

Oscar Properties

– ÅRSREDOVISNING OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL) 2014 –

2014

Oscar Properties

2014 I KORTHET	4
VD HAR ORDET	6
EN VÄRDESKAPANDE AFFÄRSIDÉ	8
PROJEKTPORTFÖLJ	12
AKTUELLA PROJEKTFASTIGHETER	14
MARKNADSÖVERSIKT	46
ORGANISATION OCH MEDARBETARE	52
FINANSIERING	56
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	61
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	69
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	70
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	72
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	73
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	74
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	75
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	76
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	77
REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER	78
REVISIONSBERÄTTELSE	104
AKTIEN OCH ÄGARNA	106
BOLAGSSTYRNING	108
STYRELSE	112
LEDNING	113
DEFINITIONER	114
AKTIEÄGARINFORMATION	115

Om Oscar Properties

Oscar Properties grundades 2004 av Oscar Engelbert med visionen att skapa moderna bostäder så unika att människor aktivt skulle söka sig till dessa vid valet av nytt boende. Modern design och arkitektur med utgångspunkt i varje enskild byggnads historia, förenat med ett unikt utbud av kringtjänster baserat på en djup förståelse för hur människor vill leva och bo, har allt sedan dess varit kärnan i verksamheten.

Gruppen har uppfört en rad uppmärksammade bostadsprojekt genom både nyproduktion och konvertering. Projektportföljen uppgår till cirka 2 700 bostäder, varav cirka 469 bostäder är under pågående produktion.





Ruddammen

2014 i korthet

ÅRET I KORTHET

Oscar Properties verksamhet fortsatte att växa kraftigt under 2014. Balansomslutningen ökade med 44 procent till 1 434,5 mkr efter att kapitalbasen förstärktes genom en obligationsemission under året och tidigare aktieemissioner. Fler fastigheter än någonsin tidigare förvärvades, totalt 4 stycken. Antalet produktionsstartade bostäder var också fler än någonsin, 268 stycken. Detsamma gäller antalet färdigställda och sålda bostäder, 155 respektive 244 stycken. Nettoomsättningen ökade med 63 procent till 439,0 mkr och rörelseresultatet med 28 procent till 118,1 mkr.

Färdigställda projekt

- Under året färdigställdes projektet Biografen på Ruddammen.

Pågående projekt

- Intresset för Oscar Properties-gruppens projekt är fortsatt stort och antalet sålda bostäder under året uppgick till 244 (173). Andelen sålda bostäder i förhållande till pågående produktion där försäljning pågår uppgick vid årets slut till 52 procent (48).
- Projekt som per balansdagen var under försäljning är Nybrogatan 57, HG7, Chokladfabriken samt Tyresö Trädgårdar som samtliga ägs av intresseföretag.

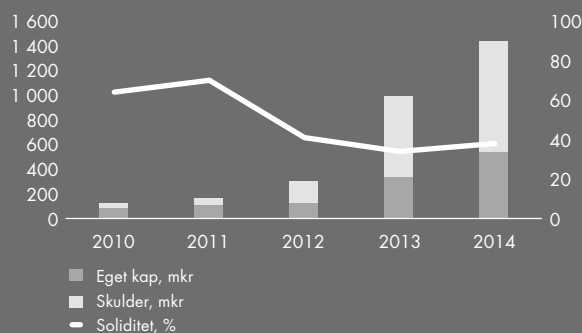
- Det totala antalet bostäder i pågående produktion uppgick vid årets slut till 469 (360) och det totala antalet bedömda bostäder i projektportföljen till 2 700 (1 700).

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

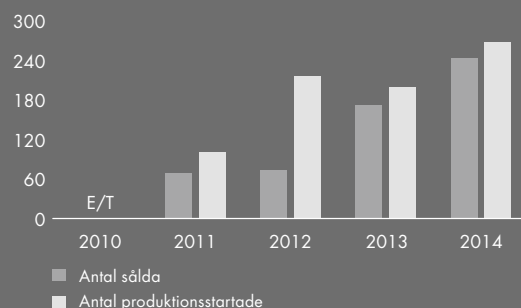
Förvärv

- I maj förvärvade Oscar properties fastigheten Stockholm Barnhusväderkvarn 29 med adress Tegnér-lunden 2 i Vasastan i Stockholm. Säljare till fastigheten är Al Pension och underliggande fastighetsvärde i affären uppgår till 111 mkr.
- I oktober förvärvade Oscar Properties 50 procent av fastigheten Murmästaren 3 från Fastighets AB Balder till ett underliggande fastighetsvärde om 490 mkr. Murmästaren 3 är en karaktärsfull kontorsfastighet från 1920-talet belägen centralt på Kungsholmen. Ägarna planerar gemensamt att konvertera fastigheten från kontor till bostäder. Tillträdesdatum 2015-01-02.
- I november förvärvade Oscar Properties bostadsprojektet Bageriet på Kvarnholmen i Stockholm. Byggnaden är högt belägen med sjöutsikt över Stockholms inlopp. Den har tidigare inrymt ett knäckebrödsbageri och ska nu byggas om av Oscar Properties till 114 lägenheter. Byggstart planeras under 2015. Tillträdesdatum 2015-03-11.

– BALANSOMSLUTNING (MKR) –



– BOSTÄDER (ANTAL) –



- I november bildade Oscar Properties ett samägt bolag med Carlyle i syfte att konvertera en fastighet i Nacka. Det samägda bolaget förvärvar fastigheten som är attraktivt belägen vid vattnet i Nacka Strand. Byggnaden ska i Oscar Properties regi konverteras från kontor till cirka 200 bostadsrätter. Tillträde sker när detaljplan har vunnit lag kraft. Byggstart beräknas till slutet av 2015.
- I december tecknade Oscar Properties avtal om att förvärva kvarteret Primus 1 på Lilla Essingen i Stockholm av Vasakronan. Fastigheten har ett attraktivt läge vid vattnet nära centrala Stockholm med byggrätter om ca 42 000 kvm BTA. Köpeskillingen är cirka 920 miljoner kronor och tillträde sker när pågående detaljplaneförändring vinner laga kraft.

Avyttringar

- Oscar Properties sålde i december en mindre del av den helägda förvaltningsfastigheten Vega 5. Samtidigt avyttrades genom en bolagsaffär Oscar Properties 50-procentiga andel i etapp 2 av projektet Tyresö Trädgårdar till projektpartnern Wallenstam. De båda försäljningarna ger en sammanlagd reavinst om 32,5 mkr i fjärde kvartalet 2014.

AFFÄRSUTVECKLING OCH FINANSIERING

- I februari genomfördes en ägarspridning genom en kombinerad nyemission och försäljning av stamaktier. Stamaktierna noterades på Nasdaq First North Premier den 17 februari 2014.
- I augusti emitterade Oscar Properties ett icke säkert femårigt obligationslån om 350 mkr inom ett rambelopp om 500 mkr. Obligationslånet löper till 2019 med en rörlig ränta Stibor (3 månader) + 5,50 procentenheter.
- I oktober noterades Oscar Properties obligationslån på Nasdaq Stockholm.

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition:

- Stamaktien: 0 kronor per aktie i utdelning
- Preferensaktien: 24 kronor per aktie att delas ut halvårsvis med halva beloppet vid vardera tillfället.

– NYCKELTAL –

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, mkr	439,0	268,8	3,3	0,3
Rörelseresultat, mkr	118,1	92,3	40,1	63,0
Periodens resultat, mkr	112,9	91,6	32,8	60,9
Avkastning på eget kapital, %	26	40	28	63
Balansomslutning, mkr	1 434,5	992,9	304,2	160,4
Eget kapital, mkr	539,7	334,8	124,7	111,5
Soliditet, %	38	34	41	70
Resultat per stamaktie, kr 1 ¹⁾	3,47	3,20	1,37	E/T
Antal utestående aktier	28 801 233	24 647 900	23 916 650	5 000
Antal utestående stamaktier	28 069 983	23 916 650	23 916 650	5 000
Antal utestående preferensaktier	731 250	731 250	–	–
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	268	200	217	101
Antal färdigställda bostäder ²⁾	155	118	47	112
Antal sålda bostäder ²⁾	244	173	73	69
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	469	360	197	E/T

1) Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna. Utspädningseffekter förekommer ej.

