV NYCKELPERSONER

Victoria Parks framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. I det fall en eller flera nyckelpersoner slutar och Bolaget inte lyckas ersätta denne eller dessa skulle detta kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

KONKURRENS

Victoria Park verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Victoria Parks framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Victoria Parks förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Victoria Park kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. En ökad konkurrens eller oförmåga att möta befintlig eller framtida konkurrens skulle kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks verksamhet, resultat och finansiella ställning.

MILJÖRISKER

Fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att den eller de verksamhetsutövare som bidragit till föroreningen eller skadan, vare sig det är nuvarande eller tidigare, bär ansvaret. Om inte någon sådan verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock var och en som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha känt till föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Victoria Park.

Victoria Park genom dotterbolag förvärvade 2012 samtliga aktier i Bostads AB Gröningen. Miljönämnden hade den 22 februari 2010 utfärdat ett föreläggande avseende fastigheter ägda av Bostads AB Gröningen, som bland annat omfattar ventilation och förekomst av PCB. Kostnaden för att åtgärda de arbeten som enligt föreläggandet skulle åtgärdas senast den 31 december 2012 ska enligt aktieöverlåtelseavtalet bäras av säljaren. Sälja-

Risikfaktorer

ren har vidare åtagit sig att hålla köparen skadeslös från direkta skador som orsakas av krav som myndighet till följd av att de arbeten som enligt föreläggandet skulle åtgärdas senast den 31 december 2012 inte är utförda. Dessa åtaganden är dock inte säkerställda genom pant eller på annat sätt.

Bolagets fastigheter är, med undantag från Victoria Parks livsstilsboende i Limhamn, i huvudsak uppförda under 1960–1980-talet. PCB är vanligt förekommande i fastigheter som har uppförts under 1950–1970-talet, vilket innebär att det finns en risk att PCB förekommer även i andra delar av Bolagets fastighetsbestånd än de fastigheter som ägs av Bostads AB Gröningen. Detta kan leda till att Victoria Park tvingas företa utredningar som belastar Bolagets resultat och det kan heller inte utslutas att åtgärder behöver vidtas med anledning av utredningarna.

I samband med Förvärvet har uppmärksammats att radonnivåerna i några lägenheter i fastigheterna i Linköping överstiger gällande gränsvärden. Undersökningar som har företagits uppvisar att 13 av 465 uppmätta lägenheter har värden över 200 Bq/m³, vilket är gränsvärdet för radon i bostäder. Victoria Park har före förvärvet låtit sakkunniga utreda förekomsten av radon och eventuella konsekvenser med anledning därav. Dessa sakkunniga gör sammanfattningsvis bedömningen att den uppmätta radonhalten till största delen är hänförlig till markradon och att god ventilation och/eller tätning mot mark kommer att leda till att radonhalten minskar till värden understigande gällande gränsvärden. Mot bakgrund därav åtar sig säljarna att senast den 30 september 2013, på säljarnas bekostnad, se till att de 150 radonfläktar som finns installerade i fastigheterna är fungerande och att nya radonfläktar till viss del installeras. Dessa åtgärder kan dock visa sig otillräckliga. Säljarens åtaganden är inte heller säkerställda genom pant eller på annat sätt.

Allt det ovanstående skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

LAGAR OCH REGLER

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av myndighetsbeslut avseende till exempel den reglerade hyressättningen för bostäder. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdessystemet,

påverkar intjäningsförmågan. Förenklat innebär systemet att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard. Om Bolaget inte kan kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nya eller ändrade lagar och regler eller förändringar av tillämpningen av befintliga lagar och regler avseende exempelvis ägande, drift och uthyrning av fastigheter som är tillämpliga på Bolagets verksamhet eller dess kunders verksamhet kan innebära ökade kostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Sådana nya eller förändrade lagar och regler kan dessutom komma att gälla med retroaktiv effekt. Vidare kan förändringar i reglerna om bostadsbidrag påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet.

SKATTER

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighets-skatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på pålagors förekomst. Det kan inte utslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker som påverkar fastighetsägandet.

Victoria Park förfogar över underskottsavdrag. Utnyttjande av dessa underskottsavdrag, tillsammans med möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar samt skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna, gör att aktuell skatt endast uppstår i begränsad omfattning. Bolaget har aktiverat 50 procent av skatteeffekten avseende Koncernens skattemässiga underskott som per den 31 december 2012 uppgick till 136 796 Tkr. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Bolagets framtida skattesituation förändras, vilken skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till aktierna

STAM- OCH PREFERENSAKTIERNAS

KURSUTVECKLING

Värdepappershandel är alltid förknippat 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 hela eller ens delar av investerat kapital. Därtill bör noteras att prissättningen av Stam- och Preferensaktier är beroende av faktorer som Victoria Park inte råder över, bland annat aktiemarknadens förväntningar och utveckling samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. 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 som genomförs på lång sikt med kapital som kan undvaras. Bolagets Stamaktie handlas på First North och Bolaget har ansökt om upptagande av Preferensaktien till handel på First North. First North är en så kallad handelsplattform och inte en reglerad marknad, vilket innebär att informationskrav och andra regler är mindre långtgående än för bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad, såsom NASDAQ OMX Stockholm eller NGM Equity. En placering i aktie som handlas på en handelsplattform kan vara mer riskfylld än en placering i ett bolag som är noterat på en reglerad marknad.

RISKER KOPPLADE TILL FIRST NORTHS

SPRIDNINGSKRAV

Bolaget har ansökt om upptagande till handel av Preferensaktierna på First North och på den marknadsplatsen handlas redan Stamaktierna. First North har ett regelverk innehållandes bland annat bestämmelser om att det ska finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på en emittents aktier i syfte att nå en fungerande prissättningsmekanism. Bestämmelserna innebär att ett tillräckligt antal av emittentens aktier ska finnas i allmän ägo och att en emittent ska ha tillräckligt antal aktieägare, så kallade spridningskrav. Om inte

spridningskraven är uppfyllda kan ansökan om notering av Preferensaktierna komma att avslås. Såväl Stamaktierna som Preferensaktierna kan komma att avnoteras i det fall Bolaget inte framgent lever upp till kraven avseende spridning.

LIKVIDITET I BOLAGETS STAM- OCH PREFERENSAKTIER

Victoria Park kan inte garantera att en likvid handel i Stamaktien upprätthålls. Bolaget kan inte förutse i vilken mån investerarintresse kommer att leda till utveckling och upprätthållande av en aktiv och likvid handelsmarknad för Stamaktierna. Om en aktiv och likvid handel inte är varaktig kan det innebära svårigheter att avyttra Stamaktien.

Preferensaktien är ett nytt instrument som inte tidigare är noterat. Det finns en risk att det kommer att vara låg likviditet i Preferensaktien, vilket kan medföra svårigheter att avyttra Preferensaktien vid för Preferensaktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var god.

Aktiekursen för Stam- respektive Preferensaktierna kan bli föremål för fluktuationer till följd av en förändrad uppfattning på kapitalmarknaden avseende Stam- respektive Preferensaktierna eller liknande värdepapper, på grund av olika omständigheter och händelser såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet, eller förändringar i Bolagets resultat och affärsutveckling. Aktiemarknader kan från tid till annan uppvisa betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter. Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter från tid till annan komma att vara lägre än förväntningarna från kapitalmarknader, analytiker eller investerare. Någon eller några av dessa faktorer kan resultera i att aktiekursen för Stam- respektive Preferensaktierna faller till en nivå som understiger teckningskursen. Risken för fluktuationer i aktiekursen är större för aktier med låg omsättning, vilket det tidvis varit i Stamaktien.

UTDELNING PÅ PREFERENSAKTIERNA

Enligt Victoria Parks bolagsordning medför Preferensaktierna förtur till utdelning före eventuell utdelning till Stamaktieägarna. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Victoria Parks framtida verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara medel, kassaflöde, rörelsekapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Vidare måste bolagsstämman i Victoria Park besluta om att Bolaget ska lämna utdelning. Det finns många risker som kan komma att påverka Victoria Parks verksamhet negativt och det kan inte garanteras att Victoria Park kommer kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på Preferensaktierna i framtiden. Vidare kan det inte heller garanteras att Victoria Parks bolagsstämman beslutar om utdelning.

NYEMISSIONEN KAN KOMMA ATT INTE GENOMFÖRAS ELLER GENOMFÖRAS MED EN MINDRE EMISSIONSVOLYM

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet fram till och med styrelsens tilldelningsbeslut för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet. Det finns följaktligen en risk att Erbjudandet inte fullföljs.

I det fall inte Erbjudandet fulltecknas kan det även komma att genomföras med en lägre emissionsvolym än planerat.

PÅVERKAN FRÅN STÖRRE AKTIEÄGARE

Dagens större aktieägare i Bolaget förväntas kvarstå som större aktieägare efter Erbjudandet och förfoga över betydande aktieposter i Bolaget. Således kan dessa större aktieägare komma att påverka Bolaget avseende bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämman. Det kan inte uteslutas att dessa större aktieägares intressen därvid kan komma att skilja sig från övriga aktieägares intressen.

Om någon större aktieägare bestämmer sig för att avyttra sitt innehav kan det komma att påverka aktiekursen för Stamaktien och/eller Preferensaktien negativt.

ERBJUDANDE AV AKTIER I FRAMTIDEN

Victoria Park kan i framtiden komma att emittera aktier eller andra värdepapper för att till exempel kunna genomföra förvärv eller göra annan investering. En framtida emission av aktier eller andra värdepapper kan påverka aktiekursen och de utdelningsbara medel som finns tillgängliga för samtliga aktieklasser negativt.

Inbjudan till teckning av aktier i Victoria Park

Victoria Parks styrelse beslutade den 25 juni, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Victoria Park den 24 juni 2013, att genomföra en nyemission av Preferensaktier och Stamaktier. Erbjudandet omfattar högst 1 200 000 Preferensaktier och högst 6 700 000 Stamaktier och teckningskursen uppgår till 250,00 kronor per Preferensaktie och 7,50 kronor per Stamaktie, vilket medför att Victoria Park vid full teckning tillförs totalt 350 250 000 kronor före emissionskostnader¹⁾ varav 300 000 000 kronor genom emission av Preferensaktier och 50 250 000 kronor genom emission av Stamaktier. Teckningskursen för såväl Preferensaktien som Stamaktien är enligt styrelsens bedömning marknadsmässig. Teckningskursen för Stamaktien har fastställts baserat på Stamakties aktiekurs under den senaste tiden med en marknadsmässig emissionsrabatt. Teckningskursen för Preferensaktien har fastställts baserat på en bedömning av marknadens krav på avkastning.

Erbjudandet riktas, med avvikelse från Victoria Parks aktieägares företrädesrätt, till allmänheten i Sverige inklusive Victoria Parks befintliga aktieägare och institutionella investerare i Sverige och utomlands. Skälet till avvikelserna från aktieägarnas företrädesrätt är att stärka den institutionella investerarbasen samt öka spridningen bland allmänheten. I det fall erbjudandet övertecknas kommer anmälningar från befintliga aktieägare i Victoria Park, med hänsyn tagen till det antal aktier de äger, samt kunder i Swedbank och sparbankerna att särskilt beaktas.

Styrelsen förbehåller sig rätten att, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Victoria Park den 24 juni 2013, utöka antalet Stamaktier i Erbjudandet med högst 3 300 000 ytterligare Stamaktier.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer antalet Preferensaktier i Bolaget att utökas med 1 200 000 Preferensaktier till 1 200 000 Preferensaktier och antalet Stamaktier i Bolaget att utökas med 6 700 000 Stamaktier till 43 819 990 Stamaktier, vilket motsvarar en utspädning om 21,3 procent av kapitalet och 18,4 procent av rösterna. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer aktiekapitalet att ökas med 2 468 750 kronor. För det fall Bolagets styrelse beslutar att utnyttja bemyndigandet att emittera ytterligare 3 300 000 Stamaktier kommer antalet registrerade Preferensaktier i Bolaget att utökas med 1 200 000 Preferensaktier till 1 200 000 Preferensaktier och antalet registrerade Stamaktier att utökas med 10 000 000 Stamaktier till 47 119 990 Stamaktier, vilket motsvarar en utspädning om 30,2 procent av kapitalet och 27,3 procent av rösterna.

Danir AB ("Danir"), som ägs indirekt av Dan Olofsson med familj, har uttryckt sin avsikt att teckna 4 000 000 Stamaktier, motsvarande 30 Mkr, i Nyemissionen. Teckningen förutsätter att minst 6 700 000 Stamaktier emitteras i Nyemissionen.

Victoria Park har ansökt om upptagande till handel av Preferensaktierna på First North. Under förutsättning att First North godkänner Bolagets ansökan beräknas första dag för handel i Preferensaktierna att vara den 29 juli 2013. Bolagets Stamaktie är redan upptagen till handel på First North. Bolaget avser att utvärdera en möjlig notering av Victoria Parks aktier på NASDAQ OMX Stockholms huvudlista.

Härmed inbjuds investerare att teckna Preferensaktier och Stamaktier i enlighet med villkoren i Prospektet.

Malmö den 25 juni 2013
Victoria Park AB (publ)
Styrelsen

1) Victoria Park uppskattar att emissionskostnaderna med anledning av Erbjudandet kommer att uppgå till cirka 15 Mkr.

Bakgrund och motiv

Victoria Park är ett fastighetsbolag inriktat på bostadsfastigheter. Verksamheten startade 2007 med utvecklandet av livsstilsboende vid Limhamns kalkbrott, ett för svenska förhållande nytt boendekoncept där social samvaro och generösa fritidsfaciliteter var inbyggda i boendet. Syftet var att introducera ett nytt sätt att tänka avseende boende, att ge ett alternativ till det relativt fyrkantiga utbud som traditionellt hade funnits på den svenska bostadsmarknaden – och där framför allt bristen på gemenskap kändes som ett växande problem.

Under 2012 etablerade Victoria Park ett nytt affärsområde inriktat på förvaltningsfastigheter, fortsatt med inriktning på bostadsfastigheter. På samma sätt som den sociala grundtanken om gemenskap är ett värdeord för affärsområdet med livsstilsboende är det Victoria Parks övertygelse att den sociala dimensionen är en förutsättning för att skapa affärsmässighet, trivsel och nöjda kunder även inom affärsområdet inriktat på förvaltning av bostadsfastigheter.

Victoria Park har sedan det nya affärsområdet etablerades genomfört två förvärv i Malmö. I oktober 2012 förvärvades fastigheten Öresundsgården i Limhamn med 155 lägenheter för cirka 110 Mkr och i december 2012 förvärvades åtta fastigheter i Rosengård med totalt 867 lägenheter för cirka 280 Mkr.

I enlighet med strategin att förstärka fastighetsbeståndet genom förvärv och utveckling av förvaltningsfastigheter på tillväxtorter undertecknade Victoria Park den 22 maj 2013 avtal om ett villkorat förvärv av två bostadsfastighetsportföljer om totalt 46 fastigheter och 2 178 lägenheter belägna i kommunerna Linköping och Markaryd. Förvärvet sker i bolagsform och är baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 910 Mkr, motsvarande cirka 5 170 kr/kvm. Av det totala fastighetsvärdet utgör fastighetsportföljen i Linköping 80 procent och fastighetsportföljen i Markaryd 20 procent.

Förvärvet är av strategisk betydelse för Victoria Park då det innebär ett stort steg i ambitionen att etablera Bolaget som en betydande aktör på svenska bostadsmarknaden. Med ett långsiktigt arbete och en social dimension ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj.

Förvärvet är bland annat villkorat av att Victoria Park före tillträdet erhåller nödvändig finansiering. Som en del av finansieringen genomförs Nyemissionen, vilken bedöms tillföra Bolaget cirka 350 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionslikviden kommer att användas för att finansiera Förvärvet samt för att stärka Bolagets finansiella ställning. Förutsatt att villkoren uppfylls ska tillträde ske omkring den 1 augusti 2013. Det är således Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de närmaste tolv månaderna. Om Nyemissionen inte kan genomföras eller bankfinansiering inte kan erhållas kommer Victoria Park inte att fullfölja Förvärvet. I det fall Bolaget inte fullföljer Förvärvet är det Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de finansiella behoven de kommande tolv månaderna.

Styrelsen för Victoria Park, bestående av styrelseordförande Bo Forsén och styrelseledamöterna Greg Dingizian, Christian Habne, Sten Libell, Anders Pettersson och Peter Strand, med säte i Limhamn, är ansvarig för informationen i Prospektet. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Victoria Parks styrelse vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Malmö den 25 juni 2013

Victoria Park AB (publ)

Styrelsen

Victoria Parks Preferensaktier i korthet

Preferensaktierna har företrädesrätt framför Stamaktierna till en årlig utdelning om 20,00 kronor per Preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 5,00 kronor per Preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Baserat på teckningskursen om 250,00 kronor per Preferensaktie är den årliga kontanta direktavkastningen 8,0 procent (8,2 procent effektiv årsavkastning).

I det fall bolagsstämma i Victoria Park beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5,00 kronor per Preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 5,00 kronor läggas till Innestående Belopp, vilket ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 10 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till Stamaktieägarna innan Preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.

För fullständiga villkor, se avsnittet *Bolagsordning*.

VILLKOR I SAMMANDRAG FÖR VICTORIA PARKS PREFERENSAKTIER

Teckningskurs:	250,00 kronor per Preferensaktie.
Utdelning:	20,00 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per Preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Nyemitterade Preferensaktier enligt Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utbetalning som infaller närmast efter det att de nya Preferensaktierna emitterats, vilket innebär att första avstämningsdag för utdelning förväntas vara den sista vardagen i september 2013.
Direktavkastning:	8,0 procent årlig kontant avkastning baserat på teckningskursen om 250,00 kronor per Preferensaktie (8,2 procent effektiv årsavkastning).
Rösträtt:	Varje Preferensaktie berättigar till en tiondels röst.
Utebliven utdelning:	I det fall bolagsstämma i Victoria Park beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5,00 kronor per Preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 5,00 kronor läggas till Innestående Belopp, vilket ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 10 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till Stamaktieägarna innan Preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.
Inlösen:	Kan ske på Bolagets begäran från och med år 2015 efter beslut på bolagsstämma till ett Basbelopp, som det definieras nedan, med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per Preferensaktie. <ul style="list-style-type: none">● Om inlösenbeslutet fattas senast den 31 december 2018 ska Basbeloppet uppgå till 130 procent av teckningskursen för Preferensaktien i Erbjudandet.● Om inlösenbeslutet fattas mellan den 1 januari 2019 och den 31 december 2020 ska Basbeloppet uppgå till 120 procent av teckningskursen för Preferensaktien i Erbjudandet.● Om inlösenbeslutet fattas efter den 31 december 2020 skall Basbeloppet uppgå till 110 procent av teckningskursen för Preferensaktien i Erbjudandet.
Bolagets upplösning:	Vid Bolagets upplösning har Preferensaktieägarna prioritet framför Stamaktier till ett belopp motsvarande 130 procent av teckningskursen för Preferensaktien i Erbjudandet med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per Preferensaktie.
Notering:	First North omkring den 29 juli 2013.

Villkor och anvisningar

ERBJUDANDET

Erbjudandet riktas, med avvikelse från Victoria Parks aktieägares företrädesrätt, till allmänheten i Sverige inklusive Victoria Parks nuvarande aktieägare, och institutionella investerare i Sverige och utomlands.

Erbjudandet omfattar högst 1 200 000 Preferensaktier och högst 6 700 000 Stamaktier och är uppdelat i två delar: ett erbjudande till allmänheten i Sverige ("Erbjudandet till allmänheten") och ett erbjudande till institutionella investerare i Sverige och utomlands (det "Institutionella erbjudandet"). Styrelsen förbehåller sig rätten att utöka antalet Stamaktier i Erbjudandet med högst 3 300 000 ytterligare Stamaktier.

TECKNINGSKURS

Preferensaktierna emitteras till en kurs om 250,00 kronor per aktie och Stamaktierna emitteras till en kurs om 7,50 kronor per aktie. Courtaget utgår ej.

ANMÄLAN

ERBJUDANDET TILL ALLMÄNHETEN

Anmälan om teckning av Stamaktier eller Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska ske under tiden från och med den 26 juni 2013 till och med den 16 juli 2013. Anmälan ska omfatta lägst 50 Preferensaktier, i jämna poster om 10 Preferensaktier, alternativt lägst 1 500 Stamaktier, i jämna poster om 100 Stamaktier. Det är möjligt att i samma anmälan teckna sig för både Preferensaktier och Stamaktier.

Privatpersoner och företag som är kunder i Swedbanks eller sparbankernas internetbank och innehar en värdepapperstjänst kan anmäla sig via sin internetbank.

Kunder som är anslutna till Swedbanks eller sparbankernas telefonbank med tjänsten personlig service kan anmäla sig via telefon.

Anmälan ska annars, för det fall tecknaren önskar få aktier levererade till ett vp-konto, göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln som kan erhållas från Swedbank eller Victoria Park. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt). Anmälan ska lämnas till något av Swedbanks eller sparbankernas kontor i Sverige eller skickas till:

Swedbank
Emissioner E676
105 34 Stockholm

Observera att anmälan måste vara Swedbank Emissioner tillhanda senast klockan 12.00 den 16 juli 2013. Anmälan som skickas via post måste sändas i god tid för att vara Swedbank Emissioner tillhanda till dess.

Den som anmäler sig för teckning av aktier måste ha ett vp-konto eller en depå hos bank eller annan förvaltare till vilken leverans av aktier ska ske. Personer som saknar vp-konto eller depå måste öppna ett vp-konto eller en depå genom sin bank eller värdepappersinstitut innan anmälan inlämnas. Observera att detta kan ta tid.

Tecknare som önskar få aktier levererade till en depå hos bank eller annan förvaltare ska kontakta sin respektive förvaltare för vidare instruktioner.

Styrelsen förbehåller sig rätten att förkorta och förlänga anmälningstiden. Sådan förkortning eller förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras före anmälningens utgång. Anmälan är bindande. Endast en anmälningssedel per person kommer att beaktas. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den först mottagna att beaktas. För sent inkommen anmälan liksom ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten.

DET INSTITUTIONELLA ERBJUDANDET

Anmälan om teckning av aktier inom ramen för det Institutionella erbjudandet ska ske under tiden från och med den 26 juni 2013 till och med den 16 juli 2013. Sådan anmälan måste vara Swedbank tillhanda senast klockan 17.00 den 16 juli 2013. Anmälan ska omfatta lägst 3 000 Preferensaktier, alternativt lägst 100 000 Stamaktier. Det är möjligt att i samma anmälan teckna sig för både Preferensaktier och Stamaktier.

Styrelsen förbehåller sig rätten att förkorta och att förlänga anmälningstiden. Sådan förkortning eller förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras före anmälningens utgång.

TILLDELNING

Tilldelning av aktier till och inom respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för Victoria Park i samråd med Swedbank, varvid målet är att ytterligare stärka Victoria Parks institutionella ägarbas och ytterligare öka spridningen av aktierna bland allmänheten.

Anmälningar från befintliga aktieägare i Victoria Park med hänsyn tagen till det antal aktier de äger samt kunder i Swedbank och sparbankerna kommer att särskilt beaktas.

ERBJUDANDET TILL ALLMÄNHETEN

Tilldelning är inte beroende av när under anmälningstiden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med ett lägre antal aktier än anmälan avser eller helt utebli. Tilldelning kan helt eller delvis komma att ske genom slumpmässigt urval.