2) Varav 50 procent är Oscar Properties andel.

VD har ordet



Oscar Properties avslutade ett händelserikt 2014 med en rad viktiga affärer. Med förvärvet av Bageriet på Kvarnholmen och en attraktiv fastighet i Nacka Strand har vi lagt två mycket välbelägna konverteringsprojekt med sjökontakt till portföljen. Båda tillträdades efter att detaljplan vunnit laga kraft. Murmästaren (med tillträde 2:a januari) och Barnhusväderkvarnen är två centralt belägna och karaktärsfulla fastigheter med stor potential för konvertering. Så i slutet av året tecknade vi köpeavtal för det stora kvarteret Primus med bästa läge på Lilla Essingen. Där får vi om några år möjlighet att skapa flera hundra unika bostäder i en spännande stadsmiljö vid vattnet som kommer att förflytta gränsen för vad som räknas som Stockholms innerstad.

Den höga affärstakten tryggar vår projektportfölj och gör att vi kan fortsätta att tillgodose den fortsatt goda efterfrågan på unika boenden signerade Oscar Properties. Vi arbetar målmedvetet mot en nivå där vi om något år ska kunna ha 1 200 lägenheter i pågående produktion.

Under 2014 tog vi viktiga steg för att göra detta möjligt. 469 lägenheter var under produktion vid årsskiftet, 30 procent fler än för ett år sedan och antalet fortsätter att öka. 244 lägenheter såldes under året. Helårsresultatet växte 23 procent till 113 miljoner kronor, det högsta hittills för bolaget.

Resultat kommer främst från projekten HG7 i Hammarby Sjöstad och från Chokladfabriken. Båda projekten har hållit sina kalkyler väl och säljer bra till förväntade prisnivåer. Vi har etablerat en bra och systematisk kvalitetsuppföljning så att vi snabbt fångar upp och åtgärdar brister och samtidigt tar med oss erfarenheterna till nästa projekt. Även Tyresö Trädgårdar säljer bra, med mer än hälften av lägenheterna sålda vid årsskiftet. I HG7 är första etappen avslutad och vi arbetar parallellt med etapp två och tre. Den andra etappen av Tyresö Trädgårdar avyttrade vi under året samtidigt med en mindre del av Lyceum. Vi utvärderar kontinuerligt våra fastigheter och projekt och kommer att fortsätta att gallra i projektportföljen om och när vi ser behov.

”När vi nu stänger
vårt tionde verksamhetsår
har vi definitivt
tagit verksamheten
till en ny nivå”

Intresset för våra bostäder visar inga tendenser till avmattning. Bostadsmarknaden är stark och bristen på attraktiva, unika objekt är tydlig. Vårt namn förknippas med unika boendekvaliteter och antalet intresseanmälningar till våra kommande projekt växer snabbt. Jag är säker på att vi inte kommer att göra kunderna besvikna med de projekt som vi just nu arbetar med. De nyproduktioner som ligger närmast marknaden är 79&Park på Gärdet och Norra Tornen där projektutveckling och marknadsföring pågår parallellt.

Vi är väl medvetna om vilka utmaningar vi har framför oss. Finansiellt står vi väl rustade efter de genomförda emissionerna av noterade preferensaktier, stamaktier och obligationer. Genom introduktionen på Nasdaq Stockholms huvudlista i mars 2015 får vi ännu bättre möjligheter att möta ett stigande intresset för aktien från institutionella placerare.

Vi har förstärkt vår projekt- och byggorganisation för att fortsätta att leverera den kvalitet som våra kunder förväntar sig, även när vi växer kraftigt. Vi har rekryterat ett antal nya krafter till ledande befattningar. Inte minst här märker vi hur våra framgångar har gjort oss till en attraktiv arbetsgivare dit drivna och kvalificerade personer aktivt söker sig.

När vi nu stänger vårt tionde verksamhetsår har vi definitivt tagit verksamheten till en ny nivå.

Stockholm i mars 2015

Oscar Engelbert
Verkställande Direktör

En värdeskapande affärsidé

OM OSCAR PROPERTIES

Oscar Properties grundades 2004 av Oscar Engelbert med visionen att skapa moderna bostäder så unika att människor aktivt skulle söka sig till dessa vid valet av nytt boende. Modern design och arkitektur med utgångspunkt i varje enskild byggnads historia, förenat med ett unikt utbud av kringtjänster baserat på en djup förståelse för hur människor vill leva och bo, har allt sedan dess varit kärnan i verksamheten. Gruppen har uppfört en rad uppmärksammade bostadsprojekt genom både nyproduktion och konvertering. Projektportföljen uppgår till ca 2 700 bostäder, varav ca 469 bostäder är under pågående produktion.

VISION

Visionen är att skapa moderna bostäder som är så unika och attraktiva att människor söker sig till en Oscar Properties-byggnad vid valet av nytt boende.

AFFÄRSIDÉ

Oscar Properties affärsidé är att köpa, utveckla och sälja fastigheter för bostadsändamål med attraktiva lägen i Stockholm.

FINANSIELLA MÅL

- Genomsnittlig projektmarginal ska uppgå till lägst 15 procent. *Bolagets investeringskalkyler har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent.*
- Effektivt kapitalutnyttjande och riskspridning. *Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken reduceras för att eventuella problem i individuella projekt sprids till andra projekt.*

- Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent. *Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Per 31 december 2014 uppgick soliditeten i koncernen till 38 procent.*

STRATEGI

- Samtliga boenden utvecklade av Oscar Properties ska vara moderna och karakteristiska med smarta och smakfulla lösningar.
- Oscar Properties ska vara aktivt inom såväl konvertering som nybyggnation. Fastighetsutveckling vad avser konvertering och nybyggnation ska kunna ske både i egen regi och genom delägda intresseföretag.

UTDELNINGSPOLICY

Långsiktigt ska bolaget lämna hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktier. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på Stamaktien komma att bli låg eller helt utebli.

HISTORIK

2004	2006-2007	2007	2008	2009	2010	2011
Oscar Properties Invest AB grundas av Oscar Engelbert.	Posthuset 2, Kungsholmen och Sturen Större 1, Södermalm färdigställs.	Oscar Properties Invest AB bildar tillsammans med Skandrenting AB joint venture-bolaget Oscar Properties AB.	Stettin, Gärdet och Luma, Hammarby Sjöstad färdigställs.	Isprinsessan, Mälarhöjden färdigställs och avyttras.	Projektbolaget Oscarsborg AB, bildas med Faberge AB.	Oscar Properties Bygg AB bildas. Ateljéhuset och Sandhamnsgatan 39 färdigställs.

OSCAR PROPERTIES SOM INVESTERING

Oscar Properties har en ledande position som bostadsutvecklare i Stockholms innerstad. Med unik fokus på arkitektur, design och kvalitet har Oscar Properties visat en uthållig förmåga att realisera sina projekt till en prisnivå väl över marknadens genomsnitt.

Framgångsrik affärsmodell

Oscar Properties har år efter år lyckats att sälja bostäder till högre priser än andra objekt i motsvarande lägen. Genom att utveckla unika och moderna bostäder med modern arkitektur och design och med kvalitet utöver det vanliga har bolaget etablerat sig som ett förstahandsval för köpare av nya bostäder i premiumsegmentet i Stockholms innerstad. Affärsmodellen integrerar på ett unikt sätt förvärv, design/arkitektur och byggnation med en innovativ och effektiv modell för marknadsföring och försäljning.

Attraktiv projektportfölj

Oscar Properties har en växande projektportfölj som i början av 2015 innehåller ca 2 700 lägenheter. Projektportföljen utvecklas snabbt. Utvecklingen får hjälp av bolagets starka relationer med större byggbolag, ledande internationella arkitektbyråer samt Stockholms Stad. Efter att framgångsrikt ha visat att affärsmodellen kan överföras från konvertering av fastigheter till nyproduktion har Oscar Properties de senaste åren kunnat utveckla projektportföljen kraftigt.