DET INSTITUTIONELLA ERBJUDANDET

Vid beslut om tilldelning av aktier inom ramen för erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utomlands kommer som ovan nämnts att eftersträvas att Victoria Parks institutionella ägarbas stärks ytterligare.

BESKED OM TILLDELNING

Tilldelning förväntas ske omkring den 18 juli 2013. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats aktier får inget meddelande.

BETALNING

Tecknade och tilldelade aktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast den 23 juli 2013.

BRISTANDE OCH FELAKTIG BETALNING

Om full betalning inte erläggs i tid kan aktierna komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse vara lägre än teckningskursen kan mellanskillnaden komma att utkrävas av den som först erhöll tilldelning av de tecknade aktierna. Felaktigt inbetalt belopp kommer att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

BETALDA TECKNADE AKTIER (BTA)

Efter betalning för tilldelade aktier inkommit och registrerats hos Swedbank erhålls BTA på tecknarens vp-konto eller depå. En vp-avi från Euroclear erhålls som bekräftelse för tecknare som angivit att aktier ska levereras till ett vp-konto. Depåkunder hos förvaltare aviseras enligt förvaltarens rutiner.

Omkring den 29 juli 2013 förväntas BTA omvandlas till aktier på tecknarens vp-konto eller depå. Vp-avi avseende sådan omvandling kommer inte att utsändas från Euroclear. BTA kommer inte att noteras eller vara föremål för organiserad handel på First North.

RÄTT TILL UTDELNING PÅ AKTIER

Aktierna medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Bolagets aktier som infaller efter det att Erbjudandet registrerats hos Bolagsverket. Första avstämningsdag för sådan utdelning avseende Preferensaktierna är den 30 september 2013. Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltarens rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet *Skattefrågor i Sverige*. För ytterligare information, se avsnitten *Victoria Parks Preferensaktier i korthet* samt *Bolagsordning*.

RÄTT ATT ÅTERKALLA ERBJUDANDET

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet fram till och med styrelsens tilldelningsbeslut för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer inkomna anmälningar att bortses ifrån samt eventuell inbetald likvid att återbetalas.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET AV ERBJUDANDET

Utfallet av Erbjudandet beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 18 juli 2013. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på Victoria Parks webbplats, www.victoriapark.se.

HANDEL I VICTORIA PARKS AKTIER

Styrelsen för Victoria Park har ansökt om upptagande till handel av Preferensaktierna på First North. Under förutsättning att First North godkänner Victoria Parks ansökan beräknas första dag för handel i Preferensaktierna bli den 29 juli 2013. Victoria Parks Stamaktier är sedan tidigare föremål för handel på First North.

PROSPEKT OCH ANMÄLNINGSSEDLAR

Prospekt och anmälningssedel kan erhållas från Victoria Park och Swedbank. Prospekt och anmälningssedel kommer även att hållas tillgängligt på webbplatser hos Victoria Park (www.victoriapark.se) och Swedbank (www.swedbank.se/prospekt).

ÖVRIG INFORMATION

Swedbank är så kallat emissionsinstitut för Erbjudandet, vilket innebär att Swedbank bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet. 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, internetbank eller telefonbank. 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.

Den som tecknar sig i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnas till bolag i Swedbankkoncernen kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kund-engagemang i koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka bolag i Swedbankkoncernen samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Swedbanks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

Marknadsöversikt

Svensk ekonomi

KONJUNKTURUTVECKLING

Svensk tillväxt visade tecken på återhämtning under fjärde kvartalet av 2012 med en tillväxttakt på 1,4 procent.¹⁾ Detta efter ett helår 2012 som karakteriserats av fortsatt oro på de finansiella marknaderna till följd av utvecklingen i skuldyngda europeiska stater med problemfyllda banker. Den svenska BNP-tillväxten 2012 och 2013 förväntas uppgå till 1,3 respektive 2,3 procent.²⁾

Den svenska exporten minskade kraftigt år 2011. 2012 avtog minskningen, men uppgick ändå till 0,9 procent.³⁾ Värt att notera är dock att de svenska exportföretagen har ökat andelen av export till tillväxtmarknader med cirka 90 procent under det senaste decenniet.⁴⁾

INFLATION OCH RÄNTENIVÅER

I april 2013 beslutade Riksbanken att lämna reporäntan oförändrad på 1 procent och att samtidigt justera ner reporäntebanan i syfte att stödja återhämtningen och nå inflationsmålet. Med en stark svensk krona och lågt inhemskt kapacitetsutnyttjande är inflationstrycket fortsatt svagt. Riksbanken bedömer förutsättningarna för en återhämtning av svensk ekonomi som goda och att höjningar av reporäntan är att vänta först det andra halvåret 2014. En långsiktig tillväxt i den inhemska efterfrågan drivs av en befolkningstillväxt som väntas bli en av de högsta bland de västeuropeiska länderna.⁵⁾

Räntorna på svenska statsobligationer har sjunkit för att idag ligga i nivå med dem i Tyskland och vårbudgeten som presenterades i april 2013 ger signaler om en balanserad budget för 2013.⁶⁾ Investeringar i Sverige ses därmed som attraktiva i europeisk jämförelse mot bakgrund av landsspecifika risker.

1) Källa: Statistiska centralbyråns hemsida, www.scb.se

2) Källa: Konjunkturinstitutets hemsida, www.ki.se

3) Källa: Business Swedens hemsida, www.business-sweden.se

4) Källa: Statistiska centralbyråns hemsida, www.scb.se

5) Källa: Riksbankens hemsida, www.riksbanken.se

6) Källa: Riksbankens hemsida, www.riksbanken.se och Bloomberg

Bostadsfastighetsmarknaden

SITUATIONEN BLAND HUSHÅLLEN OCH ARBETSMARKNADEN

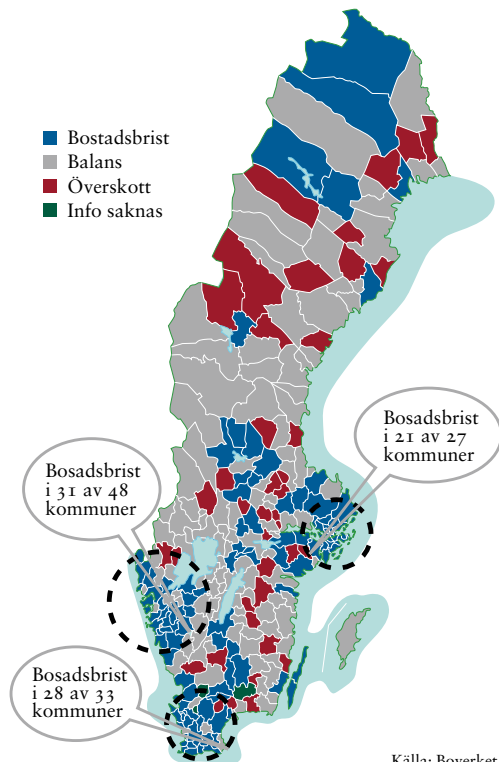
De svenska hushållens konsumtion ökade under fjärde kvartalet 2012 med 0,9 procent och förväntas öka med 2,5 procent under 2013. Samtidigt förväntas den reala disponibla inkomsten öka under 2013–2014 och därmed bidra till att hålla uppe tillväxten i efterfrågan.¹⁾ Fortsatt låga bolåneräntor ger stöd till positiv konsumtionsutveckling, medan en fortsatt hög sparkvot indikerar att hushållen samtidigt prioriterar överskott i hushållsbudgeten.

Den svenska arbetsmarknaden har utvecklats förhållandevis stabilt. Arbetslösheten har ökat under senare tid för att i april 2013 uppgå till 8,5 procent, vilket är 2,4 procentenheter lägre än snittet för EU-området och 3,6

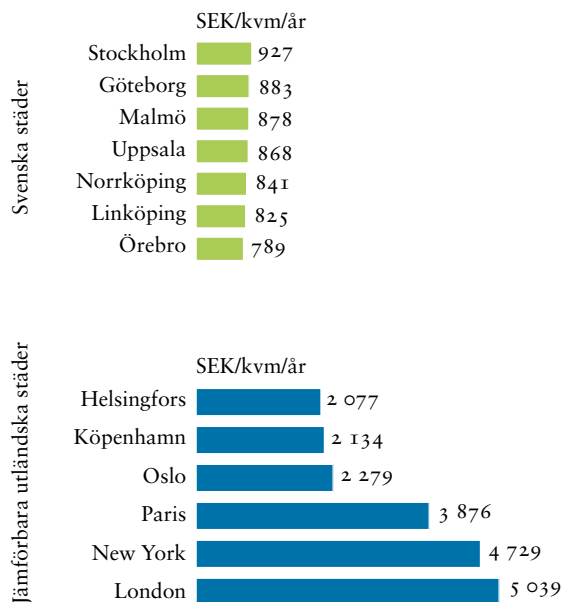
procentenheter lägre än snittet för Euro-området.²⁾ Konjunkturinstitutet bedömer att sysselsättningen kommer växa långsamt under 2013 och 2014, medan arbetslösheten kommer att förhålla sig stabil runt nuvarande nivåer.

Den totala svenska fastighetsmarknaden för bostadsfastigheter uppskattas till cirka 165 miljoner kvm.³⁾ Enligt Boverkets och länsstyrelsernas bostadsmarknadsenkät föreligger en strukturell brist på attraktiva bostäder i de flesta tillväxtregionerna i Sverige och enligt samma enkät uppger 80 procent av Sveriges kommuner att det råder brist på hyresrätter. Nettoinflyttningen till storstadsregionerna har lett till att bristen är som störst i de större städerna. Undantaget är mindre kommuner i dessa regioner vilka har lyckats kombinera bra kommu-

BOSTADSUTBUDET I SVENSKA KOMMUNER



BOSTADSHYROR I SVERIGE VS. ANDRA LÄNDER (2010)



1) Källa: Statistiska centralbyråns hemsida, www.scb.se respektive Konjunkturinstitutet hemsida, www.ki.se
 2) Källa: Arbetsförmedlingens hemsida, www.arbetsformedlingen.se och Eurostats hemsida, ec.europa.eu/eurostat
 3) Källa: Byggstatistik, Den svenska investerarmarknaden 2010/2011

nikationslösningar för frekventa pendlare till regionala centra med attraktiva bostäder. Samtidigt finns det en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, särskilt i tillväxtorter med högre bostadsbrist. Enligt fastighetskonsulten NAI Svefa kommer det fortsatta köpintresset i kombination med begränsat utbud pressa direktavkastningskraven nedåt och driva priserna uppåt, framför allt på tillväxtmarknader.

Institutionella investerare, som var de största investerna i bostadsfastigheter under 2012, fortsätter att vara konservativa i sin värdering av kassaflöden från både nybyggnation och befintliga bestånd då dessa bedöms som mycket stabila med liten, eller ingen, hyres- eller vakansrisk. För institutionella investerare har bostadsfastigheter i centrala lägen återigen blivit ett alternativ till bostäder i förortsområden som investering, sedan hyresregleringen i februari 2013.

Svenska bostadsfastigheter har under de senaste tio åren uppvisat en konkurrensmässig riskjusterad totalavkastning i förhållande till de flesta andra placeringsbara tillgångsslag. Enligt IPD Svenskt Fastighetsindex har en bostadsportfölj levererat en årlig, genomsnittlig totalavkastning om cirka 6,8 procent under den senaste femårsperioden.

Med ökade renoveringsbehov i de allmännyttiga bostadsbestånden i miljonprogramsområden ser allt fler kommuner över sitt bostadsbestånd. En sannolik utveckling är att utbudet av kommunala bostadsfastigheter kommer att öka inom den närmaste framtiden då kommuner kommer sälja bestånd för att erhålla kapital till nyproduktion och renoveringar.¹⁾

Under de senaste åren har banker ställt högre krav på såväl marginaler som belåningsgrad i sina kreditgivningsprocesser. Denna mer restriktiva inställning hos bankerna till utlåning har lett till en trend med alternativa finansieringsformer hos fastighetsbolagen. Användandet av finansiering med preferensaktier och obligationslån har ökat väsentligt.

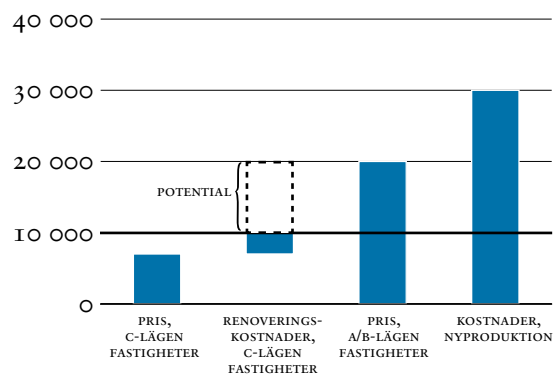
BOSTADSFÄSTIGHETER I B- OCH C-LÄGEN

En stor andel av Sveriges bostäder byggdes i slutet av 1960-talet och refereras till som ”miljonprogrammet”, där målet var att bygga en miljon bostäder mot bakgrund av den akuta bostadsbristen som rådde.

Många av dessa områden är idag eftersatta på grund av bristande förvaltning och sociala svårigheter. Dessa områden har stora renoveringsbehov för ökad standard och attraktivitet. Trots sociala utmaningar och fastigheternas allmänna skick, finns det en stor efterfrågan på lägenheterna i dessa områden, vilket resulterat i en låg vakansgrad.

Många aktörer som normalt investerar i bostadsfastigheter är inte intresserade av segmentet på grund av brist på kunskap om hur man bör hantera de sociala faktorerna och värderar därför varumärkesrisken högre än möjligheterna. Detta tillsammans med fastigheternas allmänna skick medför en potentiell underprissättning av fastigheterna.

SCHEMATISK ILLUSTRATION AV VÄRDEPOTENTIALEN



Illustrationen ovan speglar nödvändigtvis inte de faktiska siffrorna utan ska visa på skillnaderna mellan ingångsvärdet på fastigheter i C-lägen kontra fastigheter i A- och B-lägen samt nyproduktionspriser.

1) Källa: NAI Svefas hemsida, www.naisvefa.se



Malmö

LÄGE

Malmö är idag Sveriges tredje största stad, strategiskt belägen i den starkt växande Öresundsregionen. Staden erbjuder en mängd kommunikationsmöjligheter med ett flertal europavägar och tåglinjer vilket skapar en hög attraktivitet som lokaliseringsort för företag och boende. Investeringar i infrastruktur såsom Öresundsbron och Citytunneln har bidragit till en regionförstoring vilket gynnar integration och tillväxt.

Regionens kollektivtrafiksystem är väl utbyggt med en ökande resandeutveckling. Ett stort antal regional-

och fjärrtåg utgår från Malmö Central med täta avgångar, bland annat till övriga Sverige och Danmark. Varje dag reser cirka 40 000 personer med stadsbussarna i Malmö, vilket motsvarar cirka 25 miljoner resor med stadsbussarna på ett år. Regionala busstrafiken är en viktig del i en kollektivtrafik som når hela Skåne men även övriga delar av Europa.¹⁾

Närheten till flygplatserna Sturup och Kastrup samt Öresundsbron och en modern hamn har skapat en viktig länk till övriga Europa.

1) Källa: Malmö stads hemsida, www.malmo.se

BEFOLKNINGSTILLVÄXT

I Malmö kommun bor idag cirka 310 000 invånare och i Öresundsregionen som helhet bor totalt cirka 3,8 miljoner invånare.¹⁾ Malmö kommun har de senaste tio åren haft en kraftig befolkningstillväxt, i genomsnitt cirka 1,5 procent per år, och enligt en prognos från Malmö stad kommer antalet invånare att överstiga 342 000 redan år 2020. Med stor attraktionskraft för unga samt positivt födelsetto och nettoinflyttning från utlandet är idag hälften av stadens invånare under 35 år.²⁾

Genom effektiviseringen av kommunikationerna i Öresundsregionen har staden blivit en attraktiv bostadsort för danska medborgare. Dagligen pendlade cirka 68 000 personer in till Malmö kommun och drygt 28 000 personer ut år 2011.³⁾

Staden har genomgått en strukturomvandling från en industristad till växande miljömedveten storstad med kunskapsintensivt näringsliv. Näringslivet som tidigare dominerades av ett fåtal stora industriföretag utgörs nu istället till stor del av ett större antal småföretag i olika branscher. De största näringsgrenarna i Malmö idag är företagstjänster, handel och vård/omsorg. En viktig faktor i omvandlingen mot ett kunskaps- och tjänstebaserat näringsliv är Malmö Högskola som idag har cirka 25 000 studenter och drygt 1 400 anställda.

Den öppna arbetslösheten i Malmö kommun uppgår till 7,9 procent vilket är högst i regionen. Som ett led i att öka sysselsättningen och tillvarata kompetens bland utlandsfödda har Malmö Stad och Arbetsförmedlingen inlett samverkansprojektet Nationell Matchning. Projektet finns även i Stockholm och Göteborg och arbetar med privata och offentliga arbetsgivare över hela landet och ska pågå mellan 2011 och 2014.⁴⁾

BOSTADSFÄSTIGHETSMARKNAD

I Malmö är det allmännyttiga fastighetsbolaget MKB den största innehavaren av bostadsfastigheter. Andra aktörer inkluderar Akelius, HSB, Heimstaden, Stena Fastigheter och Willhem (Första AP-fonden). Byggnatio-

nen i Malmö av bostäder har de senaste 10 åren uppgått till i genomsnitt 1 000 bostäder per år där en stor andel av de byggstartade bostäderna 2012 var hyresrätter. Antalet ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt i det befintliga beståndet har minskat kraftigt under de senaste åren.⁵⁾

Den senaste uppgörelsen mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Syd fick till följd att hyrorna för bostadsfastigheter i Malmö i genomsnitt höjs med 1,55 procent, eller 1,1 procent för kallhyra, från och med april 2013. Beslutet berör cirka 11 000 hyresrättsinnehavare i Malmö.⁶⁾

Enligt enkäten Bostadsmarknadsanalys 2012 framgår att det föreligger en brist på hyresrätter i Malmö kommun. Bland faktorer som hindrar bostadsbyggandet anges produktionskostnader och svårighet att få lån till rimliga lånevillkor, brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen och bullerproblem.⁷⁾

Malmö stad gjorde under 2012 en satsning på ungas boende i och med boutställningen UngBo 12. Under 2013 ska Malmö stads fokus ligga på att implementera erfarenheterna från projektet och att få fart på byggandet av bostäder för unga.⁸⁾

Bostadsmarknaden i Malmö uppvisade under slutet av 2012 flera intressanta försäljningar i bland annat Kullahusen Holding AB:s förvärv i november 2012 av tre bostadsfastigheter för 140 Mkr. Fastigheterna, som har en uthyrbar area om cirka 15 500 kvm och inrymmer 230 lägenheter, är bland annat belägna i Hermodsdal.

UTVECKLINGSPROJEKT

Bland de större projekten som har genomförts i Malmö ingår färdigställandet av Skandinavien största köpcentrum, Emporia, och mässanläggningen Malmö Expo Center. Därutöver är Varvsstaden, beläget på det gamla Kockumsområdet i Västra Hamnen i Malmö, ett av stadens stora utvecklingsområden, med planer på 2 000 bostäder, moderna kontor och kommersiella lokaler.⁹⁾

1) Källa: Öresundskommitténs hemsida, www.oresundskomiteen.org

2) Källa: Statistiska centralbyråns hemsida, www.scb.se

3) Källa: Statistiska centralbyråns hemsida, www.scb.se

4) Källa: Statistiska centralbyråns hemsida, www.scb.se respektive Malmö stads hemsida, www.malmo.se

5) Källa: Malmö stads hemsida, www.malmo.se

6) Källa: Fastighetsägarna Syds hemsida, www.fastighetsagarna.se

7) Källa: Länsstyrelsen i Skånes hemsida, www.lansstyrelsen.se/skane

8) Källa: Malmö stads hemsida, www.malmo.se

9) Källa: Peabs hemsida, www.peabs.se

STADSDELEN LIMHAMN-BUNKEFLO

Antalet invånare i Limhamn-Bunkeflo uppgår idag till cirka 43 000 personer, och utgör cirka 14 procent av det totala antalet invånare i Malmö. Limhamn-Bunkeflo är en av de stadsdelar i Malmö som växer kraftigast. Enligt Malmö kommuns befolkningsprognos kommer stadsdelen att ha cirka 46 000 invånare år 2016.

Närheten till havet och en omfattande villabebyggelse har förstärkt Limhamns utveckling från fiskeläge och industrisamhälle till att bli ett av Malmös mest socialt välmående områden. Den kraftiga inflyttningen till stadsdelen Limhamn-Bunkeflo har skapat stor efterfrågan på bostäder. Hälften av allt byggande i Malmö stad sker i Limhamn-Bunkeflo.

De goda kommunikationsförutsättningarna förstärker Limhamns attraktivitet. Avståndet till Malmö city är cirka fem kilometer och Köpenhamn nås bekvämt via citytunnelstationen i Hyllie några kilometer österut.¹⁾

STADSDELEN ROSENGÅRD

Antalet invånare i Rosengård uppgår idag till cirka 24 000. Befolkningen är mångkulturell och kommer från cirka 110 länder som tillsammans representerar ett femtiotal olika språkgrupper. År 2016 uppskattas invånarantalet i Rosengård uppgå till cirka 27 000 personer enligt kommunens och SCB:s prognoser.

Rörligheten i Rosengård är omfattande. Mellan år 2004 och 2011 flyttade cirka 22 000 personer till stadsdelen medan nästan 22 500 personer flyttade ut. Teoretiskt byts hela befolkningen ut i Rosengård vart femte år. Boendetätheten i stadsdelen är hög relativt svenska förhållanden. Enligt SCB:s trångboddhetsnorm (mer än två boende per rum, kök och vardagsrum räknat) är 17 procent av de vuxna i Rosengård trångbodda.

Ett omfattande arbete pågår på stadsdelsnivå där Herrgården är ett av fem utvalda områden i Malmö stads Områdesprogram med det långsiktiga målet att



göra Malmö till en trygg och bra stad att leva, bo och arbeta i. Malmö stad har påbörjat denna omvandling i områdena Herrgården, Holma-Kroksbäck, Lindängen, Segevång och Seved.

Fokus för satsningen ligger bland annat på att förbättra förbindelserna med Malmös centrum. Cykelstråket från Möllevångstorget till Rosengårds centrum rustas upp, nya bussar sätts i trafik 2014 med en plan att utveckla leden till en spårvagnslinje och den planerade Malmöringen med lokaltrafik längs Kontinentalbanan kan ge Rosengård en egen station. I planen att göra stadsdelen mer attraktiv ligger även en översyn av befintliga bostäder samt byggande av nya bostäder. Kommunens vision är att bilden av stadsdelen ska förändras i takt med att förändringsarbetet fortgår.²⁾

1) Källa: Malmö stads hemsida, www.malmo.se

2) Källa: Malmö stads hemsida, www.malmo.se



Linköping

LÄGE

Linköping är centralort i Linköpings kommun och residensstad i Östergötlands län. Linköpings kommun är den femte största i Sverige och är tillsammans med Norrköpings kommun och kringliggande områden känt som den fjärde storstadsregionen i Sverige.

Linköping är beläget vid E4:an och längs södra stambanan (Stockholm–Malmö) vilket innebär att det är snabbt och enkelt att resa med bil, buss eller tåg både i nordlig och sydlig riktning. Det finns utmärkta kommunikationer till och från Linköping, såsom regionala buss-

linjer i Linköping med avgångar till olika destinationer i Sverige och övriga Norden flera gånger om dagen. En välfungerande regional pendeltågstrafik gör det enkelt att resa mellan Norrköping, Linköping, Mjölby och Tranås.

Med cirka 20 avgångar till Stockholm dagligen och en restid till Stockholm Central på cirka 1 timme och 40 minuter är Linköping kommun en attraktiv bostadsort. Det går dagliga flyg till olika delar av Europa från den närbelägna internationella flygplatsen Linköping City Airport.

BEFOLKNINGSTILLVÄXT

Linköping är en av Sveriges snabbast växande kommuner. Under det senaste decenniet har den årliga befolkningstillväxten varit 0,5–2 procent, vilket motsvarar en nettoinflyttning av 1 300 invånare per år för hela kommunen. Över 148 500 människor lever idag i Linköpings kommun.¹⁾

Viktiga tillväxtfaktorer i kommunen inkluderar Linköpings universitet, som har drygt 27 000 studenter, och ett av Sveriges äldsta science parks, Mjärdevi Science Park, där cirka 6 000 anställda arbetar i cirka 260 företag. Det finns också flera forskningsintensiva institutioner i staden, inklusive Totalförsvarets forskningsinstitut och Statens kriminaltekniska laboratorium. I Linköping finns ett av Sveriges största köpcentrum, Tornby.

Linköping har en stark och diversifierad privat arbetsmarknad vilket har varit en bidragande orsak till befolkningstillväxten. Linköping är Sveriges flyghuvudstad och en tredjedel av stadens näringsliv innefattar verksamhet med anknytning till flygindustrin. Staden innehar Sveriges enda flygplanstillverkning och världsledande forskning inom flygrelaterade områden sker i Linköping. Under 2011 pendlade dagligen drygt 16 900 personer in till Linköping kommun medan utpendlingen samma år uppgick till cirka 10 300 personer.²⁾

Utbildningsnivån för Linköping kommuns invånare är bland landets högsta. 35 procent av befolkningen i åldrarna 25–64 har minst 3-årig eftergymnasial utbildning, vilket kan jämföras med riksgenomsnittet på 18 procent.

Den öppna arbetslösheten i Linköpings kommun har minskat de senaste åren och ligger idag på 3,8 procent, vilket är lägre än genomsnittet i Sverige om 4,3 procent, räknat som andel av den registrerade arbetskraften.³⁾

BOSTADSFÄSTIGHETSMARKNADEN

Linköpings bostadsmarknad omfattar drygt 73 000 bostäder och andelen flerbostadshus är högre i kommunen än genomsnittet i Sverige.⁴⁾ De fastighetsägare som dominerar fastighetsmarknaden för bostadshus innehållande hyreslägenheter är Akelius, Botrygg, HSB, Mannersons, Riksbyggen, Willhem och det kommunala bostadsbolaget Stångåstaden.⁵⁾

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2011–2012 framgick att bostadsmarknaden i Linköping är i balans men att en brist på bostäder väntas i framtiden. Enligt fastighetskonsulten NAI Svefa finns det en stor efterfrågan på bostäder i Linköping och volymen av transaktioner är fortfarande låg. Den starka befolkningstillväxten anges som den huvudsakliga orsaken till den kommande bristen på bostäder och kommunen ser också en strukturell brist på attraktiva bostäder i centrala lägen. Situationen anses dock svår att avhjälpa med hänsyn till lokala miljöfaktorer, såsom exempelvis gränsvärden för buller i bostadsområden. Linköpings kommuns årliga rapport till Boverket 2012 beskriver vidare att hindren för ökat bostadsbyggande till stor del är hänförliga till förhöjda kostnader för konstruktion och svårigheter i projektfinansiering.

Även om produktionen av bostäder nästan har halverats under 2011 jämfört med toppen av produktionscykeln 2006 och 2007, har produktionen av nybyggda bostäder i genomsnitt hållit jämna steg med befolkningstillväxten sedan 2000.

UTVECKLINGSPROJEKT

Under hösten 2011 beslutade Linköpings kommun att Västra Valla-området i sydöstra Linköping bör utvecklas till att bli en ny stadsdel. Västra Valla ligger intill Linköpings universitet och Mjärdevi Science Park, och kommunen planerar tillsammans med universitetet och flera utvecklare att bygga bostäder, förskolor, samt lokaler för kulturella aktiviteter, tjänster och handel. Planen är att bygga minst 400 bostäder, uppdelat på flerbostadshus och mer kompakta småhus, inklusive studentbostäder och bostäder för äldre. Projektet heter LinköpingsBo 2016 och invigs enligt planen sommaren 2016. Detaljplanen förväntas godkännas under det andra halvåret 2013.

Linköpings kommuns prognos för byggandet av bostäder de närmaste åren inkluderar en årlig produktion inom intervallet 300 till 500 bostäder. Utifrån kommunens tillväxtprognoser kommer detta inte vara tillräckligt för att matcha den förväntade ökningen av cirka 1 200 invånare per år och konkurrensen om bostäder förväntas som ett resultat att öka.⁶⁾

1) Källa: Linköpings kommuns hemsida, www.linkoping.se

2) Källa: Statistiska centralbyråns hemsida, www.scb.se

3) Källa: Arbetsförmedlingens hemsida, www.arbetsformedlingen.se

4) Källa: Statistiska centralbyråns hemsida, www.scb.se

5) Källa: Linköpings kommuns hemsida, www.linkoping.se och NAI Svefas hemsida, www.naisvefa.se

6) Källa: Linköpings kommuns hemsida, www.linkoping.se

Markaryd

LÄGE

Markaryd är beläget i sydvästra hörnet av Småland, på gränsen till Skåne och Halland och ligger vid motorvägen E4 och väg 117 som går genom kommunen. Den idag välutbyggda infrastrukturen medför att Markaryd, logistiskt sett, har ett mycket intressant läge och den nya tvärleden genom Karlshamnsområdet gör att man lättare når hamnarna i Blekinge, varigenom utbytet med Östeuropa underlättas. Via väg 120 når man de kringliggande kommunerna Älmhult och Växjö. Det finns fyra flygplatser inom cirka en timmes resväg; Halmstad, Ängelholm, Kristianstad och Växjö.

BEFOLKNING

Folkmängden i Markaryd kommun har under en tid varit fallande men har på senare år stabiliserats kring 9 500–9 600 personer. Kommunen har en något äldre åldersfördelning än riksgenomsnittet. Gruppen +65 år är cirka sex procentenheter högre i Markaryd jämfört med motsvarande fördelning i riket.¹⁾

Tillverkningsindustrin representerar omkring 40 procent av näringsverksamheten medan kommunen svarar för cirka 13 procent. Markaryd har en god samverkan mellan kommun och näringsliv och uppvisar länets högsta nyföretagsamhet hos den yngre populationen.²⁾ Omkring 1 000 företag är etablerade i kommunen där Nibe är den enskilt största privata arbetsgivaren med omkring 780 anställda. Cirka 1 000 personer är anställda av kommunen. Under 2011 pendlade dagligen drygt 1 700 personer in till Markaryd kommun medan utpendlingen uppgick till cirka 900 personer.³⁾

Den öppna arbetslöshet i Markaryd kommun uppgick till 4,4 procent i april 2013 vilket var något högre än genomsnittet i Sverige som var 4,3 procent, räknat som andel av den registrerade arbetskraften.⁴⁾

FASTIGHETSMARKNADEN

Markaryd har inget allmännyttigt fastighetsbolag och sedan 2008 har inga nybyggda flerfamiljshus etablerats eller ombyggts.

1) Källa: Statistiska centralbyråns hemsida, www.scb.se

2) Källa: Svenskt Näringslivs hemsida, www.svensktnaringsliv.se

3) Källa: Statistiska centralbyråns hemsida, www.scb.se

4) Källa: Arbetsförmedlingens hemsida, www.arbetsformedlingen.se

Verksamheten

HISTORIK

Under 2007 sålde fastighetsbolaget Annehem Fastigheter AB (publ) 33,3 procent av aktierna i det helägda dotterbolaget Victoria Park och delade samtidigt ut resterande aktier till sina aktieägare. Vid tidpunkten togs Victoria Park upp till handel på First North. Samma år startade Victoria Park sin verksamhet med livsstilsboende vid Limhamns kalkbrott, ett för svenska förhållanden nytt boendekoncept där social samvaro och generösa fritidsfaciliteter var inbyggda i boendet. Syftet med konceptet var att introducera ett nytt sätt att tänka avseende boende, att ge ett alternativ till det relativt fyrkantiga utbud som traditionellt funnits på den svenska bostadsmarknaden – och där framförallt bristen på gemenskap upplevts som ett växande problem.

Under 2008 byggstartades den första enheten av livsstilsboendet i Malmö omfattande 133 lägenheter med tillhörande garage och gemensamma faciliteter. Året därefter flyttade de första hyresgästerna in.

Bolaget genomförde under 2010 en nyemission om 56 Mkr i syfte att tidigarelägga försäljning och byggnation av andra etappen av livsstilsboendet i Malmö och under samma år startade byggnationen av den etappen omfattande 71 lägenheter.

Intresset för denna typ av livsstilsboende har varit stort ända sedan starten, men köpprocessen tar längre tid på grund av den tröghet som rått på den skånska bostadsmarknaden sedan finanskrisen inleddes 2008. Svårigheter att få sitt nuvarande boende sålt och införandet av bolånetaket är några av de bromsande faktorerna. Trots detta har försäljningen gått bra. Under 2012 färdigställdes den andra etappen och totalt har 197 av 204 lägenheter i de båda etapperna sålts per den 17 juni 2013.

I maj 2012 avyttrade MCJ Holding AB samtliga sina aktier, motsvarande en ägarandel om 31,3 procent av aktier i Victoria Park, vilket resulterade i en ägarspridning. Ett antal investerare, inklusive de tre styrelseledamöterna Bo Forsén, Anders Pettersson och Peter Strand, förvärvade aktierna.

Styrelsen för Victoria Park utsåg den 16 maj 2012 Greg Dingizian, som tidigare varit styrelseordförande i Victoria Park, till ny verkställande direktör för Bolaget.

Beslut om att etablera det nya affärsområdet inriktat på förvaltningsfastigheter, med fortsatt inriktning på bostadsfastigheter, togs i juni 2012. Beslutet grundar sig i det övergripande målet att skapa god avkastning till Bolagets aktieägare. Två förvärv i Malmö har gjorts sedan beslutet togs. I oktober 2012 förvärvades fastigheten Öresundsgården i Limhamn med cirka 8 300 kvm bostäder. I december 2012 förvärvades och tillträdades åtta fastigheter på Herrgården i Rosengård med sammanlagt cirka 70 000 kvm bostäder. Det sammanlagda hyresvärdet är cirka 79 Mkr och med dessa strategiskt viktiga förvärv inleddes Bolagets arbete med att bygga upp en större förvaltningsportfölj.

AFFÄRSIDÉ

Victoria Park ska förvärva, utveckla och förvalta främst bostadsfastigheter i Sverige.

MÅL

ÖVERGRIPANDE

- Victoria Parks övergripande mål är att etablera Bolaget som en betydande aktör på den svenska bostadsmarknaden
- Bolaget ska skapa och realisera värden genom specialiserad förvaltning av bostadsfastigheter

FINANSIELLA

- Avkastning på eget kapital på minst 20 procent
- Soliditet om lägst 20 procent

STRATEGI

För att uppnå målen ska Victoria Park:

- Förvärva bostadsfastigheter på B- och C-lägen i tillväxtregioner i Sverige
- Genomföra investeringar i fastigheterna för att öka bostadsområdets värde och attraktivitet, med exempelvis;
 - Rullande ROT
 - Energi- och Miljöplanering
- Välja långsiktiga och kostnadseffektiva förvaltningslösningar
- Etablera samarbeten med kommuner och näringsliv i syfte att medverka i och stödja den lokala utvecklingen

FÖRETAGSKULTUR

Gemenskap och livskvalitet är värdeord som ska genomsyra hela organisationen.

Victoria Parks övertygelse är att den sociala dimensionen är en förutsättning för att skapa affärsmässighet, trivsel och nöjda kunder.

AFFÄRSOMRÅDEN

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Bolagets affärsområde förvaltningsfastigheter har som ambition att på ett framgångsrikt sätt kombinera sociala utmaningar med en intressant affärsmöjlighet.

Förvaltningsverksamheten består av fastigheterna Kronodirektören 2, 4–10 och Tuppen 15.

Under det första kvartalet 2013 har fokus varit på genomgång av befintlig förvaltning samt att identifiera, planera och starta upp utvecklingsarbete för ökad uthyrningsgrad, och generella hyresförhandlingar.

I maj 2013 ingick Victoria Park avtal om förvärv av två bostadsfastighetsportföljer belägna i kommunerna Linköping och Markaryd med ett totalt fastighetsvärde om cirka 910 Mkr. I och med detta växer Victoria Parks fastighetsportföljen till cirka 1 470 Mkr.

LIVSSTILSBOENDE

Bolagets affärsområde livsstilsboende utvecklar livstilsboenden och Bolagets första projekt ligger vid Limhamns kalkbrott i Malmö. Bolaget äger obebyggda fastigheter för fortsatt utveckling.

Serviceverksamheten bedriver restaurang, spaanläggning och service i anslutning till Victoria Parks livsstilsboende i Limhamn.

Bolagets serviceverksamhet är dimensionerad att ge service till cirka 600 boende när samtliga etapper är genomförda.

Samtliga boende erlägger, enligt bostadsrättsföreningarnas stadgar, en serviceavgift som för närvarande ligger på 1 284 kronor per månad.

Köpprocessen har tagit längre tid på grund av den tröghet som fortfarande råder på den skånska bostadsmarknaden, dock har fler lägenheter sålts efter den 31 mars 2013 vilket kan ses som en indikation på en ljusare skånsk bostadsmarknad.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

För att så effektivt som möjligt skapa värden för ägare, kunder och medarbetare har Victoria Park en platt organisation med korta beslutsvägar.

Förutom att stötta driftsorganisationen har de koncerngemensamma funktionerna – ekonomi/finans och administration, marknad, försäljning – det övergripande ansvaret för strategier och affärsutveckling, ekonomistyrning, etablering, projektering, investering och utveckling av förvaltningsfastigheter. Byggnationer utförs av externa byggtreprenörer.

Driftsorganisationen inom respektive affärsområde (livsstilsboende och förvaltningsfastigheter) ska präglas av långsiktiga och effektiva lösningar. Driften kan ske helt eller delvis i egen regi. Där det krävs anlitas externa entreprenörer med särskild kompetens för uppdraget. Oavsett upplägg präglas verksamheterna av närhet till service och engagemang för trivsel och nöjda kunder.

KUNDER

Under 2012 genomfördes, av en extern part, en enkätstudie och fokusgruppsövning i syfte att kvantitativt och kvalitativt undersöka de boendes åsikter om Victoria Parks livsstilsboende i Limhamn. Det visade sig bland annat att Bolagets värdeord ”Gemenskap” och ”Livskvalitet” från starten 2007 fortfarande är högst relevanta för nuvarande kunder. Undersökningen visade även att de boende på Victoria Park generellt är mycket nöjda med de tjänster som levereras och studien resulterade i ett snittvärde på 4,2 av 5,0.

FÖRVALTNINGSFILOSOFI

- Målsättningen är att förvaltningsorganisationen består av egen personal som själva bor i eller nära respektive bostadsområde.
- Förvaltningsorganisationen präglas av lokal förankring för att tillsammans med de boende utveckla fastigheterna och skapa trivsamma bostadsområden.
 - Miljövårdar: praktisk utbildning för arbetslösa ungdomar, med anställning för att sköta utemiljön.
 - BoCoacher: diskuterar boendefrågor utifrån den enskilda människans eller familjens perspektiv.
 - Engagera och ta hand om bostadsområdets eldsjälur för ökad gemenskap och ansvarstagande.

Värdeskapande förvaltning

RULLANDE ROT

- Använder nya moderna metoder som tillåter rullande uppdatering av lägenheter med minsta möjliga besvär för hyresgästen
- Renoverar enskilda lägenheter i samband med att hyresgästen frivilligt byter lägenhet inom bolagets bestånd eller lämnar helt

FÖRVALTNINGSORGANISATION

- Förvaltningspersonal och husvärdar med lokal förankring
- Aktivt främja gemensamt ansvarstagande och lokalt engagemang för ökad trivsel för de boende

BODIALOGEN

- Aktivt söka upp hyresgäster för att diskutera boendefrågor
- Syftet är att hjälpa de boende till ett effektivt utnyttjande av bostaden och dess biutrymmen för att därmed öka trivselen och minska driftkostnaderna

GEMENSKAP

LIVSKVALITET

KORTA BESLUTVÄGAR

SOCIAL REDOVISNING

- Arbetar tillsammans med kommunen på att införa social redovisning i Victoria Parks bostadsområden
- Syftet är att öka den enskilda individens möjligheter att påverka sin livssituation vilket i sin tur minskar samhällskostnaderna och motverkar den negativa påverkan som sociala belastningar kan ha på ett bostadsområde

LOKAL SPONSRING

- Aktivt delta och genomföra satsningar inom kultur och idrott samt engagemang i sociala projekt som gynnar platsens utveckling
- Hjälpa till att öka kontakten med de som bor och verkar i Victoria Parks områden

MYNDIGHETSSAMARBETEN

- Stor erfarenhet av att samarbeta med myndigheter och organisationer i syfte att göra bostadsområden säkrare och tryggare
- Aktivt samarbete med räddningstjänst, polis, gränspolis, tull, socialförvaltning och arbetsförmedling

ENERGI- OCH MILJÖPLANERING

- Driver flera projekt för att minska den totala energiförbrukningen och miljöpåverkan i Victoria Parks fastigheter
- Bland annat pågår ett försök med individuell mätning av vattenförbrukningen i fastigheterna i Rosengård



Fastighetsbeståndet

Befintligt fastighetsbestånd

Victoria Park ägde per den 31 mars 2013 11 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 86 000 kvm och byggrätter motsvarande cirka 19 000 kvm BTA (bruttototalarea) vid Limhamns kalkbrott till ett totalt värde om cirka 561 Mkr. Victoria Parks totala hyresvärde uppgick per årsskiftet 2012/2013 till 79 Mkr. Fastigheterna ligger i Malmö-stadsdelarna Limhamn-Bunkeflo och Rosengård.

Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostäder, fördelade på totalt cirka 1 000 lägenheter varav 50 procent utgörs av lägenheter med tre rum och kök.

VICTORIA PARK, LIMHAMN

Victoria Parks första livsstilsboende ligger vid Limhamns kalkbrott i Malmö. Detaljplanen omfattar cirka 31 000 kvm bostäder, cirka 3 500 kvm gemensamma faciliteter och cirka 17 000 kvm park. Byggnationen är tänkt att ske i fyra etapper varav 204 bostadslägenheter i dagsläget är helt klara. Projektering av de tredje och fjärde etapperna pågår.

I Malmö erbjuds de hyresgästerna sedan den första inflyttningen ett omfattande servicekoncept i form av generösa gemensamma faciliteter och service som bland annat bemannad reception, spa-anläggning med pooler, gym, bastu och behandlingsrum, biograf, restaurang, vinkällare, övernattningslägenheter för gäster, stor park med boule, tennis, puttinggreen och mycket mer.



Victoria Park, Limhamn

ÖRESUNDSGÅRDEN, LIMHAMN

Öresundsgården, fastigheten Tuppen 15, förvärvades i oktober 2012 och ligger i centrala Limhamn, cirka 200 meter söder om Limhamns centralstråk Linnégatan. Limhamn är en attraktiv stadsdel med betydande expensionsplaner, dock med begränsad byggmark i de centrala delarna.

Öresundsgården består av fyra byggnader om cirka 12 000 kvm. Byggnaderna som uppfördes 1970 rymmer bostäder om cirka 8 300 kvm och cirka 3 600 kvm kommersiella lokaler. Dessutom ingår 54 parkeringsplatser. Vid förvärvet var Malmö kommun och Skånes Universitetssjukhus hyresgäster med verksamheter som förskola, mödravårdscentral och dagcenter.

Fastigheten utgörs mestadels av bostäder, fördelade på totalt 155 lägenheter varav 65 procent utgörs av lägenheter med ett rum och kök.

Delar av fastigheten är idag tomställda med stor utvecklingspotential. Nuvarande uthyrningsgrad ger Bolaget möjlighet att utveckla fastigheten stegvis samtidigt som hyresintäkter erhålls. Fastigheten övertogs i januari 2013 och utvecklingsarbetet är startat och kommer ske löpande under 2013 för ökad uthyrningsgrad.



Öresundsgården, Limhamn



Herrgården, Rosengård

HERRGÅRDEN, ROSENGÅRD

Bolagets andra förvärv under 2012 omfattade åtta bostadsfastigheter om totalt cirka 73 000 kvm i området Herrgården i Rosengård. Byggnaderna som uppfördes 1968–1969 rymmer cirka 70 000 kvm bostäder och cirka 3 000 kvm kommersiella lokaler. Dessutom ingår sex garage med totalt 798 parkeringsplatser. Fastighetsbeståndet dokumenteras således av bostäder, fördelade på totalt 867 lägenheter varav 58 procent utgörs av lägenheter med tre rum och kök.

Idag finns sammanlagt tre fastighetsägare på Herrgården; Victoria Park, MKB och Contentus. Fastigheterna i området har under många år fått utgöra själva bilden av misskötta och vanvårdade hyresfastigheter, resultatet av många års kraftigt eftersatta underhåll av tidigare ägare. Sedan Victoria Park tog över de fastigheter som Bolaget äger har en långsiktig utvecklingsplan tagits fram i samråd med berörda aktörer. Syftet är bland annat att upprätthålla och vidareutveckla det arbete som har inletts med den renovering som förra fastighetsägaren ålades att göra av Miljöförvaltningen.

Förvärvat fastighetsbestånd

FÖRVÄRVET

Den 22 maj 2013 undertecknade Victoria Park avtal om ett villkorat förvärv av två bostadsfastighetsportföljer belägna i kommunerna Linköping och Markaryd. Förvärven sker i bolagsform och är baserade på ett underliggande fastighetsvärde om 910 Mkr, motsvarande cirka 5 170 kr/kvm. Av det totala fastighetsvärdet utgör fastighetsportföljen i Linköping 80 procent och fastighetsportföljen i Markaryd 20 procent. Bostadsfastighetsportföljerna omfattar tillsammans 46 fastigheter om totalt 2 178 lägenheter och en total uthyrbar area om cirka 176 000 kvm och ett hyresvärde om cirka 148 Mkr. Hyresintäkterna bedöms vara cirka 141 Mkr och driftnettot bedöms vara cirka 58 Mkr. De två förvärvade bostadsfastighetsportföljerna hade ett totalt redovisat driftnetto för 2012 om 48 Mkr. Victoria Parks bedömning av driftnettot baseras på högre hyresintäkter i Linköpingsportföljen om i genomsnitt cirka 40 kr/kvm och lägre fastighetskostnader i Markarydspportföljen om i genomsnitt cirka 75 kr/kvm. Som grund för bedömningen av hyresintäkterna och driftnettot har Bolaget bland annat uppgifter om bostadshyror avseende 2 038 lägenheter belägna i de aktuella områdena i Linköping,

vilka i medeltal är uppförda kring 1970 och uppvisar en medelhyresnivå om 913 kr/kvm för 2013. För att nå högre hyresnivå avser Victoria Park att bruksvärdepröva lägenheterna i Linköpingsportföljen samt fasa ut tidigare upplägg med valfritt lägenhetsunderhåll (VLU). VLU innebär att hyresgästerna initierar lägenhetsunderhåll och utgör ett hinder för fastighetsägaren att höja hyror genom att renovera och standardförbättra.