Tillgång till kapital

Oscar Properties har byggt upp en stark finansieringsportfölj bestående av eget kapital med noterade stamaktier och preferensaktier, finansiering på obligationsmarknaden samt bankfinansiering. Tillsammans med en beprövad partnermodell där risk och finansiering i vissa projekt delas har bolaget därmed tryggt finansieringen av en kraftig tillväxt i kommande år, med god soliditet och en låg kapitalkostnad.

Beprövad partnermodell

Oscar Properties har gjort den framgångsrika affärsmodellen skalbar genom att etablera samarbeten med ledande aktörer inom flera områden. Flera projekt samägs med ledande bygg- och fastighetsbolag så som Fabège, NIAM, Skandrenting, Balder, Wallenstam, Carlyle och Veidekke.

Möter efterfrågan

Bolagets långa erfarenhet från fastighetsutvecklingsprojekt i Stockholmsregionen har gett en djup förståelse för hur människor vill leva och bo. Bolaget kan utforma unika boenden med utgångspunkt i interiöra och exteriöra designkoncept. Tillsammans med både egna och fristående arkitekter utvecklas koncepten, där inspiration ofta hämtas från internationella metropoler som New York, Paris och London. Bolagets förmåga att anpassa lägenheterna till närområdet eller efter tidigare användningsområde, så som industrilokaler, bagerier, biografer med mera, uppskattas av köparna.

Stabil marknad

Bostadsmarknaden i Stockholm visar inga tecken på stagnation. 2014 steg Valueguards HOX-index* med ca 15 procent. Pådrivande för efterfrågan på bostäder är dels den växande svenska befolkningen, dels den fortsatta urbaniseringen som förväntas vara särskilt påtaglig i Stockholmsregionen. Ett lågt ränteläge har under lång tid gynnat efterfrågan på bostadsmarknaden. Det råder relativt stor enighet om att räntorna väntas förbli låga de närmaste åren.

* HOX är en indexteknologi som mäter den underliggande prisutvecklingen på bostadsmarknaden.

2012

Oscar MaiN One AB bildas i april mellan Oscar Properties Invest AB och Niam V Holding AB. Med Wallenstam bildas i september intresseföretaget Tyrjörn 11 Holding 2 AB.

2013

Emission av preferensaktier om sammanlagt 150 mkr och notering av preferensaktien på Nasdaq Stockholm First North Premier. Joint venture-bolaget Eriksbergs Intressenter AB bildas mellan Oscar Properties Invest AB och Veidekke.

2014

Emission av Stamaktier till ett värde om sammanlagt 124,6 mkr och notering på Nasdaq Stockholm First North Premier. Projektet Biografen på Ruddammen färdigställs. Emission genomförs av ett icke säkerställt obligationslån om 350 mkr inom en ram om 500 mkr.



– VÄRDESKAPANDE I OSCAR PROPERTIES –

Oscar Properties koncept för värdeskapande baseras på fyra hörnstenar; tillgång till rätt objekt, utveckling av unika och moderna bostäder, värdeskapande marknadsföring och försäljning samt en effektiv projektprocess och byggverksamhet.

1

TILLGÅNG TILL RÄTT OBJEKT

Oscar Properties har i över ett decennium visat att bolaget framgångsrikt kan planera, finansiera och lönsamt genomföra fastighetsprojekt med hög förädlingsgrad. Bolaget har byggt upp en lång lista med unika och attraktivt belägna fastigheter och byggbar mark i Stockholm, med potential att bli en ny typ av boende som inte tidigare erbjudits på den svenska bostadsmarknaden. När en affärsmöjlighet uppstår är bolaget redan väl förberett med konceptidéer, kunskap om detaljplaner samt ekonomiska kalkyler och kan agera snabbt.

2

UTVECKLING AV UNIKA OCH MODERNA BOSTÄDER

Modern design och arkitektur på attraktiva lägen i Stockholm är Oscar Properties signum. Projekten hämtar inspiration från bostadsfastigheter, hotell och restauranger världen över. Företaget har en helt egen process för att utveckla unika boenden med kvaliteter och service som saknar motstycke på den svenska marknaden. Att ligga i framkant när det gäller design och arkitektur samtidigt som man tar till vara på fastighetens ursprung och kontextuella förutsättningar är en gemensam ambition för Oscar Properties projekt.

3

VÄRDESKAPANDE MARKNADSFÖRING OCH FÖRSÄLJNING

Försäljning, marknadsföring och varumärkesbyggande integreras med projektets designkoncept. Tidigt färdigställs en referenslägenhet eller referensyta att visa för potentiella köpare. En genomarbetad objektsbeskrivning tas fram där varje fastighet, dess historik och dess möjligheter beskrivs. Beskrivningen fungerar som stöd för de fastighetsmäklare bolaget väljer ut inför försäljning av respektive projekt. En bostad från Oscar Properties är unik och företaget lägger stor vikt vid att det ska uppfattas just så redan från dag ett.

4

EFFEKTIV PROJEKTPROCESS OCH BYGGVERKSAMHET

Oscar Properties har en egen projektorganisation som genomsyras av kostnadskontroll, riskhantering och kvalitetssäkring. Genom att själva hantera samtliga frågor inför såväl som under projekten säkerställs fortsatt kunskapsuppbyggnad inom organisationen. Byggorganisationen engageras redan i projekteringsfasen, vilken inleds ett till två år före byggstart. Den är sedan löpande involverad i konceptutvecklingen. Målen för byggverksamheten är att byggnationen ska hålla rätt kvalitetsnivå, till rätt kostnad och inom fastställda tidsramar.



Projektportfölj

Oscar Properties projektportfölj utgörs av fastigheter belägna i Stockholm med befintliga byggnader som förvärvats med potential att konverteras från lokaler till bostäder, samt av mark eller fastighet med befintliga byggrätter eller där byggrätter planeras att skapas.

Fastigheter med befintliga byggnader klassificeras i koncernens balansräkning som förvaltningsfastigheter till dess att de tomställts och ombyggnation påbörjas varvid fastigheterna omklassificeras till projektfastigheter. Fram till tidpunkten som dessa fastigheter eventuellt tomställs bedrivs sedvanlig fastighetsförvaltning som genererar hyresintäkter.

Under 2014 färdigställde gruppen 155 bostäder och förvärvade samt erhöll markanvisningar för ytterligare 209 bostäder. Projektportföljen uppgick vid årets slut till ca 2 700 bostäder. Oscar Properties andel av projektportföljen, mätt i antal bostäder, är 77 procent, där bolagets andel är 47 procent av pågående konvertering och nybyggnation, 89 procent av planerad nybyggnation och 51 procent av förvaltningsfastigheter med potential för konvertering.

Pågående projekt, inklusive konvertering och nybyggnation, uppgick vid årets slut till 469 bostäder. Planerade projekt respektive potentiella projekt uppgick till 69 respektive 12 procent av bolagets projektportfölj.

Av den planerade nyproduktionen är 43 procent markanvisning och 57 procent förvärvad ej tillträdd mark/fastighet mätt i termer av antalet bostäder.

NYBYGGNATION

Nybyggnation, omfattade vid årets slut totalt 83 procent av gruppens projektportfölj, fördelat på 17 procent pågående nybyggnation och 83 procent planerad nybyggnation.

Pågående nybyggnation

Gruppen hade per 31 december 2014 tre projekt om totalt 32 950 kvm motsvarande 382 bostäder under pågående nybyggnation.

– JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG –

Intresseföretag	Delägare	Kapitalandel, %	Antal objekt	Antal bostäder	Total yta, kvm
Oscar Properties AB	Skandrenting	50	4	394	34 545
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50	1	43	5 348
Oscar MaiN One AB	Niam	15 ¹⁾	1	183	19 000
Ostam Holding AB	Wallenstam	50	1	114	8 509
Eriksberg Intressenter AB	Veidekke	50	1	55	5 500
Summa per 31 december 2014			8	789	72 902
Nacka 369:32 JV AB	Carlyle	50 ²⁾	1	150	14 700
Murbruket Holding AB	Balder	50 ³⁾	1	160	16 600
Summa			10	1 099	104 202

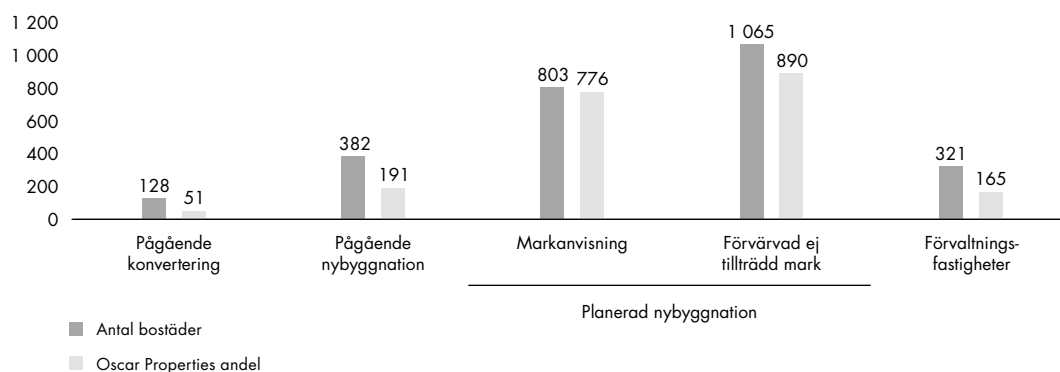
1) Oscar Properties innehar 15 procent av preferensaktierna och 50 procent av stamaktierna i Oscar MaiN One AB.

Vinstdelningen med NIAM avviker från aktieägandet.

2) Intressebolaget är ett nyförvärvat lagerbolag, som tas upp till 25 000 kronor i Oscar Properties balansräkning.

3) Tillträdtes 2015-01-02.

– PORTFÖLJEN PER 31 DECEMBER 2014 (ANTAL BOSTÄDER) –



Planerad nybyggnation

Gruppen hade per 31 december 2014 sex projekt om totalt 100 000 kvm motsvarande 2 700 bostäder i planerad nybyggnation. Bygg- och försäljningsstart för projekten är planerade till 2014–2016 och projekten beräknas vara färdigställda 2016–2019.

PÅGÅENDE KONVERTERING

Konvertering, i termer av antalet bostäder, omfattar totalt 5 procent av gruppens projektportfölj per 31 december 2014, fördelat på 5 procent pågående konvertering och 28 procent förvaltningsfastigheter med potential för konvertering.

Pågående nybyggnation

Gruppen hade vid årets slut tre projekt motsvarande 382 bostäder under pågående konvertering. Totalt har 132 bostäder av dessa sålts. Återstående bedömd investering för samtliga pågående nybyggnationsprojekt uppgår till ca 1 339 mkr.

Förvaltningsfastigheter med potential för konvertering

Alla fastigheter som Oscar Properties förvärvar bedöms ha potential och förutsättningar för konvertering till bostäder. Bolaget utvärderar löpande huruvida respektive fastighet ska utvecklas, behållas som förvaltningsfastighet eller avyttras. Inför ett planerat bostadsprojekt sker en successiv utflyttning av hyresgästerna. Sammantaget äger gruppen åtta fastigheter som utgör förvaltningsfastigheter med potential för konvertering till bostäder motsvarande 745 bostäder om totalt 72 000 kvm.

FASTIGHETSÄGANDE INTRESSEFÖRETAG

Oscar Properties äger fastigheter och genomför projekt inom konvertering och nybyggnation tillsammans med delägare i intresseföretag eller joint ventures. Per 31 december 2014 var bolaget delägare i sju intresseföretag. Oscar Properties bidrar framförallt med affärsgenerering och projektledning, medan delägarna framförallt bidrar med finansiering och nya projekt.

Oscar Properties bedömer att strukturen med delat ägande i olika konstellationer ger en diversifierad riskspridning, bidrar till ett effektivt kapitalutnyttjande och ger skalfördelar. Den nära relationen med delägarna, där flertalet äger och förvaltar stora fastighetsbestånd, ger också Oscar Properties bättre förutsättningar att identifiera nya intressanta projektmöjligheter.

Oscar Properties AB

– Delägt med Skandrenting AB

Skandrenting har en fastighetsportfölj bestående av ca 60 fastigheter med ett totalt bokfört fastighetsvärde om ca 3,5 mdkr. Skandrenting ägs till 100 procent av Erik Selin Fastigheter AB, som också är huvudägare i Fastighets AB Balder.

Oscar MaiN One AB

– Delägt med Niam

V Holding Niam är ett av norra Europas ledande private equity-företag inom fastigheter och förvaltar fastigheter till ett värde av ca 2,6 mdEUR.

Eriksbergs Intressenter AB

– Delägt med Veidekke Bostad AB

Veidekke Bostad AB ingår i den norska byggkoncernen Veidekke ASA som är ett av Nordens största byggföretag, med ett börsvärde om ca 6,5 mdNOK.

Projektbolaget Oscarsborg AB

– Delägt med Fabege AB

Fabege är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag med en fastighetsportfölj om knappt 33 mdkr och ett börsvärde på ca 17 mdkr.

Ostam Holding AB

– Delägt med Wallenstam Fastighets AB

Wallenstam är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag med ca 28 mdkr i fastighetsvärde och ett börsvärde om ca 24 mdkr.

Nacka 369:32 JV AB

– Delägt med Carlyle Group

Carlyle Group är ett globalt fondbolag med ca 194 mdUSD under förvaltning och ett börsvärde om ca 8,6 mdUSD.