För mer information om det villkorade förvärvet, se avsnittet *Legala frågor och övrig information – Förvärvsavtal – Förvärv av Markarydsbostäder AB och Fastighet AB Ostbrickan*.

STÄRKT MARKNADSPPOSITION PÅ PRIORITERADE ORTER

Affären är av strategisk betydelse för Victoria Park då det innebär ett stort steg i ambitionen att etablera Bolaget som en betydande aktör på svenska bostadsmarknaden. Med sitt långsiktiga arbete och övertygelsen att en social dimension är en förutsättning för att skapa affärsmässighet, trivsel och nöjda kunder ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj.



Skäggetorp - Nygård – Gulsparven 2

LINKÖPING – NYGÅRD

Fastigheten Gulsparven 2 ligger i Skäggetorp, en förort i nordvästra Linköping med ett eget lokalt centrum. Inom gångavstånd från fastigheten finns bland annat livsmedelsaffärer, bank, vårdcentral samt för- och grundskolor. Fastighetens uthyrningsbara area (exklusive parkeringsplatser och garageutrymmen) är 45 514 kvm, varav 42 705 kvm, motsvarande 93 procent, är bostadslägenheter. I fastigheten finns totalt 540 lägenheter och 69 kommersiella lokaler. Det finns även 418 parkeringsplatser och 112 garageplatser.

LINKÖPING – RYD

Fastigheten Ostbrickan 2 ligger i Ryd som är en förort i västra delen av Linköping. Fastigheten är belägen i den sydvästra delen av förorten, med gångavstånd till St Mikaelsskyrkan, skolor och centrala Ryd. I centrum finns bland annat tandläkare, apotek, postkontor, bank, livsmedelsaffär och vårdcentral. Beläget nära fastigheten är Ryds skog, där det finns motionsspår och sportanläggningar. Fastighetens uthyrningsbara area (exklusive parkeringsplatser och garage utrymmen) är 74 498 kvm, varav 72 610 kvm, motsvarande 97 procent, är bostadslägenheter. I fastigheten finns totalt 888 lägenheter och 62 enheter av kommersiella lokaler. Det finns även 601 parkeringsplatser och 250 garageplatser.



Ryd – Ostbrickan 2

MARKARYD

Den förvärvade portföljen består av totalt 44 fastigheter där 11 utgör tomtmark. Fastigheterna ligger koncentrerade i tre grupper, i centrala Markaryd, Timsfors och Strömsnäsbruk. Fastigheterna i centrala Markaryd är väl underhållna hyreshus i bra bostadsområden med närhet till natur och vattendrag. I Timsfors, cirka tre kilometer norr om Markaryd centrum, omfattar fastigheterna ett radhusområde med lekplats och grönområden, en plats som vuxit i popularitet bland barnfamiljer. Fastigheterna i Strömsnäsbruk, som ligger cirka 15 kilometer norr om Markaryd centrum, är hyresbostäder i mycket gott skick belägna i attraktiva sjölägen nära skola och centrum. Det finns även kommersiella lokaler med stabila hyresgäster på långa kontrakt inklusive kommunal verksamhet, exempelvis dagis och bank. Samtliga bostadsfastigheter är uppförda under 1960–80-talen och består av två- till fyra våningshus.

Den uthyrningsbara arean omfattar totalt cirka 55 561 kvm av vilka cirka 49 026 kvm utgör bostadsyta. Bostäderna omfattar totalt 750 lägenheter. Utöver bostäderna finns även viss del ytor för kommersiell verksamhet så som butiker och kontor, ytor för övrig användning samt parkeringsplatser och garage.



Markaryd – Sälgen

Fastighetsvärdering

Nedanstående värdeintyg avseende Victoria Parks befintliga och förvärvade fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Victoria Park. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värdeintygen utfärdats.



Värdeintyg

På uppdrag av Victoria Park AB har undertecknat bolag utfört marknadsvärdebedömning av fastigheten Tuppen 15 i Malmö kommun. Värdebedömning genomfördes till grund för kreditprövning i samband med förvärv. Besiktning utfördes den 5 oktober 2012 av undertecknad värderare samt med representant från Victoria Park AB.

Värderingsobjektet omfattar den sk Öresundsgården vilket inrymmer bostadslägenheter, kommersiella lokaler samt parkeringsplatser. Merparten av de uthyrningsbara ytorna avser ett traditionellt förvaltningsobjekt och resterande del utgör ett f d äldreboende som är tomtställt och betraktas som ett förädlingsprojekt.

Med fastighetens marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad. Genomförd marknadsvärdebedömning har skett genom ett bedömt avkastningsvärde utifrån en kassaflödesanalys (femårig kalkylperiod) med marknadsanpassade parametrar för förvaltningsobjektet samt för resterande delar (förädlingsprojektet) utifrån ett uppskattat rätevärde.

Värderingen har utförts i enlighet med värderingshandledning för Svenskt fastighetsindex (IPD) och i övrigt med de regler om god värderingssed som omfattar av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare.

På begäran av Victoria Park AB intygar härmed undertecknad att utförd värdebedömning av Tuppen 15 i Malmö kommun resulterade per värdetidpunkten 8 oktober 2012 i ett bedömt marknadsvärde om

130 000 000 kr (ETTHUNDRATRETTIO MILJONER KRONOR)

Den utförda värdebedömningen gäller under förutsättning att tillhandahållen information från uppdragsgivaren eller av denne anvisade kontaktpersoner var korrekt. Skulle det i något fall visa sig att den information som erbjöts, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej värderingen för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är vare sig Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB eller undertecknad fastighetsvärderare ansvarig för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av de kalkylerade värdena av uppdragsgivaren eller annan part.

Limhamn, 24 maj, 2013

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Martin Palm Sääf



MALMÖBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI AB
BOX 60325, SE-216 08 LIMHAMN
TELEFON 040-17 09 49
malmo@bryggan.se
ORG.NR 556546-9326

STOCKHOLMSBRYGGAN
TELEFON 08-545 25 990

GÖTEBORGSBRYGGAN
TELEFON 031-15 35 00

NORRBRYGGAN
TELEFON 023-125 00

www.bryggan.se

Värdeintygen har upprättats av Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB (med adress Box 60325, 216 08 Limhamn) och Forum Fastighetsekonomi AB (med adress Engelbrektskatan 6, 211 33 Malmö). Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Forum Fastighetsekonomi AB har inte något väsentligt intresse i Victoria Park och har samtyckt till att värdeintygen tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Victoria Park AB
Johan Persson
Box 300 50
200 61 Limhamn

VÄRDEINTYG

På uppdrag av Victoria Park AB har Forum Fastighetsekonomi genomfört marknadsvärdering av fastighetsbestånden i Linköping (Fastighets AB Ostbrickan), samt i Herrgården Malmö (Bostads AB Gröningen) och i Markaryd (AB Markarydsbostäder). Värderingsarbetet har genomförts under mars till maj 2013. I Linköping finns 2 registerfastigheter, i Herrgården Malmö består beståndet av 8 registerfastigheter och i Markaryd finns 44 registerfastigheter (24 bebyggda värderingsobjekt samt 11 obebyggda fastigheter). Samtliga fastigheter innehas med äganderätt. *Observera att värdebedömningen ej omfattar Öresundsgården (Malmö Tuppen 15) och byggrätterna vid Kalkbrottet i Malmö (Malmö Limhamn 155:503, Malmö Lilla Högesten 1 & 2).*

Syftet med värderingarna har varit att bedöma värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdena har bedömts med marknadsanpassade 5-åriga avkastningsanalyser, dvs. analyser av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc., direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm. ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp. Samtliga fastigheter har okulärbesiktigats av undertecknade i samband med värderingsarbetet. Värderingsförfarandet följer Samhällsbyggarnas regler om god värderas och har genomförts av auktoriserade värderare.

Forum Fastighetsekonomi bedömer marknadsvärdet för de aktuella fastigheterna – vid värdetidpunkten 31 maj 2013 – till avrundat

1 316 000 000 kronor (en miljard trehundrasextonmiljoner kronor)

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Malmö 2013-05-31



Olle Winroth

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Linköping 2013-05-30



Hans Westin

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Fastighetsförteckning

BEFINTLIGT BESTÅND

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	varav bostäder, kvm
Tuppen 15	Hyllie Kyrkoväg 56, Idrottsgatan 47, Apotekgatan 15	Malmö	11 972	8 338
Kronodirektören 2	Ramels väg 1-21	Malmö	13 840	12 999
Kronodirektören 4	Ramels väg 45-65	Malmö	13 604	13 078
Kronodirektören 5	Ramels väg 67-81	Malmö	11 917	10 834
Kronodirektören 6	Ramels väg 83-95	Malmö	4 768	4 613
Kronodirektören 7	Ramels väg 99-107	Malmö	4 803	4 651
Kronodirektören 8	Ramels väg 109-119	Malmö	8 839	8 839
Kronodirektören 9	Ramels väg 121-131	Malmö	7 963	7 559
Kronodirektören 10	Ramels väg 135-147	Malmö	7 813	7 739
Lilla Högesten 1	Annetorpsvägen Kalkstensvägen	Malmö	-	-
Stora Högesten 2	Annetorpsvägen Kalkstensvägen	Malmö	-	-
TOTALT BEFINTLIGT BESTÅND			85 520	78 651

FÖRVÄRVAT BESTÅND**LINKÖPING**

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	varav bostäder, kvm
Gulsparven 2	Flera adresser på Nämndemansgården och Rusthållaregården	Linköping	45 514	42 705
Ostbrickan 2	Flera adresser på Rydsvägen, Ryds Allé och Mårdtorpsgatan	Linköping	74 498	72 610
Totalt Linköping			120 012	115 315

MARKARYD

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	varav bostäder, kvm
Rundeln 2 & 4-6	Kaplansgatan 1A-C, 3D-G, 5H-J, 7 & 7K-O	Markaryd	7 233	5 310
Gränsfejden 1, Stämpeln 1 & Budkaveln 1	Kartvägen 1A-D & 2A-G Kompassvägen 1A-D & 2A-D Skärmvägen 2A-D	Markaryd	1 899	1 899
Mellangård 17	Kvarngatan 23	Markaryd	1 618	1 067
Aspen 1-2	Åsgatan 1A-C & 3A-F	Markaryd	4 634	4 580
Bävern 1-2 & 7	Kvarngatan 6A-B & 8A-B Trädgårdsgatan 7A-C & 9A-C	Markaryd	3 130	3 062
Linnéan 14	Västergatan 22-26	Markaryd	3 305	2 820
Ljungen 2-3	Västergatan 25A-D	Markaryd	1 439	1 439
Sälgen 8	Kungsgatan 29A-D & 31A-C	Markaryd	4 088	4 088
Hästen 13 & Renen 13	Göingegatan 1, 1A-B, 3A-C, 4A-B, 6A-B & 8A-C	Markaryd	5 799	5 309
Packaren 1	Bruksvägen 19A-J Kontorsvägen 4A-E, 6A-J & 8A-I	Markaryd	2 406	2 378
Markaryd 7:11	Tvåans väg 4A-G, 6A-G & 8A-F	Markaryd	1 820	1 820
Läraren 1	Lagastigsgatan 60A-D	Markaryd	4 668	4 644
Landsfiskalen 2	Hermelinsvägen 6A-C	Markaryd	3 376	3 293
Riksdagsmannen 7	Lagastigsgatan 48A-C	Markaryd	1 649	1 480
Skräddaren 1	Hinnerydsvägen 2-4 Lagastigsgatan 34 & 34A-C Ljungstedts väg 1-3	Markaryd	2 512	1 520
Toffelmakaren 6	Mjärydsvägatan 26 Sankt Sigfridsvägen 29	Markaryd	958	781
Toffelmakaren 8 & Urmakaren 5	Sankt Sigfridsvägen 25, 25A-B & 26A-B	Markaryd	1 630	1 630

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	varav bostäder, kvm
Toffelmakaren 2	Mjärydsvägen 18	Markaryd	506	506
Industrien 9	Lagastigsgatan 20A–B Nya Åbrovägen 2A–C	Markaryd	1 521	1 216
Triangeln 12	Bokhållarevägen 1 Hinnerydsvägen 15	Markaryd	685	0
Konditorn 3	Lagastigsgatan 24	Markaryd	418	0
Banmästaren 13	Kylhultsvägen 5A–E	Markaryd	267	184
Eldaren 2	Bruksvägen 3	Markaryd	–	–
Markaryd 7:10	Tvåans väg 2	Markaryd	–	–
Vävskedsmakaren 2	Kaplansgatan 6	Markaryd	–	–
Vävskedsmakaren 5	Stenbocksgatan	Markaryd	–	–
Vävskedsmakaren 6	Stenbocksgatan	Markaryd	–	–
Släggan 14	Linnévägen 1	Markaryd	–	–
Släggan 18	Linnévägen 3	Markaryd	–	–
Svetsaren 9	Mjärydsvägen 19, 19A & 19C	Markaryd	–	–
Toffelmakaren 7	Sankt Sigfridsvägen 27	Markaryd	–	–
Urmakaren 3	Sankt Sigfridsvägen 28	Markaryd	–	–
Åkern 10	Sunnerbogatan 16	Markaryd	–	–
Totalt Markaryd			55 561	49 026
TOTALT FÖRVÄRVAT BESTÅND			175 573	164 341

Proformaräkenskaper

BAKGRUND

Förvärvet av Fastighets AB Ostbrickan ("Ostbrickan") och AB Markarydsbostäder ("Markaryd") samt genomförandet av Nyemissionen bedöms ha en betydande påverkan på Victoria Parks framtida resultat och ställning. En proformaredovisning för Victoria Park har därför upprättats. I proformaredovisningen ingår även förvärvet av Bostads AB Gröningen ("Gröningen") som genomfördes under fjärde kvartalet 2012, då Gröningen förväntas få en betydande påverkan på Victoria Parks framtida resultat och ställning.

Det bör noteras att Victoria Parks förvärv av Öresundsgården ingår i Victoria Parks koncernredovisning från och med den 10 januari 2013. Då Öresundsgården förvärvades som en separat fastighet finns inga uppgifter om resultat från fastigheten före den 10 januari 2013. Då detta resultat inte finns tillgängligt och därtill bedöms oväsentligt för Koncernen som helhet har resultaten för 2012 samt perioden 1 januari till 9 januari 2013 inte medtagits i proformaresultaträkningen.

Victoria Parks förvärv av samtliga aktier i Ostbrickan och Markaryd förväntas genomföras omkring den 1 augusti 2013. Köpeskillingen uppgår enligt förvärvsavtalet till 269 Mkr och utöver detta ska köparen i samband med transaktionen lösa lån i de förvärvade bolagen som per den 31 mars 2013 uppgick till 585 Mkr (netto). Finansiering avses ske genom en kombination av banklån om 550 Mkr, en säljarrevers om 60 Mkr samt Nyemissionen om cirka 350 Mkr.

Nyemissionen genomförs i enlighet med styrelsens beslut den 25 juni 2013. Beslutet sker med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Victoria Park den 24 juni 2013.

Revisors rapport från granskning av proformaredovisningen framgår på sidan 53 i Prospektet.

SYFTE MED PROFORMAREDOVISNINGEN

Proformaredovisningen har endast till syfte att informera och belysa fakta. Proformaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Victoria Parks faktiska finansiella ställning eller resultat.

Ändamålet med nedanstående proformaredovisning är att redovisa den hypotetiska påverkan som förvärven, samt finansieringen av förvärven, skulle ha haft på:

1. Victoria Parks konsoliderade resultaträkning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2012 som om alla förvärv genomförts per den 1 januari 2012.
2. Victoria Parks konsoliderade resultaträkning för perioden 1 januari till 31 mars 2013 som om alla förvärv genomförts per den 1 januari 2013.
3. Victoria Parks konsoliderade balansräkning per 31 mars 2013 som om förvärven av Ostbrickan och Markaryd genomförts per 31 mars 2013.

Proformainformationen beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram endast i illustrativt syfte. Informationen avses inte presentera det resultat som verksamheten verkligen hade presterat och ska heller inte anses indikera vilka framtida resultat Victoria Park kommer att generera. Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats.

GRUNDER FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN PROFORMARESLUTATRÄKNING

Proformaresultaträkningarna baseras på Victoria Parks reviderade resultaträkning för 2012 och Victoria Parks oreviderade resultaträkning för perioden 1 januari till 31 mars 2013.

Gröningen ingår i Victoria Parks koncernredovisning från och med den 28 december 2012. Under perioden 28 december till 31 december 2012 anses inga transaktioner ha skett. I proformaredovisningen har Gröningens reviderade resultaträkning för 2012 lagts till.

Ostbrickans och Markaryds reviderade resultaträkningar för 2012 har lagts till. För perioden 1 januari till 31 mars 2013 baseras resultaträkningarna på Ostbrickans och Markaryds interna rapporter.

PROFORMABALANSRÄKNING

Proformabalansräkningarna baseras på Victoria Parks oreviderade koncernbalansräkning per 31 mars 2013.

Gröningen ingår i Victoria Parks koncernredovisning från och med den 28 december 2012 och ingår således i Victoria Parks koncernbalansräkning per 31 mars 2013. Öresundsgården ingår i Victoria Parks koncernredovisning från och med den 10 januari 2013 och ingår således i koncernbalansräkningen per 31 mars 2013.

Ostbrickan och Markaryds balansräkningar har lagts till. För 31 mars 2013 baseras balansräkningarna på bolagens interna rapporter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen är upprättad enligt International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU. Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Victoria Parks redovisningsprinciper som de beskrivs i årsredovisningen för 2012.

Årsredovisningarna samt interna rapporter för Gröningen, Markaryd och Ostbrickan är upprättade enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalande från Bokföringsnämnden.

Victoria Parks bedömning är att det inte föreligger några skillnader mellan de förvärvade bolagens redovisning och IFRS som medför några väsentliga effekter på den finansiella informationen, förutom värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40 samt att när IAS 40 tillämpas sker inte av- och nedskrivningar av förvaltningsfastigheter.

De förvärvade bolagens historiska finansiella information kan inte omräknas till Victoria Parks redovisningsprincip för värdering av förvaltningsfastigheter då det inte är möjligt att ta fram historisk information om fastighetsbeståndets verkliga värden. Mot bakgrund av ovan presenteras de förvärvade bolagens balansräkningar upprättad i enlighet med värderingsprinciper i årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

De förvärvade bolagens resultaträkningar har justerats med återläggning av periodens avskrivningar. Motsvarande justering har inte gjorts i balansräkningen då det med hänsyn till förvärvsanalysen inte skulle påverka utgående balanser i proformabalansräkningen per 31 mars 2013.

Då bolagen har olika principer för att klassificera sina resultat- och balansräkningar har, med anledning av denna proformaredovisning, de förvärvade bolagens resultat- och balansräkning omklassificerats för att överensstämma med Victoria Parks uppställning.

PROFORMAJUSTERINGAR

Proformajusteringsarna beskrivs mer i detalj nedan i noter till resultaträkningen. Följande textbeskrivning är av mer övergripande natur.

JUSTERINGAR MED ANLEDNING AV ÄNDRAD FINANSIERING

I samband med Förvärvet ersätts målbolagens nuvarande finansiering av Victoria Parks finansiering. Befintlig extern och intern finansiering har därför eliminerats liksom räntekostnader hänförliga till dessa. Proformaresultaträkningen inkluderar räntekostnader avseende den del av anskaffningsutgifterna för Förvärvet som avses finansieras med upptagande av banklån. Totalt förväntas Victoria Park ta upp lån om 610 Mkr varav 550 Mkr avser banklån och 60 Mkr avser en revers till säljarna. Reversen antas löpa med en ränta om 5 procent och förfaller om 1,5 år. Enligt det erbjudande Bolaget erhållit löper banklånet med en ränta om STIBOR 3 mån + 220 räntepunkter och antas förfalla till betalning fem år efter låneavtalet ingås. Uppläggningsavgiften på banklånet uppgår enligt erbjudandet till 3,85 Mkr. Justeringar i proformaresultaträkningen med anledning av ändrade räntekostnader till följd av Förvärvet bedöms uppgå till 13,3 Mkr för perioden 1 januari till 31 december 2012 och 0,7 Mkr för perioden 1 januari till 31 mars 2013.

JUSTERINGAR HÄNFÖRLIGA TILL NYEMISSIONEN

Victoria Parks styrelse beslutade den 25 juni, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Victoria Park den 24 juni 2013, att genomföra en nyemission av Preferensaktier och Stamaktier. Erbjudandet omfattar högst 1 200 000 Preferensaktier och högst 6 700 000 Stamaktier och teckningskursen uppgår till 250,00 kronor per Preferensaktie och 7,50 kronor per Stamaktie, vilket medför att Victoria Park vid full teckning tillförs totalt 350 250 000 kronor före emissionskostnader varav 300 000 000 kronor genom emission av Preferensaktier och 50 250 000 kronor genom emission av Stamaktier.

Styrelsen har förbehållit sig rätten att utöka antalet Stamaktier i Erbjudandet med högst 3 300 000 ytterligare Stamaktier, innebärande att Victoria Park kan tillföras ytterligare 24 750 000 kronor. Proformaredovisningen baseras på antagandet att styrelsen inte kommer att utöka antalet Stamaktier i Erbjudandet.

Proformaräkenskaper

FÖRVÄRVET

En preliminär förvärvskalkyl avseende Markaryd och Ostbrickan har upprättats per 31 mars 2013 vilken är baserad på ej reviderad information. Tillträde till fastigheterna planeras ske omkring den 1 augusti 2013 vilket kan påverka förvärvsbalansräkningen och därmed förvärvskalkylen.

Samtliga förvärv redovisas som fastighetsförvärv vilket bland annat innebär att uppskjuten skatt inte redovisas samt att kostnader hänförliga till transaktionen ökar den förvärvade tillgångens anskaffningsvärde.

Engångskostnader relaterade till Förvärvet bedöms uppgå till 3 Mkr och har lagts till tillgångarnas anskaff-

ningsvärde.

Enligt externt värdeintyg som återfinns på annat ställe i detta Prospekt uppgår marknadsvärdet på Ostbrickan per 30 april 2013 till 214 Mkr och marknadsvärdet på Markaryd per samma datum till 772 Mkr. Ingen väsentlig förändring har enligt Victoria Park bedömning skett sedan den 31 december 2012 varför denna värdering har används vid upprättande av proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2012 och perioden 1 januari till 31 mars 2013 samt proformabalansräkning per 31 mars 2013.

PROFORMA RESULTATRÄKNING 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2012

Tkr	Victoria Park AB (publ) IFRS	Bostads AB Gröningen ÅRL	Fastighets AB Ostbrickan ÅRL	AB Markaryds- bostäder ÅRL	Justeringar	Proforma resultat- räkning
	reviderad 2012 jan–dec	ej reviderad 2012 jan–dec	ej reviderad 2012 jan–dec	ej reviderad 2012 jan–dec		
Intäkter	247 355	62 582	97 551 B.3	38 269 C.3		445 757
Kostnader	-210 000	-70 751 A.1, A.2	-59 277 B.1	-28 862 C.1		-368 890
Driftnetto	37 355	-8 169	38 274	9 407		76 867
Avskrivning byggnad		-7 308	-6 048	-1 998	15 354 D.5	0
Försäljnings- och administrationskostnader	-13 741	-4 506 A.2	-9 172 B.1	-5 536		-32 955
Övriga rörelsekostnader	-1 230					-1 230
Rörelseresultat	22 384	-19 983	23 054	1 873	15 354	42 682
Finansiella intäkter	537	32	268	833		1 670
Finansiella kostnader	-141	-14 095	-26 700	-5 754	13 267 D.3	-33 424
Resultat före värdeförändringar	22 780	-34 046	-3 378	-3 048	28 621	10 929
Orealiserade värdeförändring fastighet	48 581				109 417 D.4	157 998
Orealiserade värdeförändring derivat	-644					-644
Resultat före skatt	70 717	-34 046	-3 378	-3 048	138 037	168 282
Aktuell skatt	0		1 239	6 509	D.1	7 748
Uppskjuten skattefordran	0					0
Uppskjuten skattekostnad	-10 546	4 744	495	456	-29 767 D.2	-34 618
Årets resultat	60 171	-29 302	-1 644	3 917	108 270	141 412
Övrigt totalresultat						0
Årets summa totalresultat	60 171	-29 302	-1 644	3 917	108 270	141 412

Noter till proformaredovisning

- A.1 Avskrivningar inventarier om 105 Tkr har omklassificerats till kostnader innan driftsnetto i enlighet med Victoria Parks redovisningsprinciper.
- A.2 Direkta fastighetskostnader 73 466 har klassificerats som kostnader innan driftsnetto förutom 25 % av förvaltaravudet som enligt Victoria Parks redovisningsprinciper bedöms klassificeras som administrationskostnader.
- B.1 Underhålls- och driftkostnader om 55 672 Tkr har omklassificerats som kostnader innan driftsnetto i enlighet med Victoria Parks redovisningsprinciper. Avskrivningar inventarier om 43 Tkr har omklassificerats som kostnader i enlighet med Victoria Parks redovisningsprinciper.
- B.2 Personalkostnader om 4 452 Tkr har omklassificerats enligt följande: 3 562 Tkr redovisas som kostnad innan driftsnetto och 890 Tkr redovisas som administrationskostnad i enlighet med Victoria Parks principer för klassifiering.
- B.3 Övriga intäkter om 1 983 Tkr för Ostbrickan har omklassificerats till intäkter enligt Victoria Parks redovisningsprinciper.
- C.1 Underhålls- och driftkostnader om 24 658 Tkr har omklassificerats som kostnader innan driftsnetto i enlighet med Victoria Parks redovisningsprinciper. Avskrivningar inventarier om 6 Tkr har omklassificerats som kostnader i enlighet med Victoria Parks redovisningsprinciper. Klassificering har skett utifrån Victoria Parks redovisningsprinciper.
- C.2 Personalkostnader om 5 247 Tkr har omklassificerats enligt följande: 4 197 Tkr redovisas som kostnad innan driftsnetto och 1 049 Tkr redovisas som administrationskostnad. Klassificering har skett utifrån Victoria Parks redovisningsprinciper.
- C.3 Övriga intäkter om 808 Tkr för Markaryd har omklassificerats till intäkter enligt Victoria Parks redovisningsprinciper.
- D.1 Victoria Park har för närvarande inga aktuella skattekostnader. Aktuell skatteintäkt i Gröningen, Ostbrickan och Markaryd är hänförlig till koncernbidrag från tidigare ägare om totalt 7 748 Tkr.
- D.2 Justering för uppskjuten skattekostnad om 22 % på omvärdering av fastigheter med 109 417 Tkr (se D.4 nedan) vilket ger en uppskjuten skattekostnad om 24 072 Tkr. Eliminering har skett av uppskjutna skattekostnader i de förvärvade bolagen enligt följande: Gröningen 4 744 Tkr, Ostbrickan 495 Tkr och Markaryd 456 Tkr då förvärven avser tillgångsförvärv.

- D.3 a) Vid förvärvet av Gröningen övertogs befintliga lån då löptiden endast var två månader. Därefter upptogs nytt lån. Om förvärvet hade skett 1 januari 2012 hade en ny finansiering skett direkt. Ovan har därför de tidigare räntekostnaderna eliminerats och ersatts med nytt lån om 270 000 Tkr med en ränta om 3,97 % vilket ger en årlig kostnad om 10 719 Tkr.
- D.3 b) Förvärv av Ostbrickan och Markaryd förväntas finansieras enligt nedan vilket totalt ger en räntekostnad om 21 794 Tkr. Räntan beräknas utifrån STIBOR 3M plus 220 bps. Som utgångspunkt för beräkning av räntekostnaden har STIBOR 3M per den 5 juni 2013 använts.

	Belopp	Ränta	Total kostnad 2012
Lån	550 000	3,42%	18 794
Säljarrevers	60 000	5%	3 000
Summa	610 000		21 794

Detta belopp har belastat resultaträkningen. Denna justering är beständig.

- D.3 c) Räntekostnader i Ostbrickan om 26 700 Tkr respektive Markaryd 5 754 Tkr har eliminerats då ny finansiering sker i samband med förvärvet (se D.3b ovan).
- D.3 d) Uppläggningsavgift för lånet uppgår till 3 850 Tkr. Denna avgift periodiseras över lånets löptid om 5 år varför 770 Tkr har lagts till som finansiella kostnader.
- D.4 Fastigheterna i Markaryd och Ostbrickan har värderats per 2013-04-30. Inga väsentliga förändringar har skett sedan 2012-12-31. Fastigheterna har därför värderats enligt värderingsintyg per 2013-04-30 (se sid 42 i prospektet). Markaryd har värderats till 214 000 Tkr och Ostbrickan till 772 000 Tkr. Koncernens anskaffningsvärde beräknas uppgå till 699 856 Tkr (varav 2 400 Tkr avser förvärvskostnader) för Ostbrickan respektive 176 727 Tkr (varav 600 Tkr avser förvärvskostnader) för Markaryd om förvärvet genomförts per 1 januari 2012. Värdering av fastigheter till verkligt värde påverkar resultaträkningen med totalt 109 417 Tkr.
- D.5 Justering för skillnad i redovisningsprincip. Enligt IFRS sker inga avskrivningar av fastigheter. Återläggning har därför skett med avskrivningar av fastigheter för i respektive bolag.

PROFORMA RESULTATRÄKNING I JANUARI – 31 MARS 2013

Tkr	Victoria Park AB (publ) IFRS	Fastighets AB Ost- bricken ÅRL	AB Markaryds- bostäder ÅRL		Justeringar ej reviderad	Proforma resultat- räkning ej reviderad	
	ej reviderad 2013 jan-mars	ej reviderad 2013 jan-mars	ej reviderad 2013 jan-mars				
Intäkter	19 985	24 768	A.4	9 666	B.3	54 418	
Kostnader	-17 161	-19 369	A.1, A.2,A.3	-8 399	B.1, B.2	-44 930	
Driftnetto	2 824	5 398		1 266		9 488	
Övriga intäkter							
Avskrivning byggnad		-1 567	A.1	-532	2 099	C.1	0
Försäljnings- och administrations- kostnader	-4 654	-873	A.3	-1 375	B.2		-6 902
Övriga rörelsekostnader	-373			0			-373
Rörelseresultat	-2 203	2 958		-641	2 099		2 214
Finansiella intäkter		17		16			33
Finansiella kostnader	-4 253	A.1 -4 957		-1 414	730	C.4,C.5, C.6	-9 894
Resultat före värdeförändringar	-6 456	-1 981		-2 039	2 829		-7 647
Orealiserade värdeförändring fastighet	17 814				109 553	C.2	127 367
Orealiserade värdeförändring derivat	1 096						1 096
Resultat före skatt	12 454	-1 981		-2 039	112 382		120 816
Aktuell skatt	0						0
Uppskjuten skattefordran	15 048						15 048
Uppskjuten skattekostnad	-4 160				-24 102	C.3	-28 262
Årets resultat	23 342	-1 981		-2 039	0	88 280	107 602
Övrigt totalresultat							
Årets summa totalresultat	23 342	-1 981		-2 039	88 280		107 602

Noter till proformaredovisning

- A.1 Avskrivningar inventarier om 12 Tkr har omklassificerats till kostnader innan driftsnetto i enlighet med Victoria Parks redovisningsprinciper.
- A.2 Underhålls- och driftkostnader om 19 534 Tkr har omklassificerats som kostnader innan driftsnetto i enlighet med Victoria Parks redovisningsprinciper.
- A.3 Personalkostnader om 1 174 Tkr har omklassificerats enligt följande: 939 Tkr redovisas som kostnad innan driftsnetto och 235 Tkr redovisas som administrationskostnad.
- A.4 Övriga intäkter om 205 Tkr för Ostbricken har omklassificerats till intäkter enligt Victoria Parks redovisningsprinciper.
- B.1 Underhålls- och driftkostnader om 7 317 Tkr har omklassificerats som kostnader i enlighet med Victoria Parks redovisningsprinciper.
- B.2 Personalkostnader om 1 352 Tkr har omklassificerats enligt följande: 1 082 Tkr redovisas som kostnad innan driftsnetto och 270 Tkr redovisas som administrationskostnad. Klassificering har skett utifrån Victoria Parks redovisningsprinciper.
- B.3 Övriga intäkter om 256 Tkr för Markaryd har omklassificerats till intäkter enligt Victoria Parks redovisningsprinciper.
- C.1 Justering för skillnad i redovisningsprincip. Enligt IFRS sker inga avskrivningar av fastigheter. Återläggning har därför skett med avskrivningar av fastigheter för respektive bolag.
- C.2 Fastigheterna i Markaryd och Ostbricken har värderats per 2013-04-30. Inga väsentliga förändringar har skett sedan 2013-03-31. Fastigheterna har därför värderats enligt värderingsintyg per 2013-04-30 (se sid 42 i prospektet). Markaryd har värderats till 214 000 Tkr och Ostbricken till 772 000 Tkr.

- Koncernens anskaffningsvärde beräknas uppgå till 699 969 Tkr (varav 2 400 Tkr avser förvärvskostnader) om förvärvet skett 1 januari 2013 för Ostbricken respektive 176 478 Tkr (varav 600 Tkr avser förvärvskostnader) för Markaryd om förvärvet genomförts per 1 januari 2012. Värdering av fastigheter till verkligt värde påverkar resultaträkningen med totalt 109 553 Tkr.
- C.3 Justering för uppskjuten skattekostnad om 22 % på omvärdering av fastigheter med 109 553 Tkr (se C.2 ovan) vilket ger en uppskjuten skattekostnad om 24 102 Tkr.
- C.4 Förvärv av Ostbricken och Markaryd förväntas finansieras enligt nedan vilket totalt ger en räntekostnad om 5 448 Tkr. Räntan beräknas utifrån STIBOR 3M plus 220 bps. Som utgångspunkt för beräkning av räntekostnaden har STIBOR 3M per den 5 juni 2013 använts.

	Belopp	Ränta	Total kostnad jan-mars 2013
Lån	550 000	3,42%	4 698
Säljarrevers	60 000	5%	750
Summa	610 000		5 448

Detta belopp har belastat resultaträkningen. Denna justering är beständig.

- C.5 Räntekostnader i Ostbricken om 4 957 Tkr respektive Markaryd 1 414 Tkr har eliminerats då ny finansiering sker i samband med förvärvet (se C.4 ovan).
- C.6 Uppläggningsavgift för lånet uppgår till 3 850 Tkr. Denna avgift periodiseras över lånets löptid om 5 år varför 192,5 Tkr har lagts till som finansiella kostnader.

PROFORMA BALANSRÄKNING 31 MARS 2013

Tkr	Victoria Park AB IFRS ej reviderad 31 mars 2013	AB Markaryds bostäder ÄRL ej reviderad 31 mars 2013	Fastighets AB Ostbricken ÄRL ej reviderad 31 mars 2013	Justeringar hänförliga till skillnader i redovisningsprinciper ej reviderad	Förvärv AB Markaryds bostäder ej reviderad	Förvärv Fastighets AB Ostbricken ej reviderad	Justeringar ej reviderad	Emission och finansiering ej reviderad	Proforma balansräkning IFRS ej reviderad 31 mars 2013
Immateriella anläggningstillgångar	6 242								6 242
Materiella anläggningstillgångar summa	2 964		180 B.1						3 144
Fastigheter	560 588	124 722 A.1	645 080 B.1	103 924 C.1	600 D.1	2 400 E.1	109 274 F.1		1 546 588
Andelar i Brf	31 619								31 619
Finansiella anläggningstillgångar		5			171 257 D.2	688 153 E.2	-859 410 F.2		5
Derivat	451								451
Uppskjuten skattefordran	15 048								15 048
Fordringar summa	25 241	28 851	4 408		-28 280 D.3				30 220
Likvida medel	37 768	3 128	6 647					78 990 G.1	126 534
SUMMA TILLGÅNGAR	679 921	156 707	656 315	103 924	143 577	690 553	-750 136	78 990	1 759 850
Eget kapital	196 303	21 491	87 292	81 061 C.1	-61 576 D.4	-128 267 E.4	85 234 F.1	335 250 G.2	616 786
Uppskjuten skatt	14 508	5 751	49 824	22 863 C.1	-17 057 D.5	-61 381 E.5	24 040 F.1		38 548
Långfristiga räntebärande skulder	403 906	120 605	430 940		-120 605 D.6	-430 940 E.6		606 150 G.3	1 010 056
Kortfristiga räntebärande skulder	14 636		9 034			-9 034 E.6			14 636
Derivat	0								0
Övriga skulder summa	50 568	8 860	79 225		-299 D.7	-58 530 E.7			79 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	679 921	156 707	656 315	103 924	-199 537	-688 153	109 274	941 400	1 759 850

Noter till proformaredovisning

- A.1 Fastigheter omklassificeras i enlighet med Victoria Parks principer för klassificering från materiella anläggningstillgångar till fastigheter med 124 722 Tkr.
- B.1 Fastigheter omklassificeras i enlighet med Victoria Parks principer för klassificering från materiella anläggningstillgångar till fastigheter med 645 080 Tkr.
- C.1 Fastigheterna värderas till verkligt värde i enlighet med Victoria Parks redovisningsprinciper för fastigheter. Som verkligt värde har använts det pris som fastigheterna åsatts vid transaktionen. Justeringen ökar eget kapital i de förvärvade bolagen.

	Markaryd	Ostbricken	Summa
Redovisat värde fastighet	124 722	645 080	769 802
Verkligt värde fastighet	176 113	697 613	873 726
Effekt av ändrade redovisningsprinciper	51 391	52 533	103 924

varav:

Effekt på eget kapital	40 085	40 976	81 061
Uppskjuten skatt	11 306	11 557	22 863

- D.1 Kostnader i samband med förvärv uppskattas till 3 000 Tkr. Då det avser ett tillgångsförvärv har dessa ökat värdet på fastigheterna. Fördelning mellan Markaryd och Ostbricken baseras på fastighetsvärdet vilket ökar fastighetsvärdet i Markaryd med 600 Tkr.
- D.2 Aktier i dotterbolag ökas med det belopp som betalas vid förvärvet totalt 171 257 Tkr. Detta består av köpeskilling enligt kontrakt beräknas till 78 633 Tkr per 31 mars 2013 (denna påverkas av eget kapital på förvärvsdagen, skillnaden mellan överenskommet värde på fastigheten och skattemässigt restvärde samt storleken på underskottsavdrag på förvärvsdagen) samt betalning av bolagets skulder till säljaren totalt 92 624 Tkr.
- D.3 Koncerninterna fordringar regleras i samband med att transaktionen slutförs.
- D.4 Eliminering av förvärvat eget kapital 21 491 Tkr, inklusive omvärderingseffekten av fastigheten 40 085 Tkr (se C.1). Totalt 61 576 Tkr.
- D.5 Uppskjuten skatt 5 751 Tkr elimineras då det avser ett tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt på värdering till verkligt värde elimineras, 11 306 (se C.1). Totalt 17 057 Tkr.
- D.6 Långfristiga lån regleras innan transaktionen slutförs och ersätts med annan finansiering.
- D.7 Koncerninterna skulder regleras i samband med att transaktionen slutförs.
- E.1 Kostnader i samband med förvärv uppskattas till 3 000 Tkr. Då det avser ett tillgångsförvärv har dessa ökat värdet på fastigheterna. Fördelning mellan Markaryd och Ostbricken baseras på fastighetsvärdet vilket ökar fastighetsvärdet i Ostbricken med 2 400 Tkr.
- E.2 Aktier i dotterbolag ökas med det belopp som betalas vid förvärvet totalt 688 153 Tkr. Detta består av köpeskilling enligt kontrakt beräknas till 189 649 Tkr per 31 mars 2013 (denna påverkas av eget kapital på förvärvsdagen, skillnaden mellan överenskommet värde på fastigheten och skattemässigt restvärde samt storleken på underskottsavdrag på förvärvsdagen) samt betalning av bolagets skulder till säljaren netto 58 530 Tkr samt till extern långgivare 439 974 Tkr.
- E.3 Eliminering av förvärvat eget kapital 87 292 Tkr, inklusive effekten av värdering av fastigheten till verkligt värde 40 976 Tkr (se C.1). Totalt 128 267 Tkr.
- E.4 Uppskjuten skatt 49 824 Tkr elimineras då det avser ett tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt på värdering till verkligt värde elimineras, 11 557 (se C.1). Totalt 61 381 Tkr.
- E.5 Extern finansiering regleras i samband med att transaktionen slutförs och ersätts med annan finansiering.
- E.6 Koncerninterna skulder regleras i samband med att transaktionen slutförs.

- F.1 Fastigheterna i Markaryd och Ostbricken har värderats per 2013-04-30. Inga väsentliga förändringar har skett sedan 2012-03-31. Fastigheterna har därför värderats till verkligt värde enligt värderingsintyg per 2013-04-30 (se sid 40 i prospektet). Markaryd har värderats till 214 000 Tkr och Ostbricken till 772 000 Tkr. Koncernens anskaffningsvärde beräknas uppgå till 700 013 Tkr (varav 2 400 Tkr avser förvärvskostnader) för Ostbricken respektive 176 713 Tkr (varav 600 Tkr avser förvärvskostnader) för Markaryd. Uppskjuten skatt uppgår till 8 203 Tkr för Markaryd och 15 837 Tkr för Ostbricken. Mellanskillnaden har ökat eget kapital med 29 083 Tkr för Markaryd respektive 56 150 Tkr för Ostbricken.

	Markaryd	Ostbricken	Summa
Anskaffningsvärde fastighet	176 713	700 013	876 726
Verkligt värde fastighet	214 000	772 000	986 000
	37 287	71 987	109 274

varav:

Effekt på eget kapital	29 083	56 150	85 233
Uppskjuten skatt	8 203	15 837	24 040

- F.2 Eliminering av aktier i dotterbolag

- G.1 Likvida medel ökas med överskottet av finansieringen.

Finansieringsbehov		Finansiering	
Ostbricken	688 153 E.2	Preferensaktier	300 000
Markaryd	171 257 D.2	Stamaktier	50 250
Uppskattade förvärvskostnader	3 000 D1, D.2	Avgår uppskattade emissionskostnader	-15 000
Summa finansieringsbehov	862 410	Lån	550 000
		Avgår uppläggningsavgift lån	-3 850
		Säljarrevers	60 000
		Summa finansiering	941 400
		Varav överskott, kassa	78 990

- G.2 Eget kapital ökas med 300 000 Tkr genom emission av preferensaktier; 1 200 000 aktier till en kurs om 250,00 kr samt 50 250 Tkr genom emission av stamaktier; 6 700 000 aktier till en kurs om 7,50 kr. Beloppet reduceras med emissionskostnader om 15 000 Tkr. Totalt ökar eget kapital med 335 250 Tkr. Se vidare information i grunder för proformaredovisning.
- G.3 Långfristiga skulder ökas med totalt 610 000 Tkr varav en säljarrevers om 60 000 Tkr som förväntas löpa med en räntesats om 5 % samt ett lån om 550 000 Tkr. Inga amorteringar förväntas ske första året varför hela skulden har klassificerats som långfristig. Av lånen avser 80 % förvärv av Ostbricken och 20 % förvärv av Markaryd. Långfristiga skulder reduceras med en uppläggningsavgift om 3 850 Tkr som periodiseras över lånets löptid (5 år).

Fördelning av lån (tkr)	Markaryd	Ostbricken	Summa
Andel	20%	80%	
Lån	110 000	440 000	550 000
Uppläggningskostnad lån	-770	-3 080	-3 850
Säljarrevers	12 000	48 000	60 000
Summa	121 230	484 920	606 150

Revisorsrapport avseende proformaredovisning

Till styrelsen i Victoria Park AB (publ)

Org. 556695-0738

Vi har granskat den proformaredovisning som framgår på sidorna 46–52 i Victoria Park AB:s prospekt daterat den 25 juni 2013.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärven av Fastighets AB Ostbrickan, AB Markarydsbostäder och Bostads AB Gröningen skulle ha kunnat påverka Victoria Park AB:s koncernbalansräkning 31 mars 2013 och koncernresultaträkning för perioden 1 januari 2012 tom 31 december 2012 respektive 1 januari 2013 tom 31 mars 2013.

STYRELSENS ANSVAR

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

REVISORNS ANSVAR

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

UTFÖRT ARBETE

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med Fars rekommendation RevR 5 Granskning av prospekt. Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på sidorna 46–52 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

UTTALANDE

Vi anser att proformaredovisningen har sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på sidorna 46–52 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Malmö den 25 juni 2013

Ernst & Young AB

Göran Neckmar

Auktoriserad revisor

Finansiell information i sammandrag

Nedanstående finansiella översikt avseende räkenskapsåren 2012, 2011 och 2010 är hämtade ur Victoria Parks reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU. Detta sammandrag bör läsas tillsammans med Bolagets reviderade koncernräkenskaper med tillhörande noter för åren 2012–2010 vilka införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsperioderna 1 januari till 31 mars 2013 och 1 januari till 31 mars 2012 är hämtad ur Victoria Parks oreviderade delårsrapporter. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet *Kommentarer till den finansiella utvecklingen*.