Murbruket Holding AB

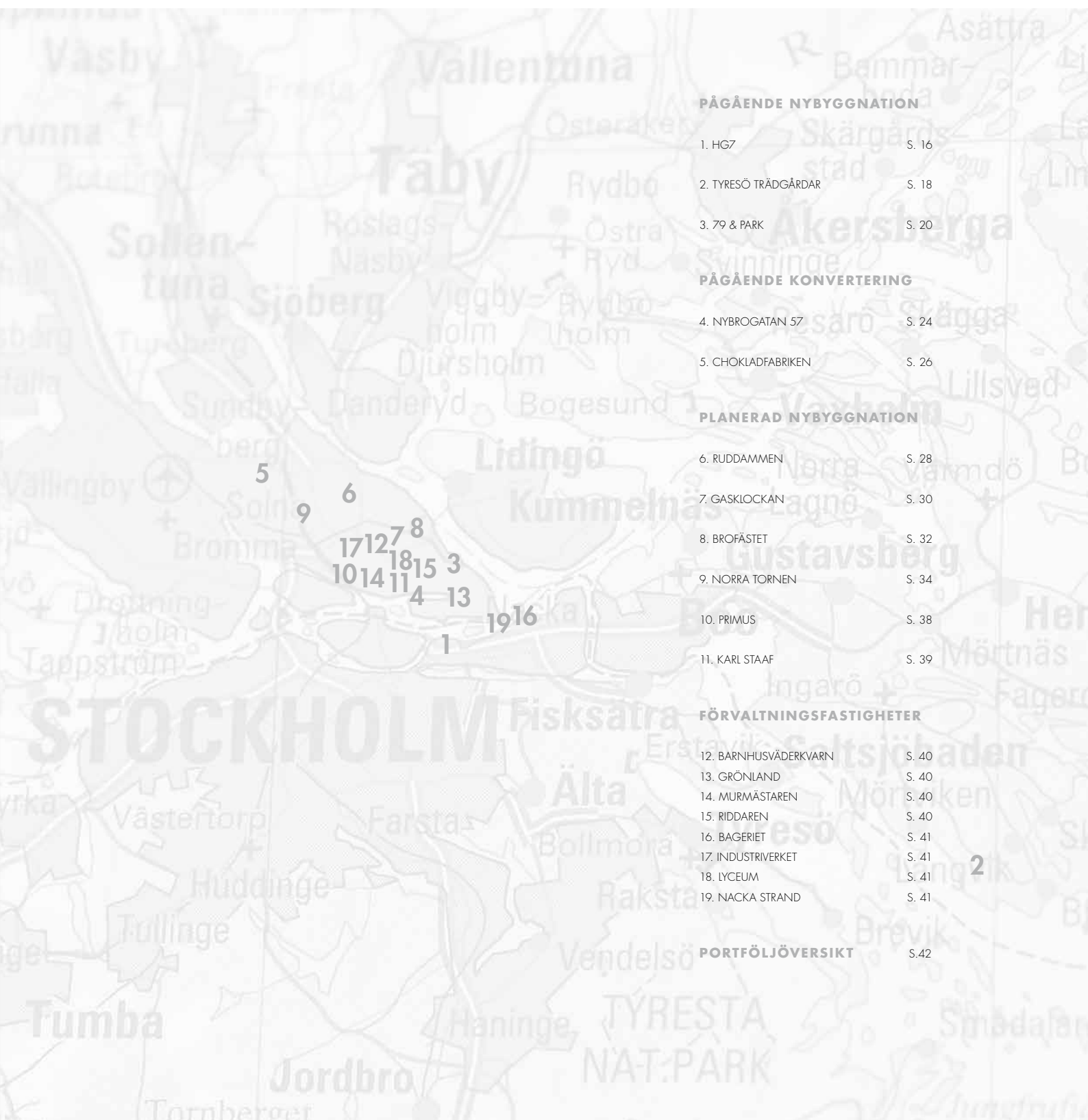
– Delägt med Balder AB

Balder är ett av Sveriges större fastighetsbolag med en fastighetsportfölj om ca 37 mdkr och ett börsvärde om ca 23 mdkr.

Aktuella projektfastigheter



HG7



PÅGÅENDE NYBYGGNATION

- | | |
|----------------------|-------|
| 1. HG7 | S. 16 |
| 2. TYRESÖ TRÄDGÅRDAR | S. 18 |
| 3. 79 & PARK | S. 20 |

PÅGÅENDE KONVERTERING

- | | |
|--------------------|-------|
| 4. NYBROGATAN 57 | S. 24 |
| 5. CHOKLADFABRIKEN | S. 26 |

PLANERAD NYBYGGNATION

- | | |
|-----------------|-------|
| 6. RUDDAMMEN | S. 28 |
| 7. GASKLOCKAN | S. 30 |
| 8. BROFASTET | S. 32 |
| 9. NORRA TORNEN | S. 34 |
| 10. PRIMUS | S. 38 |
| 11. KARL STAAF | S. 39 |

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- | | |
|-----------------------|-------|
| 12. BARNHUSVÄDERKVARN | S. 40 |
| 13. GRÖNLAND | S. 40 |
| 14. MURMÄSTAREN | S. 40 |
| 15. RIDDAREN | S. 40 |
| 16. BAGERIET | S. 41 |
| 17. INDUSTRIVERKET | S. 41 |
| 18. LYCEUM | S. 41 |
| 19. NACKA STRAND | S. 41 |

PORTFÖLJÖVERSIKT

S. 42

HG 7

HG7 ägs tillsammans med Skandrenting genom intresseföretaget Oscar Properties AB. Under juni 2012 förvärvades exploateringsfastigheterna Stockholm Linjefarten 1 och 2, Stockholm Båtturen 1 i Hammarby Sjöstadscentrala delar och här skapas nu 176 lägenheter i Oscar Properties regi. Totalt består HG7 av sex huskroppar där varje huskropp är utformad av olika arkitekter som tillsammans med en prisbelönt landskapsarkitekt fått uppdraget att rita projektet. På detta sätt skapas ett modernt storstadsboende med stor variation

och unik utformning. De boende erbjuds ett spa och relaxavdelning, gym, privat biograf, garage och innergård i projektet. Försäljning av bostäderna påbörjades under andra kvartalet 2013 och inflyttningar i projektet påbörjades i de första trapphusen under det andra kvartalet 2014 och kommer succesivt att pågå fram till dess det sista huset är färdigställt under fjärde kvartalet 2015.

Per 31 december 2014 var 146 bostäder sålda.





– FAKTA HG 7 –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Hammarby Sjöstad	Linjefarten 1, Linjefarten 2, Båtturen 1	176	8 545	884	2012/14	2014/15	Skandrenting	Oscar Properties i sam- arbete med sju av landets ledande arkitekter.

TYRESÖ TRÄDGÅRDAR

Tyresö Trädgårdar ägs tillsammans med Wallenstam genom intresseföretaget Ostam Holding AB. Tyresö Trädgårdar är ett bostadsprojekt som förutom arkitekturerade lägenheter även har placerats med anslutning till centrum och Tyresö Golfklubb. Här skapas bostäder med mellan 1–5 rum och kök med tillhörande garage i huset och samtliga bostäder har balkong. Projektet består av totalt 230 bostäder fördelat på två etapper. Produktionsstart av den första etappens 114 bostäder

påbörjades under sista kvartalet 2013 och i december 2014 sålde Oscar Properties tillbaka etapp två till Wallenstam efter att fastigheten styckats av. Försäljningsstart av bostäderna påbörjades under första kvartalet 2014 och första inflyttning planeras till tredje kvartalet 2015.

Per den 31 december 2014 var 63 bostäder sålda.





– FAKTA TYRESÖ TRÄDGÅRDAR –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Tyresö	Tyrjärn 11	114	8 504	–	2013	2015	Wallenstam	Jägerfält Milton

79 & PARK

STOCKHOLM

79 & Park ägs tillsammans med Skandrenting genom intresseföretaget Oscar Properties AB. På Sandhamns-gatan 79 skapas i samarbete med arkitektbyrå BIG (Bjarke Ingels Group) 170 bostäder i ett projekt med spännande arkitektur, samtliga med terrasser och utsikt över Gärdet. I entréplan finns lokaler som bjuder in allmänheten – ambitionen är att även de som inte bor i huset ska kunna ta del av arkitekturen. Med 79&Park

skapar Oscar Properties ett modernt projekt med innovativ och nytänkande design som kommer att lyfta hela området invid Gärdet. Fastigheten tillträdde under tredje kvartalet 2014 och förberedande rivningsarbeten har påbörjats.

Försäljningen planeras att påbörjas under tredje kvartalet 2015.





– FAKTA 79 & PARK –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Gärdet	Stettin 7	170	13 028	1 983	2014	2017	Skandrenting	BIG (Bjarne Ingels Group)



Nordic Modernista ger Gärdet internationell profil

Herman Persson, Designansvarig, Oscar Properties

På Sandhamnsgatan 79 skapar Oscar Properties i samarbete med prisbelönta danska arkitektbyrån BIG (Bjarke Ingels Group) 170 lägenheter, samtliga med terrass och en spektakulär utsikt över Gärdesfältet. För att harmonisera med Kungliga Nationalstadsparken öppnar sig byggnaden mot Gärdet och Djurgården. Terrasserna kläs i grönska för att sudda ut gränserna mellan park och bostadskvarter. Herman Persson är designansvarig för projektet och arbetar intensivt med att förbereda det inför byggstart.

”Vi involverade BIG redan i detaljplanefasen. De tog fram visionen med det terrasserade huset. Själv började jag jobba med projektet 2013 och hade i början mycket kontakter med stadsbyggnadskontoret. Det har varit ett spännande och intensivt arbete”, berättar Herman.

Arkitekterna har ritat en byggnad med ett strikt pixel-system, som utgår från en grundform som man varierar genom att dra in och skjuta ut. Varje pixel har en egen ytbehandling och konstruktionen ger bra ljusförhållanden i lägenheterna och en utsikt som drar nytta av läget.