UTDRAG UR RESULTATRÄKNINGAR

Tkr	2013 3 mån jan–mars	2012 3 mån jan–mars	2012 12 mån jan–dec	2011 12 mån jan–dec	2010 12 mån jan–dec
Intäkter	19 985	1 942	247 355	25 971	132 285
Kostnader	-17 161	-2 893	-210 000	-35 629	-132 491
Driftnetto	2 824	-951	37 355	-9 658	-206
Försäljnings och administrationskostnader	-4 654	-2 811	-13 742	-12 643	-20 231
Övriga rörelsekostnader	-373	-289	-1 230	-1 125	-828
Rörelseresultat	-2 203	-4 051	22 383	-23 426	-21 265
Finansnetto	-4 253	3	396	18	-453
Resultat före värdeförändring	-6 456	-4 048	22 779	-23 408	-21 718
Orealiserade värdeförändringar fastighet	17 814	-	48 581	-	-
Orealiserade värdeförändringar derivat	1 096	-	-644	-	-
Resultat före skatt	12 454	-4 048	70 716	-23 408	-21 718
Aktuell skatt	-	-	-	-1	-
Uppskjuten skattefordran	15 048	-	-	-	-
Uppskjuten skattekostnad	-4 160	-	-10 546	-	-
Periodens resultat	23 342	-4 048	60 170	-23 409	-21 718
Övriga totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens summa totalresultat	23 342	-4 048	60 170	-23 409	-21 718

UTDRAG UR BALANSRÄKNING

Tkr	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	6 242	5 431	6 136	5 604	6 275
Materiella anläggningstillgångar	2 964	3 791	2 878	4 148	5 629
Fastigheter	560 588	284 445	540 841	264 788	159 129
Andelar Brf	31 619	21 725	33 419	19 000	33 400
Derivat	451	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	15 048	-	-	-	-
Fordringar	25 241	28 684	50 714	28 099	29 485
Likvida medel	37 768	31 527	63 623	18 173	40 419
Summa tillgångar	679 921	375 603	697 611	339 812	274 337
Eget kapital	196 303	108 122	172 597	112 170	135 579
Uppskjuten skatt	14 508	-	10 546	1	10
Långfristiga räntebärande skulder	403 906	37 000	403 500	37 000	37 000
Kortfristiga räntebärande skulder	14 636	99 126	16 187	120 051	37 198
Derivat	-	-	644	-	-
Övriga skulder	50 568	131 355	94 137	70 590	64 550
Summa eget kapital och skulder	679 921	375 603	697 611	339 812	274 337

UTDRAG UR KASSAFLÖDESANALYSEN

Tkr	2013 3 mån jan-mars	2012 3 mån jan-mars	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-5 979	-3 517	25 062	-21 349	-21 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-25 710	56 661	25 993	-13 933	441 239
Kassaflöde från investeringsverksamheten	635	-22 382	-240 435	-91 168	510
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-780	-20 925	259 892	82 854	-419 253
Periodens kassaflöde	-25 855	13 354	45 450	-22 247	22 496
Likvida medel vid periodens början	63 623	18 173	18 173	40 419	17 923
Likvida medel vid periodens slut	37 768	31 527	63 623	18 173	40 419

NYCKELTAL

	2013 3 mån jan-mars	2012 3 mån jan-mars	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec
Fastigheter					
Redovisat värde fastigheter, Tkr	560 588	284 445	540 841	264 788	159 129
varav förvaltningsfastigheter, Tkr	461 339		442 000		
varav exploateringsfastigheter, Tkr	99 249	284 445	98 841	264 788	159 129
Direktavkastning, % – ej exploateringsfastigheter	4,2	–	–		
Överskottsgrad, %	21	–	–		
Finans					
Avkastning eget kapital, %	6,3	-3,7	41,0	-20,9	-16,0
Soliditet, %	28,9	28,8	24,7	33,0	49,4
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	1,3	2,4	1,4	0,5
Räntebärande skulder, Tkr	418 542	136 126	419 687	157 051	74 198
Aktier och övrigt					
Resultat per aktie, kr	0,63	-0,11	1,62	-0,63	-0,59
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,60	–	1,56	–	–
Eget kapital per aktie, kr	5,29	2,91	4,65	3,02	3,65
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	5,34	–	4,73	–	–
Börskurs vid periodens slut, kr	7,30	4,11	5,50	4,07	5,3
Börsvärde vid periodens slut, mkr	271	153	204	151	197
Antal aktier vid periodens utgång, 1000-tal	37 120	37 120	37 120	37 120	37 120
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, 1000-tal	38 620	–	38 620	–	–
Antal medarbetare vid periodens slut	18	16	18	16	35
Varav kvinnor	13	12	13	12	16

DEFINITIONER

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt i procent av eget kapital

Soliditet

Eget kapital i procent av balansslutningen

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

Direktavkastning

Driftsnetto i förhållande till fastigheternas värde exkl. exploaterings- och projektfastigheter. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Överskottsgrad

Driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt exkl. exploaterings- och projektfastigheter.

Marknadsvärde per m²

Marknadsvärde på fastigheterna i förhållande till uthyrbar yta i m², exklusive mark.

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 antalet aktier vid periodens slut.

Medarbetare

Medelantalet anställda vid periodens slut

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna januari till mars 2013 och januari till mars 2012 samt räkenskapsåren 2012, 2011 och 2010. Informationen nedan bör läsas i anslutning till Victoria Parks reviderade koncernräkenskaper för räkenskapsåren 2012, 2011 och 2010, som har upprättats i enlighet med IFRS; Victoria Parks oreviderade delårsrapporter för perioderna 1 januari till 31 mars 2013 och 1 januari till 31 mars 2012; samt tillhörande noter.

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODERNA JANUARI TILL MARS 2013 OCH JANUARI TILL MARS 2012

INTÄKTER

Intäkterna för perioden 1 januari till 31 mars 2013 uppgick till 19 985 Tkr vilket är en ökning med 18 043 Tkr jämfört med motsvarande period 2012 då intäkterna uppgick till 1 942 Tkr. De ökade intäkterna förklaras av det nya affärsområdet förvaltningsfastigheter som initierades under fjärde kvartalet 2012 genom förvärvet av två fastighetsbestånd i Malmö, Tuppen 15 och Kronodirektören 2, 4-10, med total uthyrningsbar yta på 85 520 kvm.

Intäkterna på serviceverksamheten på livsstilsboendet i Malmö uppgick till 2 100 Tkr, vilket är en ökning med 361 Tkr jämfört med motsvarande period 2012 då de uppgick till 1 739 Tkr.

Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 932 kronor per kvm. Kontraktportföljen bedöms per 31 mars 2013 ha ett hyresvärde på helårsbasis om 79 205 Tkr.

FASTIGHETSKOSTNADER

Victoria Parks fastighetskostnader för perioden 1 januari till 31 mars 2013 uppgick till 17 161 Tkr, vilket är en ökning med 14 268 Tkr jämfört med motsvarande period 2012 då fastighetskostnaderna uppgick till 2 893 Tkr. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONS- KOSTNADER

Victoria Parks försäljnings- och administrationskostnader för perioden 1 januari till 31 mars 2013 uppgick till 4 654 Tkr, vilket är en ökning med 1 843 Tkr jämfört med motsvarande period 2012 då de uppgick till 2 811 Tkr. Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader. Ökningen av försäljnings- och administrationskostnaderna är kopplat till de förvärv som gjorts.

FINANSNETTO

Finansnettot för perioden 1 januari till 31 mars 2013 uppgick till -4 253 Tkr, vilket är en minskning med 4 256 Tkr jämfört med motsvarande period 2012 då de uppgick till 3 Tkr. Minskningen i finansnettot förklaras av en ökning av de räntebärande skulderna till följd av förvärv.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER OCH DERIVAT

Det samlade värdet på Victoria Parks fastighetsbestånd uppgick den 31 mars 2013 till 560 588 Tkr, jämfört med 284 445 Tkr per 31 mars 2012. Fastighetsbeståndets marknadsvärde baseras dels på interna men även externa värderingar. Värderingarna görs kvartalsvis och fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS. Under perioden 1 januari till 31 mars 2013 har orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter påverkat resultatet med 17 814 Tkr.

Orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat uppgick under perioden 1 januari till 31 mars 2013 till 1 096 Tkr.

SKATT

Victoria Park redovisade för perioden 1 januari till 31 mars 2013 en skatteeffekt om 10 888 Tkr bestående av upptagen skattefordran om 15 048 Tkr hänförlig till delar av Koncernens skattemässiga underskott och uppskjuten skattekostnad hänförlig till orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och derivat om 4 160 Tkr. Motsvarande siffror för motsvarande period 2012 var 0 Tkr respektive 0 Tkr.

RESULTAT

Victoria Parks resultat efter skatt för perioden 1 januari till 31 mars 2013 uppgick till 23 342 Tkr, jämfört med -4 048 Tkr under motsvarande period år 2012. Ökningen förklaras huvudsakligen av ökat driftöverskott, upptagen skattefordran och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och derivat.

KASSAFLÖDEN

Under perioden 1 januari till 31 mars 2013 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -25 710 Tkr, jämfört med 56 661 Tkr under motsvarande period 2012, vilket huvudsakligen förklaras av en negativ förändring avseende rörelseskulder (kassaflödet från förändring av rörelsefordringar uppgick till -43 203 Tkr under perioden 1 januari till 31 mars 2013 jämfört med 60 764 Tkr under motsvarande period 2012).

Kassaflödet från investeringar uppgick till 635 Tkr för perioden 1 januari till 31 mars 2013, jämfört med -22 382 Tkr under motsvarande period 2012, vilket främst förklaras av kassaflödet i samband med förvärv av fastigheter om totalt -1 932 Tkr jämfört med -19 657 Tkr under motsvarande period 2012.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -780 Tkr under perioden 1 januari till 31 mars 2013, jämfört med -20 925 Mkr under motsvarande period 2012, vilket huvudsakligen förklaras av minskad amortering av lån.

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODERNA JANUARI TILL DECEMBER 2012 OCH JANUARI TILL DECEMBER 2011

INTÄKTER

Intäkterna under 2012 uppgick till 247 355 Tkr, vilket är en ökning med 221 384 Tkr jämfört med 2011 då intäkterna uppgick till 25 971 Tkr. De ökade intäkterna förklaras av att Bolaget under 2012 resultatfört samtliga intäkter från det avslutade projektet Brf Allén, totalt 223 716 Tkr. Vidare genomfördes även kvarvarande vinstavräkning för Brf Paviljongen, vilket tillförde Bolaget 15 451 Tkr i intäkter under 2012.

Intäkterna på serviceverksamheten på Livsstilsboendet i Malmö uppgick 2012 till 7 360 Tkr, vilket är en minskning med 647 Tkr jämfört med 2011 då de uppgick till 8 007 Tkr.

FASTIGHETSKOSTNADER

Victoria Parks fastighetskostnader för 2012 uppgick till 210 000 Tkr, vilket är en ökning med 174 371 Tkr jämfört med 2011 då motsvarande kostnader uppgick till 35 629 Tkr. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONS- KOSTNADER

Victoria Parks försäljnings- och administrationskostnader under 2012 uppgick till 13 742 Tkr, vilket är en ökning med 1 099 Tkr jämfört med 2011 då de uppgick till 12 643 Tkr. Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader.

FINANSNETTO

Finansnettot under 2012 uppgick till 396 Tkr, vilket är en ökning med 378 Tkr jämfört med 2011 då de uppgick till 18 Tkr.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER OCH DERIVAT

Det samlade värdet på Victoria Parks fastighetsbestånd uppgick den 31 december 2012 till 540 841 Tkr, jämfört med 264 788 Tkr, per 31 december 2011. Fastighetsbeståndets marknadsvärde baseras dels på interna men även externa värderingar. Värderingarna görs kvartalsvis och fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS. Under 2012 har orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter påverkat resultatet med 48 581 Tkr.

Orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat uppgick under 2012 till -644 Tkr.

SKATT

Victoria Park redovisade för perioden 1 januari till 31 december 2012 en skattekostnad om 0 Tkr och en uppskjuten skattekostnad om -10 546 Tkr. Motsvarande siffror för 2011 var -1 Tkr respektive 0 Tkr.

RESULTAT

Victoria Parks resultat efter skatt under 2012 uppgick till 60 170 Tkr, jämfört med -23 409 Tkr under 2011.

KASSAFLÖDEN

Under 2012 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital till 25 062 Tkr, jämfört med -21 349 Tkr under 2011, vilket huvudsakligen förklaras färdigställandet av Brf Allén under 2012.

Kassaflödet från investeringar uppgick till -240 435 Tkr under 2012, jämfört med -91 168 Tkr under 2011, vilket främst förklaras av att kassaflödet i samband med förvärv av fastigheter om totalt -227 472 Tkr, jämfört med -105 659 Tkr under 2011.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 259 892 Tkr under 2012, jämfört med 82 854 Mkr under 2011, vilket huvudsakligen förklaras av ökad upptagning av lån.

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODERNA JANUARI TILL DECEMBER 2011 OCH JANUARI TILL DECEMBER 2010

INTÄKTER

Intäkterna för 2011 uppgick till 25 971 Tkr, vilket är en minskning med 106 314 Tkr jämfört med 2010 då intäkterna uppgick till 132 285 Tkr.

Intäkterna på serviceverksamheten på Livsstilsboendet i Malmö uppgick 2011 till 8 007 Tkr, vilket är en minskning med 3 896 Tkr jämfört med 2010 då de uppgick till 11 903 Tkr.

FASTIGHETSKOSTNADER

Victoria Parks fastighetskostnader under 2011 uppgick till 35 629 Tkr, vilket är en minskning med 96 862 Tkr jämfört med 2010 då motsvarande kostnader uppgick till 132 491 Tkr.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONS- KOSTNADER

Victoria Parks försäljnings- och administrationskostnader under 2011 uppgick till 12 643 Tkr, vilket är en minskning med 7 588 Tkr jämfört med 2010 då de uppgick till 20 231 Tkr. Kostnaderna bestod i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader samt kostnader hänförliga till administration och konceptutveckling av Victoria Park Service AB.

FINANSNETTO

Finansnettot under 2011 uppgick till 18 Tkr, vilket är en ökning jämfört med 2010 då finansnettot uppgick till -453 Tkr.

SKATT

Victoria Park redovisade för 2011 en aktuell skattekostnad om -1 Tkr. Motsvarande siffra för 2010 var 0 Tkr.

RESULTAT

Victoria Parks resultat efter skatt 2011 uppgick till -23 409 Tkr, jämfört med -21 718 Tkr under 2010.

KASSAFLÖDEN

Under 2011 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital till -21 349 Tkr, jämfört med -21 707 Tkr under 2010. Kassaflödet från investeringar uppgick till -91 168 Tkr under 2011, jämfört med 510 Tkr under 2010. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 82 854 Tkr under 2011, jämfört med -419 253 Mkr under 2010, vilket huvudsakligen förklaras av inbetalda insatser.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Victoria Park är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Det egna kapitalet uppgick per 31 mars 2013 till 196 303 Tkr. Victoria Park hade per samma datum räntebärande kortfristiga skulder om 14 636 Tkr och långfristiga räntebärande skulder om 403 906 Tkr, totalt 418 542 Tkr motsvarande en belåningsgrad om 60,2 procent. De icke räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 65 076 Tkr och bestod huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Soliditeten uppgick per 31 mars 2013 till 28,9 procent.

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING PER 31 MARS 2013

Mkr	31 mars 2013
Summa kortfristiga räntebärande skulder	14 636
Mot borgen	0
Mot säkerhet ¹⁾	14 636
Blancokrediter	0
Summa långfristiga räntebärande skulder (exklusive kortfristig del av långfristiga skulder)	403 906
Mot borgen	0
Mot säkerhet ¹⁾	403 906
Blancokrediter	0
Eget kapital	196 303
Aktiekapital	11 600
Reserver	0
Övrigt tillskjutet kapital	128 438
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	56 265
Summa eget kapital och räntebärande skulder	614 845

1) Säkerhet i form av pantbrev i fastigheter

NETTOSKULDSÄTTNING PER 31 MARS 2013

Nettoskuldsättning	31 mars 2013
Mkr	
A. Kassa	0
B. Likvida medel	37 768
C. Lätt realiserbara värdepapper	0
D. Likviditet (A + B + C)	37 768
E. Kortfristiga fordringar	25 241
F. Kortfristiga bankskulder	14 636
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	0
H. Andra kortfristiga skulder	50 568
I. Kortfristiga skulder (F + G + H)	65 204
J. Netto kortfristig skuldsättning (I - E - D)	2 195
K. Långfristiga banklån	403 906
L. Emitterade obligationer	0
M. Andra långfristiga lån	0
N. Långfristig skuldsättning (K + L + M)	403 906
O. Nettoskuldsättning (J + N)	406 101

Victoria Parks kreditbindningstid per 31 mars 2013 återfinns i tabellen nedan.

År	Tkr	Ränta fn	Andel
Inom ett år			
1-2 år	54 636	3,3%	13,1%
2-3 år			
3-4 år			
4-5 år	270 000	4,0%	64,6%
> 5 år	93 500	3,4%	22,4%
Summa	418 136	3,8%	100,0%

PANTBREV

Summa uttagna pantsatta pantbrev i Victoria Parks fastighetsbestånd uppgick per 31 mars 2013 till 425,5 Mkr.

UTTALANDE AVSEENDE RÖRELSEKAPITAL

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de närmaste tolv månaderna. Det planerade Förvärvet är villkorat av slutlig finansiering inklusive genomförandet av Nyemissionen. Vid extra bolagsstämma i Victoria Park den 24 juni 2013 bemyndigades därför styrelsen att besluta om nyemission av aktier, i syfte att delfinansiera Förvärvet. Styrelsen beslutade den 25 juni 2013 att genomföra Nyemissionen.

Genom Nyemissionen förväntas Victoria Park tillföras cirka 350 Mkr före emissionskostnader. Emissionsbeloppet kommer att användas till att genomföra Förvärvet samt för att stärka Bolagets finansiella ställning. Det är Bolagets bedömning att behovet av rörelsekapital kommer att vara täckt under de närmaste 12 månaderna efter Nyemissionens genomförande samt efter att banklån om 550 Mkr och säljarrevers om 60 Mkr erhållits för Förvärvet. Bolagets rörelsekapital säkerställs genom en kombination av likvida medel, kreditfaciliteter, säljarrevers samt kassaflöden från den löpande verksamheten.

Om Nyemissionen inte kan genomföras eller bankfinansiering inte kan erhållas kommer Victoria Park inte att fullfölja Förvärvet. I det fall Victoria Park inte fullföljer Förvärvet är det Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de finansiella behoven de kommande tolv månaderna. För det fall Bolaget genomför ytterligare förvärv kan dock Bolaget behöva ytterligare finansiering.

INVESTERINGAR

I tabellen nedan sammanfattas Victoria Parks sammanlagda fastighetsinvesteringar för perioden 1 januari till 31 mars 2013 och helåren 2012, 2011 och 2010. De ordinarie investeringarna utgörs främst av investeringar i fastigheter men även av investeringar i maskiner. Victoria Park har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Bolagets förvärvade fastigheter i Herrgården, Rosengård varit föremål för många års kraftigt eftersatt underhåll av tidigare ägare. Sedan Victoria Park tog över fastigheterna har en långsiktig utvecklingsplan tagits fram i samråd med berörda aktörer. Syftet är att bland annat att upprätthålla och vidareutveckla det arbete som har inletts med den renovering som förra fastighetsägaren ålades att göra.

Tkr	1 januari – 31 mars 2013	2012	2011	2010
Investeringar i befintliga fastigheter	1 747	0	0	0
Förvärv	186	393 245	0	0

Victoria Park har, utöver vad som beskrivs under rubriken Förvärvet i avsnittet *Fastighetsbeståndet – Förvärvat fastighetsbestånd*, inga väsentliga investeringar som pågår vid tiden för detta Prospekt. Victoria Park har inte heller, utöver vad som beskrivs under rubriken Förvärvet i avsnittet *Fastighetsbeståndet – Förvärvat fastighetsbestånd*, beslutat om enskilda, väsentliga investeringar för den närmaste framtiden vid tiden för detta Prospekt.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Victoria Parks immateriella anläggningstillgångar består i huvudsak av konceptutveckling. Immateriella anläggningstillgångar uppgick per den 31 mars 2013 till 6 242 Tkr.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Victoria Parks materiella anläggningstillgångar består i huvudsak av fastigheter. Materiella anläggningstillgångar uppgick per den 31 mars 2013 till 2 964 Tkr. Fastigheter uppgick per den 31 mars 2013 till 560 588 Tkr.

TENDENSER OCH VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR EFTER DEN 31 MARS 2013

Utvecklingen i Sveriges ekonomi har effekt på den svenska fastighetsmarknaden. Även om Sverige klarar sig bättre än de flesta övriga europeiska länder är tillväxten relativt låg och arbetslösheten förhållandevis hög. Den svenska fastighetsmarknaden har väsentligen inte påverkats av de senaste årens turbulens i omvärlden. Skuldproblematiken i Sydeuropa har visserligen lett till att tillväxtprognoserna reviderats ned i såväl dessa länder som i Sverige, men det har också medfört låga räntnivåer, vilket har inverkan på förmågan för fastighetsmarknadens aktörer att finansiera projekt och förvärv.

Införandet av bolånetak och andra regleringar kan komma att påverka fastighetsmarknaden. De geografiska lägen som Victoria Park huvudsakligen verkar i, efter Förvärvet huvudsakligen Malmö och Linköping, kännetecknas dock av trenden mot en allt större regional koncentration med högre befolkningstillväxt i storstads-

regioner, vilket bidrar till ökad efterfrågan på bostäder i dessa områden.

Den 22 maj 2013 offentliggjorde Victoria Park att man tecknat avtal om ett villkorat förvärv av två bostadsfastighetsportföljer om totalt 46 fastigheter och 2 178 lägenheter belägna i kommunerna Linköping och Markaryd. Fastigheterna har en uthyrbar yta om cirka 176 000 kvm. Förvärven sker i bolagsform och är baserade på ett underliggande fastighetsvärde om 910 Mkr, motsvarande cirka 5 170 kr/kvm. Av det totala fastighetsvärdet utgör fastighetsportföljen i Linköping 80 procent och fastighetsportföljen i Markaryd 20 procent. Förvärvet är bland annat villkorat av att Victoria Park före tillträdet erhåller nödvändig finansiering. Som en del av finansieringen genomförs Nyemissionen, vilken bedöms tillföra Bolaget cirka 350 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionslikviden kommer att användas för att finansiera Förvärvet. Förutsatt att villkoren uppfylls ska tillträde ske omkring den 1 augusti 2013.

Den 12 juni 2013 offentliggjorde Victoria Park att man tecknat 10-åriga hyresavtal med Malmö Barnomsorg AB respektive Nida Barnomsorg AB för förskoleverksamhet på Herrgården i Malmö. Hyresavtalen omfattar lokaler på totalt cirka 1 200 kvm till ett hyresvärde på drygt 1,5 Mkr. Avtalen är villkorade av att brukarna får bygglov. Lokalerna är idag tomställda och renoveringsarbete startar under sommaren 2013 med beräknad öppning till hösten respektive vintern 2013.

Härutöver har det inte skett någon väsentlig förändring av Victoria Parks finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 31 mars 2013.

Victoria Park känner i dagsläget inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka Victoria Parks verksamhet.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Bolagets firma är Victoria Park AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556695-0738. Bolaget har sitt säte i Malmö och bildades i Sverige i december 2005 samt registrerades av Bolagsverket samma månad. Bolaget har bedrivit verksamhet sedan 2006. Bolaget är ett publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö och Bolagets registrerade adress är Box 30050, 200 61 Limhamn, Sverige.

Enligt den bolagsordning som Victoria Park antog på en extra bolagsstämma den 24 juni 2013 kan Bolaget emittera aktier av två slag, Stamaktier och Preferensaktier. Såväl Stam- som Preferensaktier kan utges till ett antal av högst 100 procent av samtliga aktier i Bolaget.

Victoria Parks Stamaktie är noterad vid First North med kortnamn VICP och ISIN-kod SE0002216713. Bolaget har ansökt om att Preferensaktien ska upptas till handel vid First North med kortnamn VICP PREF och ISIN-kod SE0005250487. Aktierna är utgivna i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor. Aktiernas rättigheter kan endast ändras i enlighet med de regler som föreskrivs i aktiebolagslagen (2005:551).