”Det gröna taket och taklandskapet med växter är något som aldrig har byggts tidigare i Stockholm. När vi började arbeta med bostäderna frågade vi oss hur vi skulle väva in det danska designarvet. Vi ville samtidigt utnyttja utemiljön i en mer sydländsk tradition. Det resulterade i att vi utvecklade konceptet Nordic Modernista”, förklarar Herman.

Det var viktigt att ge bostäderna en öppen planlösning med kök, vardagsrum och uteplats i en sammanhängande helhet. Det har varit ett tätt samarbete mellan Oscar Properties designteam och arkitekterna på BIG. I sommar blir visningslägenheten klar. Den byggs uppe på taket på grannfastigheten för att ge den rätta utsikten och känslan.

”Stadsdelen växer ner mot hamnen men utsikten mot Gärdet kommer att finnas kvar. Både det unika läget och att vi arbetar med en ledande internationell arkitekt gör att vi kan förverkliga boenden på en helt annan nivå än vad som finns på marknaden i övrigt”, säger Herman.



79 & Park

NYBROGATAN 57

Nybrogatan 57 ägs tillsammans med Fabege genom intresseföretaget Projektbolaget Oscarsborg AB. Det tidigare posthuset, med byggherren Kungl. Byggnadsstyrelsen och arkitekten Erik Lallerstedt, uppfördes 1935–1936. Nybrogatan 57 innehåller 43 bostäder och lokaler bestående av gym och restaurang.

De boende erbjuds även servicetjänster från det närliggande hotellet Mornington. Försäljningsprocessen startade under första kvartalet 2013.

Av projektets totalt 43 bostäder var 39 sålda per den 31 december 2014.





– FAKTA NYBROGATAN 57 –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Östermalm	Guldfisken 18	43	4 378	970	2012	2014	Fabege	Oscar Properties

CHOKLAD FABRIKEN

Projektet Chokladfabriken ägs tillsammans med Skandrenting genom intresseföretaget Oscar Properties AB. Den tidigare Chokladfabriken på Kungsholmen byggdes under 1920-talet då Konfektyrföretaget Choklad Thule bedrev sin verksamhet i byggnaden. Huset kom sedan att byggas om till kontor när fastigheten såldes på 1970-talet. Fastigheten ligger på Fridhemsgatan 53 och består av totalt 85 bostäder med industriell karaktär fördelade på tre etapper ritade av arkitekt-

byrån Jägnefält Milton. Förutom bostäder innehåller projektet lokaler för deli, gym och butiker. Produktion och försäljning påbörjades under första kvartalet 2014 och inflyttning kommer att ske etappvis med start under första kvartalet 2015 fram till färdigställande under sista kvartalet 2015.

Per den 31 december 2014 var 71 bostäder sålda.





– FAKTA CHOKLADFABRIKEN –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Kungsholmen	Bojen 3	85	7 102	598	2014	2015	Skandrenting	Jägnefält Milton

Ruddammen

Ruddammen ägs tillsammans med Skandrenting genom intresseföretaget Oscar Properties AB. Oscar Properties har ansökt om ändring av detaljplan för fastigheten Ruddammen 29, för att möjliggöra påbyggnad av befintlig byggnad, samt nybyggnad av bostäder på fastigheten. Den befintliga byggnaden Biografen, som färdigställdes under 2014, ska utökas med 41 bostäder

med modern arkitektur. Genom påbyggnaden tillskapar Oscar Properties ett modernt och spännande boende på det redan befintliga projektet Biografen med utsikt över Stockholms norra delar.

Byggstart är planerad till 2015.





– FAKTA RUDDAMMEN –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Östermalm	Ruddammen 29	41	2 405	–	2015	2016	Skandrenting	Jägerfält Milton

Gasklockan

Under 2014 förvärvade Oscar Properties samtliga andelar i intresseföretaget Oscar Properties Gasklockor AB från Skandrenting och projektet ägs därmed till 100 procent av Oscar Properties. Oscar Properties har tillsammans med prisbelönta arkitekterna Herzog & de Meuron inlett ett samarbete för att skapa ett arkitektoniskt landmärke i världsklass i Norra Djurgårdsstaden. Gasklockan är ett 140 meter högt cylinderformat bostadshus med utskjutande olikformade balkstrader som kommer att inrymma ca 400 bostäder.

Bostäderna erbjuder en unik utsikt över Stockholm och den inre skärgården. Även integrerade kommersiella ytor kommer att finnas, vilket exempelvis kan vara en deli, bokhandel, förskola och konsthall, för att skapa en dynamisk byggnad som lever under dygnets alla timmar. Planering, projektering och detaljplanearbete pågår tillsammans med arkitekterna och Stockholms stad för att möjliggöra projektet.

Byggstart är planerad till 2016.





– FAKTA GASKLOCKAN –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
N:a Djurgårdsstaden	Markanvisning	400	36 000	–	2016	2019	Helägt	Herzog & de Meuron

Brofästet

Brofästet ägs till 100 procent av Oscar Properties. Brofästet i Norra Djurgårdsstaden består av tre hus med egna karaktärer, interiört såväl som exteriört. Byggnaderna knyts samman med en gemensam grön gård. Samtliga 44 bostäder har egna vinterträdgårdar,

balkonger och öppna planlösningar. Ett detaljplanearbete genomförs i samverkan med andra byggherrar i området och planerat tillträde är 2016.

Byggstart är planerad till 2017.





– FAKTA BROFÄSTET –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
N:a Djurgårdsstaden	Markanvisning	44	4 500	–	2017	2018	-	Oscar Properties

NORRA TORNEN

Norra Tornen ägs till 100 procent av Oscar Properties. Oscar Properties tilldelades projektet 2013 genom en markanvisningstävling och vill med Norra Tornen skapa två levande hus på en hög arkitektonisk nivå i Hagastaden på Torsplan. Projektet har utvecklats tillsammans med den Nederländska arkitektbyrån OMA som har tagit fram en spännande arkitektur som erbjuder bostäder med terrasser, balkonger och unik utsikt över

Stockholms stad. Två torn skapas med 178 respektive 126 bostäder. I projektet ingår lokaler som även allmänheten får ta del av. Med Norra Tornen skapar Oscar Properties ett landmärke för framtiden i den nya framväxande stadsdelen Hagastaden.

Byggstart är planerad till 2015/2016.





– FAKTA NORRA TORNET –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Hagastaden	Helix & Innovationen	304	20 944	1 000	2015/16	2017/18	Helägt	OMA



Från arkitektvision till unika boenden

Ruxandra Petrineanu, Designansvarig för Norra Tornen

Runt hörnet från Vasastans galleridistrikt förändras just nu Stockholms silhuett för alltid. Ett nytt landmärke ritat av OMA/Rem Koolhaas tar form och blir innerstadens högsta bostadshus där varje meter, kvadratmeter och lösning finns till för att förbättra de boendes vardag och liv. Norra Tornen är ett spännande projekt i Oscar Properties regi och Ruxandra Petrineanu är Designansvarig för projektet alltsedan Oscar Properties vann markanvisningen 2013.

”Vår uppgift är att ta den starka arkitektvisionen och omsätta den i attraktiva, byggbara lösningar tillsammans med vårt designteam, vår marknadsavdelning och vårt eget byggbolag”, säger Ruxandra.

”Vi har tittat på huset som helhet och vad det är för typ av boende. Vi har de stora fönstren, den höga höjden, den spektakulära utsikten över staden och omgivningarna, en jättestor lobby ... Det är en modern miljö med en väldig potential.”

Till sitt förfogande har Ruxandras team haft arkitekternas detaljerade ritningar som visar hur huset kommer

se ut. Oscar Properties anpassar sedan visionen till svenska förhållanden och en kräsen publik.

”Vi är länken mellan arkitekterna och vår byggavdelning. Vi samarbetar också med säljavdelningen och förser marknadsavdelning med material som de kan använda i marknadsföringen. Vi känner våra kunder och sätter Oscar Properties särskilda prägel på bostäderna. Det handlar om att tolka, utmana och överraska”, säger Ruxandra.

Projektet har gett designteamet stort utrymme för att arbeta konceptuellt med bostäderna i planlösningar, lägenhetsfördelning, utseende, estetik och materialval. Men det är inte bara ett kreativt arbete.

”Det märks att vi samarbetar med en internationell elit. Det har varit en väldigt effektiv process, och trots projektets höga komplexitet har arkitekterna haft mycket fokus på ekonomi och byggbarhet. Vi själva har tidigt förankrat alla lösningar med underleverantörer såsom kökstillverkare, betongtillverkare etc. Det är väl förberett inför byggstarten”, avslutar Ruxandra.



Norra Tornen

Primus

Oscar Properties förvärvade under det fjärde kvartalet 2014 projektet Primus från Vasakronan. Projektet ägs till 100 procent av Oscar Properties och bedöms uppgå till totalt 600 bostäder. Projektet ligger på Lilla Essingen i Stockholm och ett detaljplanearbete pågår i vilket all befintlig bebyggelsestruktur avses rivas och ersättas

med bostadsbebyggelse i ett attraktivt sjöläge. Byggrätterna uppgår till sammanlagt ca 42 000 kvm bruttoarea (BTA). Med Primus kommer Oscar Properties att utveckla en spännande stadsdel i ett av Stockholms mest attraktiva lägen vid vattnet.

Tillträde sker när detaljplanen vinner laga kraft.

– FAKTA PRIMUS –

Område	Fastighetsbeteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdigställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Lilla Essingen	Primus 1	600	30 000	–	2017	E/T	Helägt	E/T



Karl Staaf

Projektet ägs tillsammans med Veidekke genom intresseföretaget Eriksbergs Intressenter AB. Veidekke och Oscar Properties har föreslagit, i överrensstämmelse med Stockholms Stads inventeringsprogram för byggbara platser från 1996, att en ny innovativ byggnad med hög attraktion och ett nyskapande uttryck ska

byggas. Förutom 55 bostäder planeras även skapande av kommersiella ytor. Lokalerna i bottenvåningen skapar möjligheter att förlänga Birger Jarlsgatans handelsstråk mot Tegnérsgatan och Jarlaplan.

Byggstart är planerad till 2016.

– FAKTA KARL STAAF –

Område	Fastighetsbeteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdigställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Östermalm	Karl Staaf	55	5 000	500	2016	2018	Veidekke	E/T



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Barnhusväderkvarn

Barnhusväderkvarn 29

Område	Antal lägenheter	Byggstart
Vasastaden	25	E/T
Färdigställande	Partner	Arkitekt
E/T	Helägd	E/T



Grönland

Grönland 18

Område	Antal lägenheter	Byggstart
Djurgården	4	E/T
Färdigställande	Partner	Arkitekt
E/T	Helägd	E/T



Murmästaren

Murmästaren 3
Tillträdes 2015-01-02

Område	Antal lägenheter	Byggstart
Kungsholmen	160	2016
Färdigställande	Partner	Arkitekt
2019	Balder	E/T



Riddaren

Riddaren 5

Område	Antal lägenheter	Byggstart
Östermalm	40	2016
Färdigställande	Partner	Arkitekt
2017	Helägd	E/T



Bageriet

Nacka Sicklaön 38:2
Tillträdes 2015-03-11

Område	Antal lägenheter	Byggstart
Nacka	114	2015
Färdigställande	Partner	Arkitekt
2017	Helägd	E/T



Industriverket

Isbrytaren 50

Område	Antal lägenheter	Byggstart
Kungsholmen	183	2015
Färdigställande	Partner	Arkitekt
2017	NiaM	E/T



Lyceum

Vega 5

Område	Antal lägenheter	Byggstart
Vasastaden	69	2015
Färdigställande	Partner	Arkitekt
2015	Helägd	E/T



Nacka Strand

Nacka Sicklaön 369:32
Tillträdes när detaljplan vunnit laga kraft

Område	Antal lägenheter	Byggstart
Nacka	150	2015
Färdigställande	Partner	Arkitekt
2017	Carlyle	E/T



PORTFÖLJÖVERSIKT

Informationen om respektive projekt i tabellen nedan är i allt väsentligt bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar och det slutliga utfallet av respektive projekt kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom bolagets kontroll på grund av till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutvecklingen samt att flera av projekten är i planeringsfas och där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

Projektnamn	Område	Antal bostäder	Yta (kvm) ¹⁾		Tidplan		
			Bostäder	Lokaler	Byggsstart	Säljstart	Färdigställt
PÅGÅENDE NYBYGGNATION							
HG 7	Hammarby Sjöstad	98	8 545	884	Q2/Q3/14	Q1/Q4/14	Q3/Q4/15
Tyresö Trädgårdar	Tyresö	114	8 509	-	Q4/2013	Q1/2014	Q2/2015
79 & Park	Gärdet	170	13 028	1 983	Q3/2014	Q2/2015	Q2/2017

Projektnamn	Område	Antal bostäder	Yta (kvm) ¹⁾		Tidplan		
			Bostäder	Lokaler	Byggsstart	Säljstart	Färdigställt
PÅGÅENDE KONVERTERING							
Nybrogatan 57	Östermalm	43	4 378	970	Q1 2012	Q1 2013	Q4/2014
Chokladfabriken	Kungsholmen	85	7 102	598	Q1 2014	Q1 2014	Q4/2015

Projektnamn	Område	Antal bostäder	Yta (kvm) ¹⁾		Tidplan	
			Bostäder	Lokaler	Byggsstart	Säljstart
PLANERAD NYBYGGNATION						
Ruddammen	Östermalm	41	2 405	-	2015	2016
Gasklockan	N:a Djurgårdsstaden	400	36 000	-	2016	2016
Brofästet	N:a Djurgårdsstaden	44	4 500	-	2017	2017
Norra tornen	Hagastaden	304	20 944	1 000	2015/16	2015
Primus ⁵⁾	Lilla Essingen	600	30 000	-	2017	E/T
Karl Staaf	Östermalm	55	5 000	500	2016	2016

Projektnamn	Område	Antal bostäder	Yta (kvm) ¹⁾		Tidplan	
			Bostäder	Lokaler	Byggsstart	Färdigställt
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER ⁴⁾						
Barnhusväderkvarn	Vasastaden	25	-	2 500	E/T	E/T
Grönland	Djurgården	4	375	-	E/T	E/T
Murmästaren ⁵⁾	Kungsholmen	160	-	16 600	2016	2019
Riddaren	Östermalm	40	-	5 000	2016	2017
Bageriet ⁵⁾	Nacka	114	-	8 100	2015	2017
Industriverket	Kungsholmen	183	-	19 000	2015	2017
Lyceum	Vasastaden	69	5 243	-	2015	2016
Nacka Strand ⁶⁾	Nacka	150	-	14 700	2015	2017

1) Enligt nuvarande användning.

2) Kontrakterade hyresintäkter, med tillägg för eventuella rabatter och ekonomiska vakanser på 12 månaders basis per senaste kvartalsskifte.

3) Fastighetskostnader senaste 12 månaderna med utgångspunkt i senaste kvartalsskifte.

4) Förvaltningsfastigheter med potential till konvertering.

5) Tillträdes efter årsskiftet.

6) Tillträdes när detaljplan vunnit laga kraft.