Stamaktierna berättigar på bolagsstämma till en röst och Preferensaktie till en tiondels röst. Preferensaktierna medför vidare företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per Preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 5,00 kronor per Preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Minskning av aktiekapitalet genom inlösen av Preferensaktier kan enligt bolagsordningen ske från och med år 2015 efter beslut av bolagsstämma. Bolagsstämman bestämmer det antal Preferensaktier som varje gång ska inlösas, varvid inlösen ska ske pro rata i förhållande till det antal Preferensaktier som varje Preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande Preferensaktier som ska inlösas.

Aktierna kan fritt överlätas. Upplöses Bolaget medför varje Preferensaktie rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp motsvarande 130 procent av teckningskursen till vilken Preferensaktien emitteras enligt Erbjudandet samt eventuellt Innestående belopp, jämnt fördelat på varje Preferensaktie, innan utskiftning sker till ägarna av Stamaktierna. Preferensaktie ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemision har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. Aktierna i Victoria Park är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet.

Victoria Park är anslutet till Euroclears kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken.

Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden avseende Bolagets aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår. Bolagets aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet.

AKTIEKAPITALET OCH DESS UTVECKLING

Victoria Parks aktiekapital uppgår till 11 599 996,875 kronor fördelat på 37 119 990 Stamaktier och kan enligt bolagsordningen uppgå till som mest 37 500 000 kronor fördelat på 120 000 000 aktier. Alla utgivna Stamaktier är fullt betalda. Bolagets aktiekapital är uttryckt i svenska kronor och fördelar sig på Bolagets utgivna aktier med ett kvotvärde på 0,3125 kronor per aktie. Extra bolagsstämma den 24 juni 2013 beslutade om att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av Stamaktier och/eller Preferensaktier.

Styrelsen beslutade den 25 juni 2013, med stöd av bemyndigandet, om Nyemissionen innebärande att aktiekapitalet ökas med högst 2 468 750,000 kronor till högst 14 068 746,875 kronor samt att antalet aktier ökas med högst 7 900 000 aktier till 45 019 990 aktier, varav 43 819 990 Stamaktier och 1 200 000 Preferensaktier. Detta motsvarar en utspädning om högst 18,0 procent av det totala antalet Stamaktier och 100 procent av det totala antalet Preferensaktier. Röstmässigt innebär det en utspädning om högst 18,4 procent. Med utspädning avses här den andel de Nya Aktierna av respektive slag utgör av det totala antalet aktier av det slaget vid full teckning efter att samtliga Nya Aktier har registrerats.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Datum	Händelse	Ökning av aktiekapital (kr)	Totalt aktiekapital (kr)	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde (kr)
dec -05	Bolagsbildning	100 000	100 000	1 000	1 000	100
aug -07	Split 100:1	–	100 000	99 000	100 000	1
aug -07	Nyemission	900 000	1 000 000	900 000	1 000 000	1
sep -07	Split 32:10	–	1 000 000	2 200 000	3 200 000	0,3125
sep -07	Nyemission	4 413 332	5 413 332	14 122 662	17 322 662	0,3125
sep -07	Nyemission	386 666	5 799 998	1 237 333	18 559 995	0,3125
mar -10	Nyemission	5 799 998	11 599 997	18 599 995	37 119 990	0,3125

ÄGARFÖRHÅLLANDEN OCH AKTIEKURSENS UTVECKLING

Victoria Parks Stamaktier är sedan den 14 november 2007 noterade på First North. Introduktionskursen för aktien var 14,40 kronor. Senaste betalkurs i Victoria Park per den 31 maj om 8,95 kronor ger ett börsvärde

om cirka 332 Mkr. Under 2012 omsatte Victoria Park 6,7 Mkr på First North, motsvarande cirka 1,5 miljoner aktier och knappt 12 000 per handelsdag.

ÄGARSTRUKTUR PER DEN 26 APRIL 2013

Antal aktier	Antal aktieägare (st)	Antal aktieägare (%)	Antal aktier (st)	Andel röster (%)
1 – 500	183	37,27	43 240	0,12
501 – 1 000	75	15,27	64 720	0,17
1 001 – 5 000	123	25,05	327 929	0,88
5 001 – 10 000	29	5,91	232 055	0,63
10 001 – 15 000	10	2,04	127 733	0,34
15 001 – 20 000	8	1,63	150 681	0,41
20 001 –	63	12,83	36 173 632	97,45
Totalt	491	100,00	37 119 990	100,00

AKTIEÄGARE PER DEN 31 MAJ 2013

Namn	Antal aktier	Ägande i %
Greg Dingizian, genom bolag och privat	6 400 000	17,2
Östersjöstiftelsen	4 305 748	11,6
Erik Selin, genom bolag och privat	4 000 000	10,8
Ninalpha AB	1 998 590	5,4
Robina Holding Ltd	1 650 000	4,4
AB Possessor	1 311 596	3,5
Ralph Mühlrad, genom bolag och privat	1 290 000	3,5
Svea Lands. S.A	1 050 000	2,8
Gälöstiftelsen	1 000 000	2,7
Övriga	14 114 056	38,0
Totalt	37 119 990	100,0

De fyra största ägarna i Victoria Park per den 31 maj 2013 var Greg Dingizian, genom bolag och privat 17,2 procent, Östersjöstiftelsen 11,6 procent, Erik Selin,

genom bolag och privat 10,8 procent, samt Ninalpha AB 5,4 procent. Genom sina ägar- och röstandelar utövar dessa ägare ett betydande inflytande över Bolaget.

TECKNINGSOPTIONER

Under juni 2012 erbjöds samtliga anställda att förvärva teckningsoptioner vilket ger anställda rätt att utnyttja teckningsoptionerna för kontant teckning av Stamaktier till en kurs om 6,70 kronor per styck i december 2014. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell. I värderingsmodellen fastställdes värdet på underliggande Stamaktie till 4,20 kronor med volatilitet på 30 procent och en riskfri ränta om 0,9 procent. Löptiden uppgick till 2,5 år. Totalt antal teckningsoptioner beslutad av stämman den 27 juni 2012 uppgick till 1 500 000 stycken, vilket motsvarar en utspädningseffekt om 3,9 procent av antal aktier och röster om samtliga teckningsoptioner utnyttjas. Samtliga teckningsoptioner är tecknade.

BEMYNDIGANDEN

Extra bolagsstämman den 24 juni beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden före nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om en nyemission av Stamaktier och/eller Preferensaktier. Antalet aktier som ska kunna ges ut ska vara begränsat på så sätt att aktiekapitalet högst ska kunna ökas med 5 000 000 kronor. Styrelsen ska, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, kunna fatta beslut om att Stamaktier och/eller Preferensaktier, helt eller till del, ska kunna tecknas mot betalning kontant, genom kvittning eller med apportegendom.

Aktier ska med stöd av bemyndigandet emitteras till marknadsmässiga villkor och ska av Bolaget användas som betalning vid förvärv av fastigheter eller vid förvärv av aktier eller andelar i juridiska personer vilka äger fastigheter eller för att kapitalisera Bolaget inför eller efter sådana förvärv eller i övrigt kapitalisera Bolaget.

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie men kan även avse annat än pengar. Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear. Bolaget inne-

håller inte källskatt på utdelningen utan detta görs av Euroclear för fysiska personer skatterettsligt hemmahörande i Sverige som är direktregistrerade ägare samt av förvaltaren för fysiska personer skatterettsligt hemmahörande i Sverige som är förvaltarregistrerade ägare. Källskatten uppgår till 30 procent. För juridiska personer innehålls ingen källskatt. Avstämningsdagen för rätten att erhålla utdelning får inte infalla senare än dagen före nästa årsstämma. Om aktieägare inte kan nå kvarstår aktieägarens fordran på utdelningsbeloppet mot Bolaget och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. För aktieägare bosatta utanför Sverige sker utdelning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterettsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

Årsstämma 2013 beslutade att ingen utdelning skulle lämnas för räkenskapsåret 2012. Extra bolagsstämman den 24 juni 2013 beslutade dock om efterutdelning på Preferensaktierna med 15 kronor per aktie. Preferensaktierna ska vidare medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning av 20 kronor per Preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om fem kronor per Preferensaktie.

Bolaget har, utöver den utdelning på Preferensaktierna som följer av bolagsordningen, ingen utdelningspolicy. Bolaget beslutade på extra bolagsstämman den 24 juni 2013 om efterutdelning med 15 kronor per Preferensaktie, men har därutöver historiskt inte beslutat om någon utdelning.

AKTIEÄGARAVTAL OCH AKTIEÄGARFÖRENINGAR

Såvitt styrelsen för Victoria Park känner till finns inte några aktieägaravtal, aktieägarföreningar eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Victoria Park. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Victoria Park förändras.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Enligt bolagsordningen ska Victoria Parks styrelse bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Bolagets styrelse består för närvarande av sex personer, inklusive ordföranden. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma.

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma Bolagets ekonomiska situation samt se till att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska även utse verkställande direktör samt granska att den verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsen utses av bolagsstämman. Styrelsen i Victoria Park har för sitt arbete

fastställt en arbetsordning samt en instruktion för den verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan dem regleras. Instruktionen för den verkställande direktören uppställer bland annat begränsningar avseende vilka avtal som den verkställande direktören kan ingå.

I tabellen nedan förtecknas styrelseledamöterna med uppgift om födelseår, år för inval i styrelsen, erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag sedan fem år, innehav i andra bolag med andel överstigande fem procent samt aktieinnehav i Bolaget per den 30 maj 2013. Med aktieinnehav i Bolaget omfattas eget, direkt och indirekt innehav samt närståendes innehav.

STYRELSE



Bo Forsén

Styrelsens ordförande och ledamot av finansutskottet
Född: 1948
Invald: 2010

Utbildning och erfarenhet: Fil. kand. Tidigare VD och Vice VD i börsnoterade bolag. Erfarenhet från styrelsearbete.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Bewag i Malmö AB, Topeja Holding AB, Vångavallen Invest AB, Scandinavian Resort i Båstad AB, S Resort Holding AB och Norén Fastigheter AB. Styrelseledamot i Trellfax Aktiebolag, Knäckekärr Holding Aktiebolag, Catena AB, Forsiva AB, och Cale Access AB.

Uppdrag avslutande under den senaste fem åren: Styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, Högis 21 AB. Styrelseledamot i Diös Fastigheter AB, Cale Group AB, Home Properties AB, Lantana Fastigheter AB, Brinova Nova 183 AB, Brinova Invest Key AB. Bolagsman i Crown Products Handelsbolag.

Äger mer än fem procent av andelarna i: Knäckekärr Holding AB, Trellfax AB, Forsiva AB, Bewag AB, Topeja Holding AB, S Resort Holding AB, Vångavallen Invest AB.

Innehav: 833 330 Stamaktier



Greg Dingizian

Styrelseledamot och verkställande direktör
Född: 1960
Invald: 2006 samt 2012.
VD sedan 2012.

Utbildning och erfarenhet: Ekonom. 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: Styrelseledamot i Betting Promotion AB.

Uppdrag avslutande under den senaste fem åren: Styrelseordförande i Betting Promotion AB, Ikaros Cleantech AB, Annehem Fastigheter AB och LN Konfektion AB. Styrelseledamot i PG Skånefastigheter AB, Scandinavian Cap AB, Grotton Holding AB, Svenska Uppdrag i Sverige AB, Work & Clothes AB, Adma Förvaltnings AB, FC Rosengård AB och Rosengård Invest AB.

Äger mer än fem procent av andelarna i: Adma Förvaltnings AB, Betting Promotion Sweden AB (publ).

Innehav: 6 400 000 Stamaktier



Sten Libell

Styrelseledamot och ledamot
av finansutskottet
Född: 1950
Invald: 2007

Utbildning och erfarenhet: Jur. kand., CFO i Mellby Gård AB, tidigare vice VD i Wihlborgs Fastigheter AB
Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Fyris Kontor AB, Meaning Green AB, Stenlisten Aktiebolag, Excalibur Värdepappersfond AB, Vångavallen Invest AB, Sea Lounge i Stockholm AB, Eriksberg Vilt & Natur AB, Flash Holding II AB, Rockstream Capital AB, Söderberg o Haak Maskin Aktiebolag, Mellby Gård Air AB, Mellby Suisse S.A, Mellby Real Estate B.V.

Uppdrag avslutande under den senaste fem åren: Styrelseordförande i Stenhögen på Verkö AB. Styrelseledamot i Mellby Gård Handels AB, Mellby Gård Förvaltnings AB, Fastighetsaktiebolaget York, Flash Holding Aktiebolag, Cale Group AB, Cale Access AB, Ronisvan AB, Gusgus AB, Feralco Holding AB, Cale Holding AB, Feralco Holding II AB, Gusgus Förvaltnings AB och Varietas Capital AB.

Äger mer än fem procent av andelarna i:
Stenlisten Aktiebolag.

Innehav: 15 000 Stamaktier



Anders Pettersson

Styrelseledamot
Född: 1959
Invald: 2009

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjör och civilekonom. VD och Koncernchef för Hilding Anders AB

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Hilding Anders AB. Styrelseledamot i Ninbeta AB, Ninalpha AB, Hilding Anders Holdings 3 AB, Interpares Invest 1 AB.

Uppdrag avslutande under den senaste fem åren:
Styrelseordförande i Thule Finans AB, Thule Management AB, Thule Holding AB, Thule Intressenter AB, Thule AB och Feeling Stores AB. Styrelseledamot i Thule Deutschland Holding AB, Annehem Fastigheter AB, Nossegem AB, Combiplate AB, Thule Group AB, Combiplate Sweden AB och JYMA Fastigheter Stortorget 6 AB.

Äger mer än fem procent av andelarna i: Paramax Invest Ltd
Innehav: 1 998 590 Stamaktier



Peter Strand

Styrelseledamot
Född: 1971
Invald: 2011

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjör. Tidigare VD för Victoria Park, Annehem Fastigheter AB.

Pågående uppdrag: VD för Tribona AB. Styrelseordförande i NLP Trelleborg AB, NLP Klippan 1 AB, NLP Klippan 2 AB, Kundvagnen i Linköping AB, Kundvagnen i Umeå AB, Kundvagnen i Sundsvall AB, Kundvagnen i Borlänge AB, Kundvagnen i Karlstad AB, Kundvagnen i Järfälla AB, Kundvagnen i Stockholm AB, Kundvagnen i Burlöv AB, Kundvagnen i Kungälv AB, Kundvagnen i Partille AB, Kundvagnen i Växjö AB, NLP Holding II AB, NLP Holding I AB, Kundvagnen Kolven AB, NLP Holding III AB, Lillsjövägen 52 AB, NLP Holding IV AB, NLP Management Services AB, NLP Västerås II AB, NLP Holding 5 AB, NLP Holding 6 AB, NLP Holding 8 AB, NLP Holding 7 AB, NLP Projekt 2 AB, NLP Projekt 3 AB, NLP Holding 9 AB, NLP Projekt 1 AB, NLP Holding 10 AB, NLP Projekt 4 AB. Styrelseledamot i Montessori-Bjerred ek för.

Uppdrag avslutande under den senaste fem åren: Styrelseordförande i PG Fastighetsförvaltning Malmö AB, PG Björkeröds Förvaltnings AB, Äspinge Fastighets AB, Kundvagnen i Västerås AB, Kundvagnen Mellersta AB, Lönnbacken Fastigheter i Limhamn AB, PG Vårdfastigheter i Bunkeflo AB, PG CMJ Holding AB, PG CMJ Fastighets AB, Malmöket AB, Viktoria Park Fastigheter AB, Tornet Fastigheter i Landskrona AB, Victoria Park Bygg och Projekt AB, Fastighetsbolaget VP AB, Victoria Park Service AB, Tornet Fastighetsutveckling AB, PG Fastighetsförvaltning Skåne AB, Aktiebolaget Malmö Kolonnen 9 och Victoria Park Förvaltning AB. Styrelseledamot i PG Skånefastigheter AB, United ScanDutch Fastigheter II AB, Annhem Fastigheter AB, Annhem Bygg och Projekt AB, Tornet i Landskrona AB, Annehem Hylliecentrum AB, Valborg på Limhamn Fastighets AB, Annehem Fastigheter och Projekt AB, Tornet Projekt Brandvaktan AB, PG Körmästaren AB, Tornet i Landskrona 2 AB, Brf Valborg på Limhamn, Brf Victoria Park i Limhamn Bersån, Brf Paviljongen i Limhamn, Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan, Brf Allén i Limhamn, Brf Bageriet 1, Brf Bageriet 2, Victoria Park Paviljongen ek för, Victoria Park Pergolan ek för, Victoria Park Bersån ek för, Victoria Park Harmoni ek för

Äger mer än fem procent av andelarna i: –

Innehav: 1 650 000 Stamaktier

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer



Christian Hahne

Styrelseledamot

Född: 1945

Invald: 2013

Utbildning och erfarenhet: Studier i juridik och ekonomi. Vice VD i Erik Selin Fastigheter AB.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Fastighets AB Centur, Alnova Balkongsystem AB, Alnova Holding AB, ByggaBo i Pajala AB och WFSS Förvaltning AB. Styrelseledamot i Christian Hahne Consulting AB, NP3 Fastigheter AB, AlphaOhm AB, Bostadsrättsföreningen Vargen 7.

Uppdrag avslutande under den senaste fem åren: Styrelseledamot i JB Förmedling AB.

Äger mer än fem procent av andelarna i:

Christian Hahne Consulting AB, Alnova Balkongsystem AB, Alnova Holding AB, AlphaOhm AB och Stintbäcken Fastighetsutveckling AB.

Innehav: 150 000 Stamaktier

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Victoria Parks ledande befattningshavare består för närvarande av tre personer; Greg Dingizian, Andreas Morfiadakis och Per Ekelund. De nuvarande ledande befattningshavarna i Victoria Park, när dessa tillträdde sina befattningar samt födelseår, erfarenhet, aktieinnehav i Victoria Park per den 30 maj 2013 samt pågående och tidigare uppdrag sedan fem år redovisas nedan. Uppdrag i Koncernen anges inte. Med aktieinnehav i Bolaget omfattas eget, direkt och indirekt innehav samt närståendes innehav.



Andreas Morfiadakis

Vice VD och Ekonomichef

Född: 1976

Tillträdde: 2010

Utbildning och erfarenhet: Civilekonom. Ledande befattningar i telecombranschen.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Nature to Life i Vellinge AB och Bostadsrättsföreningen Hunden AB

Uppdrag avslutande under den senaste fem åren: –

Äger mer än fem procent av andelarna i: –

Innehav: 150 000 Stamaktier samt 500 000 teckningsoptioner



Per Ekelund

Fastighetschef

Född: 1971

Tillträdde: 2013

Utbildning och erfarenhet: Byggnadsingenjör. Erfarenhet från ledande befattningar i bygg- och fastighetsbranschen.

Pågående uppdrag: –

Uppdrag avslutande under den senaste fem åren:

Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Skansen 3 och Bostadsrättsföreningen Ingelstad 6.

Äger mer än fem procent av andelarna i: –

Innehav: 56 249 Stamaktier samt 429 000 teckningsoptioner

REVISOR

Bolagets revisor informeras löpande om Bolagets verksamhet bland annat genom regelbundna möten med bolagsledningen, utskickat styrelsematerial samt protokoll. Revisorn lämnar löpande synpunkter och rekommendationer till Bolagets styrelse och ledning. Detta perspekt har inte granskats av revisor. Däremot är samtliga de årsredovisningar som införlivats genom hänvisning reviderade.

Vid årsstämman 2012 valdes revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Göran Neckmar. Göran Neckmar är medlem i FAR. Dessförinnan var Ingvar Ganestam revisor i Bolaget. Ingvar Ganestam var under sin tid som revisor medlem i FAR.

ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Samtliga Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Victoria Park AB (publ), Box 300 50, 200 61 Limhamn.

Ingen av Victoria Parks styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har, med de undantag som redovisas nedan, under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) försatts i konkurs eller varit styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner från myndigheter eller offentligt reglerade yrkessammanslutningar eller (IV) ålagts näringsförbud.

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. Vidare var Anders Pettersson styrelseordförande i Feeling Stores AB som försattes i konkurs den 15 september 2011. Konkursen avslutades utan överskott den 24 april 2013.

Inga familjeband föreligger mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Ej heller föreligger några intressekonflikter eller risk för sådana, varvid styrelseledamöters och ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Bolagets intressen. Det föreligger inga begränsningar för styrelsens ledamöter att avyttra sina aktier i Bolaget.

ERSÄTTNINGAR OCH FÖRMÅNER TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2012

På årsstämman i april 2012 beslutades att ersättningen till styrelsens externa ledamöter skulle uppgå till maxi-

malt 400 000 kronor (400 000), varav 100 000 kronor (100 000) utgår till styrelsens ordförande. Under året totalt resultatförda arvoden uppgår till 400 000 kronor.

Ersättning utöver styrelsearvode har inte utgått för styrelsearbete. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter. Inget avgångsvederlag utgår till styrelsens ledamöter efter avslutat uppdrag. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman.

Ersättningar till styrelsen	2012
Bo Forsén, styrelsens ordförande	100 000
Sten Libell, ledamot	50 000
Anders Pettersson, ledamot	50 000
Peter Strand, ledamot	50 000
Greg Dingizian, VD, ledamot ¹⁾	–
Pia Andersson, ledamot	–
Christer Jönsson, ledamot ²⁾	50 000
Mats Leifland, ledamot ²⁾	50 000
Gun-Britt Mårtensson, ledamot ²⁾	50 000
	400 000

1) Greg Dingizian erhåller dock ersättning som VD.

2) Frånträtt 2012.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL LEDNINGEN

Under 2012 uppbar verkställande direktören 2 183 468 kronor i lön och förmåner. Victoria Parks nuvarande VD tillträdde sin befattning den 1 juni 2012. Ersättning till verkställande direktör under 2012 avser således ersättning till två olika personer. Uppsägningstiden är sex månader. Uppsägningstiden för Bolagets ledande befattningshavare är tre månader vid uppsägning från befattningshavarens sida och sex månader vid uppsägning från Bolagets sida. Varken VD eller övriga ledande befattningshavare har rätt till avgångsvederlag.

Pensioner

Pensionspremien för övriga ledande befattningshavare, exklusive VD och Ekonomichef, baseras på ITP-planen. För VD och Ekonomichef avsätts ett månadsbelopp motsvarande 35 procent respektive 5 000 kronor till en tjänstepensionsförsäkring.

Övrigt

Under 2012 erbjöds samtliga anställda att förvärva teckningsoptioner, se vidare avsnittet *Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden* ovan.

Bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning gäller inte för bolag vars aktier listas på First North, varför Bolaget inte tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning. Därför saknar Bolaget revisions- och ersättningskommittéer samt valberedning. De regler för bolagsstyrning som Bolaget tillämpar är endast de som framgår av aktiebolagslagen och annan lagstiftning samt Bolagets bolagsordning och de regler som gäller för bolag vars aktier handlas på First North.

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.

STYRELSEN

Bolagets styrelse ska bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. För närvarande har Bolaget sex styrelseledamöter, se avsnittet *Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer*. Under 2012 hölls åtta sammanträden och hittills under 2013 har styrelsen hållit fyra sammanträden.

FINANSPOLICY OCH FINANSIERINGSUTSKOTT

Victoria Park har upprättat en finanspolicy som anger riktlinjer och regler för hur ekonomiavdelningen 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.

De mål som finanspolicyn anger är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till minst 20 procent årligen och att soliditeten över tiden ska vara lägst 20 procent. Vidare ska ekonomifunktionen säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning samt uppnå långsiktigt stabil kapitalstruktur.

Bolaget har vidare upprättat ett finansieringsutskott som består av Bo Forsén, Sten Libell och Greg Dingizian. Finansieringsutskottet behandlar bland annat frågor om Bolagets finanspolicy.

Bolagsordning

BOLAGSORDNING FÖR VICTORIA PARK AB (PUBL)

org. nr 556695-0738, antagen på extra bolagsstämma den 24 juni 2013

1 § Firma

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

2 § Säte

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

3 § Verksamhetsföremål

Bolaget ska förvärva, exploatera, bebygga och överlåta fastigheter, bedriva uthyrning av lägenheter, bedriva service och drift av fastigheter samt därmed jämförlig verksamhet.

4 § Aktiekapital

Bolagets aktiekapital skall uppgå till lägst 9 375 000 kronor och till högst 37 500 000 kronor.

5 § Antal aktier

5.1 Antal aktier och aktieslag

Antalet aktier skall vara lägst 30 000 000 och högst 120 000 000. Aktier kan utges i två serier, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie medför en röst. Preferensaktie medför en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

5.2.1 Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna skall vara sista vardagen i mars, juni, september respektive december varje år. För det fall sådan dag inte är en bankdag, d.v.s. dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag eller beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

5.2.2 Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om årlig utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, som det definieras nedan (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp, som det definieras nedan), innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om årlig utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

5.2.3 Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan fem (5) kronor och eventuell lägre utbetald utdelning per preferensaktie, till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämman skall utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget skall ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbeloppet skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan fem (5) kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade lägre utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, skall uppräkningsbeloppet som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och skall därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Emissioner

5.3.1 Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna skall erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna skall fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

5.3.2 Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger. Vad som sagts ovan skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

5.3.3 Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

5.3.4 Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske genom utgivande av stamaktier eller preferensaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.

5.4 Inlösen

5.4.1 Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2015 äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

5.4.2 Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång skall inlösas, varvid inlösen skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

5.4.3 Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie skall vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av ett Basbelopp, som det definieras nedan plus Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Om inlösenbeslutet fattas senast den 31 december 2018 skall Basbeloppet uppgå till 130 procent av teckningskursen till vilken preferensaktien emitterades vid den första emissionen av preferensaktier. Om inlösenbeslutet fattas mellan den 1 januari 2019 och den 31 december 2020 skall Basbeloppet uppgå till 120 procent av teckningskursen till vilken preferensaktien emitterades vid den första emissionen av preferensaktier. Om inlösenbeslutet fattas efter den 31 december 2020 skall Basbeloppet uppgå till 110 procent av teckningskursen till vilken preferensaktien emitterades vid den första emissionen av preferensaktier. Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all uppräknning därpå enligt punkt 5.2.3.

5.5 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget skall varje preferensaktie medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp motsvarande 130 procent av teckningskursen till vilken preferensaktien emitterades vid den första emissionen av preferensaktier samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 5.2, jämnt fördelat på varje preferensaktie, innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktie skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

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

Bolaget ska ha lägst en och högst två revisorer med högst lika många suppleanter. Revisor och suppleant, om sådan utses, ska vara auktoriserad. Till revisor får även registrerat revisionsbolag utses.

9 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens Industri.

Aktieägare, som vill delta i bolagsstämman, ska dels vara upptagen i utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget senast klockan 12.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före 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 revisorsuppleanter;
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

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). Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö och Bolagets registrerade adress är Box 30050, 200 61 Limhamn, Sverige.

Föremålet för Bolagets verksamhet ska enligt bolagsordningen vara att förvärva, exploatera, bebygga och överlåta fastigheter, bedriva uthyrning av lägenheter, bedriva service och drift av fastigheter samt därmed jämförlig verksamhet.

VÄSENTLIGA AVTAL

SAMARBETS- OCH SERVICEAVTAL

Bolaget har genom dotterbolag ingått samarbetsavtal och serviceavtal med Brf Paviljongen i Limhamn och Brf Allén i Limhamn. Samarbetsavtalet är upprättat så att alla som äger fast egendom inom Victoria Parks område för livsstilsboende i Limhamn får ansluta sig till samarbetsavtalet om Victoria Park begär det. Även ägare till fastigheter utanför det aktuella området kan anslutas på Victoria Parks begäran om övriga parter i avtalet godkänner det. Bolaget är genom dotterbolag skyldigt att tillhandahålla boende på fastigheter vars ägare har anslutit sig till samarbetsavtalet en rad tjänster såsom spa, restaurang, biograf och trädgård. Samarbetsavtalet gäller i 45 år från och med 2009 och innehåller vissa begränsningar i möjligheterna till uppsägning.

Serviceavtalet reglerar främst bostadsrättsföreningarnas skyldighet att betala serviceavgift för de tjänster som enligt samarbetsavtalet tillhandahålls. Serviceavgiften är indexerad och följer konsumentprisindex, KPI. Giltighetstiden är densamma som samarbetsavtalet.

HYRESAVTAL

Bolaget har genom dotterbolag ingått hyresavtal med Brf Paviljongen i Limhamn som äger huvudbyggnaden på Victoria Parks livsstilsboende i Limhamn. Hyresavtalet ger Victoria Park genom dotterbolag rätt att utnyttja lokaler för att till de boende i livsstilsboendet i Limhamn kunna erbjuda bland annat spa, restaurang och butiker samt rätt utnyttja samtliga ytor utomhus. 70 procent av hyran är indexerad och följer KPI. Hyresavtalet gäller i 25 år från och med 2009.

FÖRVÄRVSAVTAL

Förvärv av fastigheten Malmö Tuppen 15

Victoria Park Förvaltning AB har den 19 oktober ingått köpeavtal avseende fastigheten Malmö Tuppen 15. Köpeskillingen för fastigheten var 110 Mkr och tillträdesdag var 10 januari 2013. Avtalet innehåller garantier som får betraktas som sedvanliga.

Förvärv av Bostads AB Gröningen

Victoria Park Herrgården AB har den 18 december 2012 ingått aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Bostads AB Gröningen med tillträdesdag den 28 december 2012. Bostads AB Gröningen är ägare till fastigheter i Herrgården i Rosengård i Malmö. Köpeskillingen för aktierna baserades på ett fastighetsvärde om 280 Mkr.

Miljönämnden har den 22 februari 2010 utfärdat ett föreläggande avseende fastigheter ägda av Bostads AB Gröningen. De arbeten som enligt föreläggandet skulle åtgärdas innan den 31 december 2012 ska enligt aktieöverlåtelseavtalet vara utförda och kostnaden därför bäras av säljaren. Säljaren har vidare åtagit sig att hålla köparen skadeslös från direkta skador som orsakas av krav från myndighet där det faller de arbeten som omfattas av det aktuella föreläggandet inte är utförda innan den 31 december 2012.

Avtalet innehåller garantier som får betraktas som sedvanliga. Säljarens ansvar för garantibrister är begränsat. Denna begränsning gäller dock inte vissa avvikelser från garantierna avseende äganderätt till aktier eller fastigheter samt skatt.

Förvärv av Markarydsbostäder AB och

Fastighet AB Ostbrickan

Victoria Park Nygård AB har den 22 maj 2013 ingått aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Markarydsbostäder AB respektive Fastighets AB Ostbrickan med tillträdesdag omkring den 1 augusti 2013. Målbolagen är ägare till fastigheter i Markaryd respektive Linköping med ett underliggande fastighetsvärde om 910 Mkr. Förvärvet är villkorat av att det senast på tillträdesdagen fattas beslut om en nyemission av Stam- och/eller Preferensaktier i Bolaget om 300 Mkr, samt att detta belopp finns tillgängligt för Bolaget senast samma datum. Vidare är avtalet villkorat av att parterna kommer överens om villkoren för den del av köpeskillingen som ska betalas genom utfärdade av en säljarrevers samt

att köparen på tillträdesdagen har fått tillräcklig finansiering för förvärvet av aktierna.

Det framgår av miljögarantierna i avtalet att radonnivåerna i fastigheterna som ägs av Fastighets AB Ostbrickan kan överstiga gällande gränsvärden. Säljarna åtar sig särskilt att, på säljarnas bekostad, se till att de 150 radonfläktar som finns installerade i fastigheter ägda av Fastighets AB Ostbrickan är fungerande senast den 30 september 2013. Vidare åtar sig säljarna att senast samma datum installera ytterligare radonfläktar i vissa fastigheter. Se vidare information under avsnittet *Risikfaktorer – Miljörisker*. I övrigt innehåller avtalet garantier som får betraktas som sedvanliga. Säljarens ansvar för garantibrister är begränsat. Denna beloppsbegränsning gäller dock inte vid avvikelser från garantierna avseende äganderätt till aktier eller fastigheter samt avseende interna avtal, OVK eller skatt.

FÖRLIKNINGSAVTAL

Bolaget och dotterbolag har under 2013 ingått ett förlikningsavtal med en entreprenör avseende vissa avtal och affärsuppgörelser relaterade till uppförande av byggnaden på Victoria Parks livsstilsboende i Limhamn. Förlikningen innebär att Victoria Park ska betala en ersättning till entreprenören, av vilken fem Mkr jämte ränta återstår att betala. Entreprenören ansvarar alltså för fel uppkomna under garanti- och ansvarstid för respektive entreprenadkontrakt.

ANDELSÖVERLÅTELSEAVTAL

Tre bolag i Koncernen har i mars 2011 ingått ett andelsöverlåtelseavtal med Brf Allén i Limhamn avseende överlåtelse av samtliga andelar i den ekonomiska föreningen Victoria Park Harmoni ek. för. till bostadsrättsföreningen till en köpeskilling om 238 263 798 kronor. Victoria Park Harmoni ek. för. ägde fastigheten Malmö Annetorpsgården 6. Föreningen har därefter fusionerats med bostadsrättsföreningen, som på fastigheten låtit uppföra en byggnad för det boendekoncept som utvecklats av Koncernen. Victoria Park Harmoni ek. för. beställde av den anledningen en entreprenad för uppförande av byggnaden av Victoria Park Bygg och Projekt AB. Säljarna lämnar enligt avtalet garantier som får betraktas som sedvanliga. Bostadsrättsföreningen garanterar enligt avtalet att bostadsrättsföreningen eller Victoria Park

Harmoni ek. för. kommer att bekosta och vidta samtliga åtgärder och ansvara för samtliga förpliktelser som avser och berör fastigheten i det exploateringsavtal som Victoria Park Fastigheter AB har ingått med Malmö kommun. Av de totala förpliktelserna enligt exploateringsavtalet avser 16,2 procent fastigheten.

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Victoria Park Fastigheter AB och Malmö kommun ingicks den 26 september 2007 ett exploateringsavtal avseende främst det område där Victoria Parks livsstilsboende i Limhamn kommit att uppföras. Enligt avtalet överläts markområden som enligt föreslagen detaljplan utgör allmän platsmark till kommunen och för dessa lämnar Victoria Park vissa garantier avseende nyttjanderätt, servitut, markföreningar och arkeologi. Kommunen ska vidare få servitut i den utsträckning det är nödvändigt. Berörda fastigheter är belägna i direkt anslutning till Limhamns kalkbrott och Victoria Park åtar sig i anledning av detta att vidta vissa åtgärder i samband med byggnationen på och vid överlåtelse av fastigheterna. Victoria Park ska ombesörja och bekosta all projektering och utföra arbetena samt vidta nödvändiga åtgärder inom egen kvartersmark samt inrätta gemensamhetsanläggningar. Victoria Park ska vidare ersätta kommunen för dess verkliga kostnad för projektering, upphandling och anläggande av allmän platsmark inom vissa områden. Genom andelsöverlåtelse har Bolagets förpliktelser med anledning av exploateringsavtalet delvis överförts till bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn och Bostadsrättsföreningen Paviljongen i Limhamn.

FINANSIERINGSAVTAL

Victoria Park och ett antal dotterbolag har ingått avtal om kreditfaciliteter med två banker. Bolagets genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2013 var 3,8 procent. 13,1 procent av Bolagets kreditbärande skulder har en kreditbindningstid på 1–2 år, 64,6 procent en kreditbindningstid på 4–5 år och 22,4 procent en kreditbindningstid på mer än 5 år. Victoria Park har lämnat moderbolagsgarantier för vissa av lånen. Bankerna har vidare i vissa fall säkerhet i de fastigheter som ägs av respektive låntagande dotterbolag. Bankerna har i viss omfattning även pant i aktier och vissa avtal.

Låntagarna har lämnat åtaganden till bankerna i varierande grad. De finansiella åtagandena baseras på belåningsgrad och soliditet. Härutöver har låntagarna lämnat vissa informationsåtaganden och åtaganden avseende verksamheten. Vidare har parterna på låntagarsidan lämnat garantier som får betraktas som sedvanliga, vilka i flera fall upprepas kontinuerligt under respektive avtals löptid.

Förvärvet av aktierna i Markarydsbostäder AB och Fastighets AB Ostbrickan avses finansieras bland annat genom ett banklån om 550 Mkr. Victoria Park förhandlar för närvarande om villkoren för banklånet. Enligt det erbjudande som Bolaget har erhållit erbjuder sig banken att låna ut mot rörlig ränta. De finansiella åtagandena baseras på belånings- och räntetäckningsgrad. Säkerheterna är att betrakta som sedvanliga.

AVSIKTSFÖRKLARING AVSEENDE TECKNING AV STAMAKTIER

Danir, som inte äger några aktier i Bolaget, har den 24 juni 2013 meddelat att Danir, under förutsättning att minst 6 700 000 Stamaktier emitteras i Erbjudandet, avser att teckna 4 000 000 Stamaktier, motsvarande 30 Mkr. Avsiktsförklaringen är inte bindande och inga kontanta medel eller andra tillgångar har pantsatts och ingen annan säkerhet har tillhandahållits för att säkerställa densamma. Danir kan nås på Bolagets adress.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDE OCH SKILJEFÖRFARANDE

Victoria Park är inte och har inte under de senaste tolv månaderna varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive icke avgjorda ärenden) som nyligen har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Victoria Parks finansiella ställning eller lönsamhet. Victoria Parks styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle kunna uppkomma. Det kan däremot inte uteslutas att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden.

FÖRSÄKRINGAR

Victoria Park innehar för branschen sedvanliga företags- och fastighetsförsäkringar. Med hänsyn tagen till verksamhetens art och omfattning bedömer Victoria Parks styrelse att Koncernens försäkringsskydd är tillfredsställande. Bolaget kan emellertid inte lämna några garantier för att förluster inte uppstår eller att krav inte framställs som går utöver vad som täcks av nuvarande försäkringar.

MILJÖARBETE

Lagstiftning och miljökrav utgör grunden för Victoria Parks miljöarbete. Bolaget följer de lagar och myndighetskrav som finns för fastighetsförvaltning. Kraven avser i huvudsak obligatorisk ventilationskontroll, energideklaration, olika typer av besiktningar samt arbetsmiljökrav.

Rent allmänt ställs krav på miljön i bostadsfastigheter. Victoria Park har genom dotterbolag meddelats miljöföreläggande avseende fastigheter i Herrgården, Rosengård. För att få nyttja dessa fastigheter för bostadsändamål krävs att dessa miljöförelägganden följs.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

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 boendekoncept.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Victoria Parks tidigare ägare MCJ Holding AB har till och med 2012 uppburit ersättning från Bolaget i form av konsultarvode. Därutöver har Bolaget inte genomfört några transaktioner med närstående.

INFORMATION FRÅN TREDJE MAN

Intyg om fastighetsvärdering har inhämtats från de oberoende värderingsinstituten Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB och Forum Fastighetsekonomi AB. Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB och Forum

Fastighetsekonomi AB har samtyckt till att fastighetsvärderingen tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som har deltagit i arbetet med värderingarna hos Malmöbyggen Fastighetsekonomi AB respektive Forum Fastighetsekonomi AB har, såvitt Victoria Park känner till, något väsentligt intresse i Victoria Park. Se vidare avsnittet *Information till investerare* ovan.

RÅDGIVARES INTRESSEN

Swedbank, genom Swedbank Corporate Finance, är finansiell rådgivare i samband med Erbjudandet. Swedbank är också emissionsinstitut i Erbjudandet. Swedbank har tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och erhåller ersättning för detta arbete. Swedbank har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivnings-, investment banking och andra tjänster för Bolaget, för vilka Swedbank har erhållit och kan förväntas komma att erhålla provisioner och ersättningar. Swedbank kan också komma att genomföra transaktioner för annans räkning avseende Bolagets Stamaktier och Preferensaktier samt avseende derivat knutna till Bolagets Stamaktier och Preferensaktier.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE VIA HÄNVISNINGAR

Följande handlingar vilka tidigare har publicerats införlivas härmed via hänvisning och utgör en del av prospektet:

1. Victoria Parks reviderade årsredovisning för 2010, inklusive revisionsberättelse.
2. Victoria Parks reviderade årsredovisning för 2011, inklusive revisionsberättelse.
3. Victoria Parks reviderade årsredovisning för 2012, inklusive revisionsberättelse.
4. Victoria Parks delårsrapport januari – mars 2013.

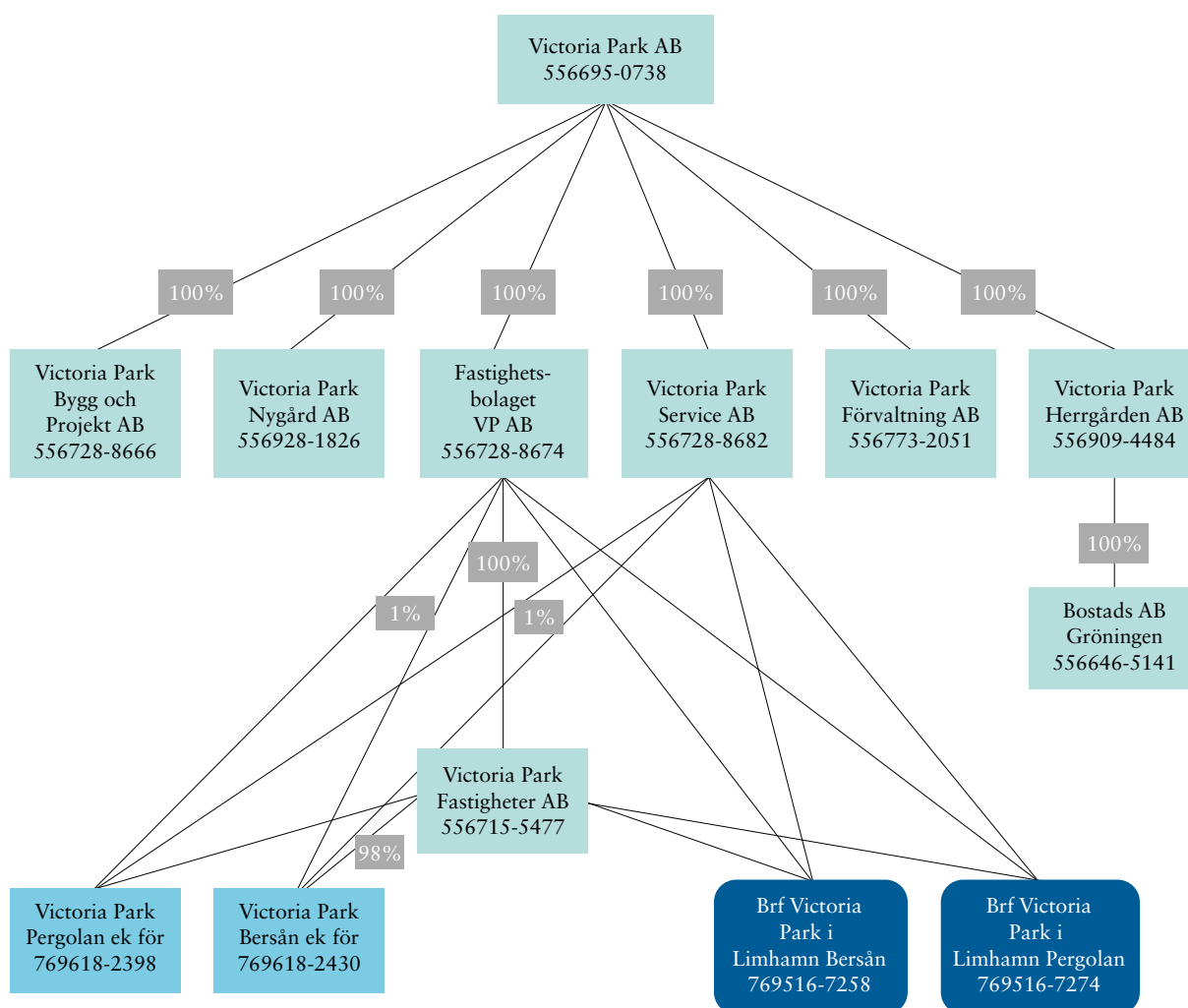
DOKUMENT TILLGÄNGLIGA FÖR GRANSKNING

Kopior av följande dokument finns under hela Prospektets giltighetstid tillgängliga på Bolagets webbplats, www.victoriapark.se och kan under samma period granskas på Victoria Parks huvudkontor, Krossverksgatan 7B, Limhamn, på ordinarie kontorstid under vardagar:

- bolagsordning för Victoria Park.
- värderingsintyg som utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman och som beställts av Victoria Park med anledning av Prospektet,
- årsredovisningar för åren 2010, 2011 och 2012, jämte revisionsberättelser för samma räkenskapsår,
- delårsrapport för 1 januari till 31 mars 2013, samt
- Prospektet.

KONCERNSTRUKTUR

Victoria Park är moderbolag i Koncernen. Av nedanstående koncernstruktur framgår samtliga dotterföretag med uppgift om firma, organisationsnummer, samt Victoria Parks kapital- och röstandel.



Skattefrågor i Sverige

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen omfattar inte värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet och inte heller de särskilda reglerna för skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av företag. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på aktieägarens speciella situation. Varje aktieägare bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

OBEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

FYSISKA PERSONER

Skatt på utdelning

För fysiska personer beskattas utdelning på marknadsnoterade aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls normalt preliminär skatt på utdelning med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls av Euroclear Sweden AB eller, när det gäller förvaltarregistrerade aktier, av den svenska förvaltaren.

Kapitalvinstbeskattning

När marknadsnoterade aktier säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppstå i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter, förutom andelar i investeringsfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med upp till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet

som inte överstiger 100 000 kronor och 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

AKTIEBOLAG

För ett aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas utan begränsning i tid och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår.

BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA AKTIEÄGARE

SKATT PÅ UTDELNING

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear Sweden AB eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad för aktieägare bosatta i andra jurisdiktioner genom skatteavtal som Sverige ingått med vissa andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger.

I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

KAPITALVINSTBESKATTNING

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild skatteregel kan emellertid fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av aktier om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

Adresser

Emittent

Victoria Park AB (publ)

Box 300 50

200 61 Limhamn

Besöksadress kontor: Krossverksgatan 7 b

Telefon: 040-16 74 40

Fax: 040-16 74 41

info@victoriapark.se

Finansiell rådgivare till emittenten

Swedbank Corporate Finance

Regeringsgatan 13

105 34 Stockholm

Legal rådgivare till emittenten

Fredersen Advokatbyrå AB

Turning Torso

211 15 Malmö

Legal rådgivare till Swedbank Corporate Finance

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Box 5747

114 87 Stockholm

Emittentens oberoende revisor

Ernst & Young

Torggatan 4

211 40 Malmö

Central värdepappersförvarare

Euroclear Sweden AB

Regeringsgatan 65

Box 7822

103 97 Stockholm



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