Ägarskap		Investering (mkr)		Försäljnings- grad	Projektfas			
Partner	OP:s ägarandel	Total	Återstående		Förvärv	Utveckling	Försäljning	Inflyttning
Skandrenting	50%	609	342	70%				
Wallenstam	50%	345	147	55%				
Skandrenting	50%	870	850	-				

Ägarskap		Investering (mkr)		Försäljnings- grad	Projektfas			
Partner	OP:s ägarandel	Total	Återstående		Förvärv	Utveckling	Försäljning	Inflyttning
Fabege	50%	479	3	91%				
Skandrenting	35%	561	149	84%				

Ägarskap					Projektfas			
Partner	OP:s ägarandel				Förvärv	Utveckling	Försäljning	Inflyttning
Skandrenting	50%							
-	100%							
-	100%							
-	100%							
-	100%							
Veidekke	50%							

Hyresvärde (mkr) ²⁾	Fastighets- kostnader (mkr) ³⁾	Ägarskap		Försäljnings- grad	Projektfas			
		Partner	OP:s ägande (%)		Förvärv	Utveckling	Försäljning	Inflyttning
6	1	-	100	-				
1	1	-	100	-				
-	-	Balder	50					
-8	1	-	100	-				
-	-	-	100					
-	-	Niam	15	-				
5	2	-	100	-				
-	-	Carlyle	50					





Marknadsöversikt

Nedan följer en översiktlig beskrivning av marknaden där Oscar Properties är verksam. Oscar Properties verksamhet är fokuserad på Stockholm, där bolaget köper, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål med attraktiva lägen genom såväl konvertering som nybyggnation. Uppgifterna i avsnittet bygger delvis på externa källor som har återgivits korrekt och med ett urval som Oscar Properties bedömer vara balanserat och samstämmigt med Oscar Properties egna bedömningar.

MARKNADEN

Oscar Properties utvecklar fastigheter för bostadsändamål genom konvertering och nybyggnation med attraktiva lägen i Stockholmsområdet.

Konvertering till bostäder

Ändrad användning av befintliga byggnader fyller en viktig funktion på fastighetsmarknaden i takt med att stadsbilden och verksamhetsutövers preferenser förändras. Äldre kontorslokaler och före detta industrilokaler är exempel på lämpliga byggnader för konvertering.

I Stockholm finns ett stort utbud av byggnader med intressant arkitektur som lämpar sig väl för konvertering till bostäder, vilket gör att det kontinuerligt uppstår nya intressanta konverteringsobjekt på marknaden.

Nybyggnation av bostäder

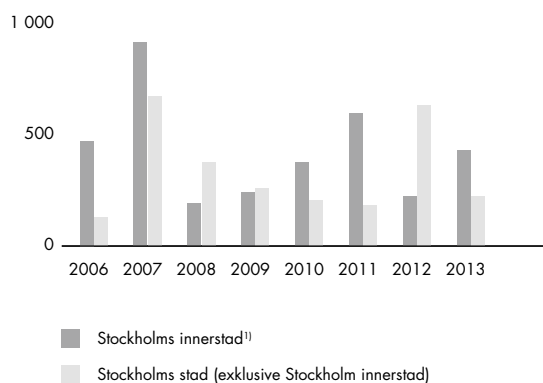
Nybyggnationen i Stockholm har ökat efter ett antal svagare år med anledning av de senaste årens finansiella oro. Sedan 2006 har bostadsbeståndet i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) ökat med i genomsnitt ca 5 000 respektive 4 800 lägenheter per år.¹⁾ Fram till 2022 förväntas bostadsbyggandet i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) uppgå till i genomsnitt ca 4 600 respektive 12 400 bostäder per år.¹⁾ Generellt finns det en stor och ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm, främst i anledning av en ökad befolkning, vilket gynnar nybyggnation och skapar möjligheter till intressanta nybyggnadsprojekt.

DRIVKRAFTER

Marknaden för konvertering samt nybyggnation påverkas av ett antal faktorer. Oscar Properties bedömer att de viktigaste av dessa drivkrafter är följande:

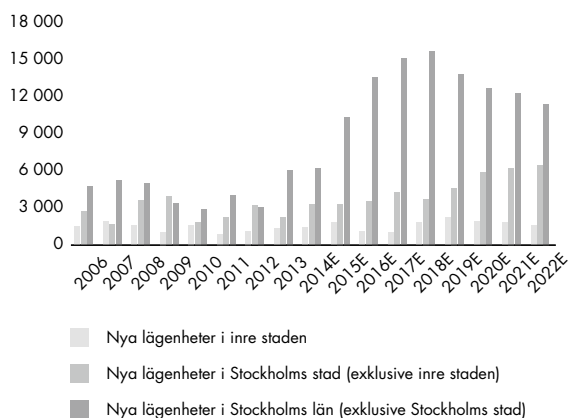
- Makroekonomiska faktorer
- Befolkningsutveckling
- Stockholms stadsutveckling
- Hushållens betalningsförmåga
- Prisutveckling

NETTOTILLSKOTT AV BOSTÄDER GENOM OM- OCH TILLBYGGNATION I STOCKHOLM



1) Innerstaden avser stadsdelarna Vasastaden/Norrholm, Östermalm, Södermalm och Kungsholmen.

KALKYLERADE ANTALET NYA BOSTÄDER



Källa: Stockholms stad, SCB

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsmarknaden och förutsättningarna för fastighetsutveckling påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, lönenivåer samt räntenivåer.

Fastighetssektorns tillväxt sker mot bakgrund av såväl förbättrad omvärldskonjunktur som en stark underliggande svensk ekonomi.

Stockholm har historiskt sett haft en starkare ekonomisk tillväxt än Sverige som helhet. I relation till övriga delar av Sverige har Stockholm bättre förutsättningar med högre befolkningstillväxt, högre sysselsättning samt fler invånare med eftergymnasial utbildning. Idag bor 22 procent av Sveriges befolkning i Stockholmsregionen som väntas bidra med ca 40 procent av den ekonomiska tillväxten i Sverige fram till 2030.¹⁾ Enligt EUs statistikenhet Eurostat som sammanställer statistik för regional BNP per invånare är Stockholm Europas nionde rikaste region.

Sysselsättningsgraden i Stockholms stad har historiskt varit mindre konjunkturkänslig än i övriga Sverige.

Under tredje kvartalet 2014 uppgick sysselsättningsgraden i Stockholms stad till ca 74 procent, jämfört med 66 procent i Sverige. Lönenivån mellan 2005 till tredje kvartalet 2014 har ökat med 58 procent i Stockholms stad jämfört med 54 procent i Sverige under perioden.¹⁾ Den starka utvecklingen av såväl sysselsättning som lönenivå bedöms påverka bostadsmarknaden positivt.

Befolkningsutveckling

Befolkningstillväxten i regionen är en stark drivkraft för såväl konvertering som nybyggnation av bostäder. Befolkningstillväxten i Stockholm sedan 2001 har varit högre än i resterande Sverige. I december 2014 var befolkningen i Stockholms stad ca 912 000 och prognosen för 2023 är ca 1 050 000.²⁾

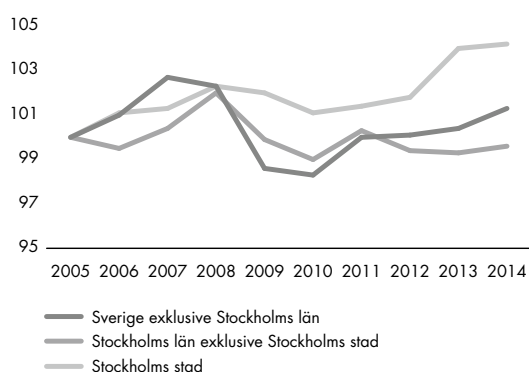
Befolkningstillväxten i Stockholm driver efterfrågan på boende och skapar behov av nya bostäder. I takt med befolkningstillväxten de kommande åren förväntas även bostadsbyggandet öka (se graf över befolkningsutvecklingen på efterföljande sida).

Stockholms stadsutveckling

En parameter för att skapa förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad i en växande region är stadsutveckling. Totalt fanns det ca 460 000 respektive ca 530 000 bostäder i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) vid årsskiftet 2013/2014.¹⁾ För att möta den ökade efterfrågan förväntas det kalkylerade bostadsbeståndet att uppgå till ca 506 000 respektive ca 608 000 bostäder i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) år 2021.¹⁾

I Stockholms stad är det främst stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret som ansvarar för planeringen och utvecklingen av stadens byggande. För att möta den ökade efterfrågan planerar Stockholms stad att växa dels genom förtätning, dels genom utbredning

– SYSSELSÄTTNINGsutveckling (INDEX=100) –

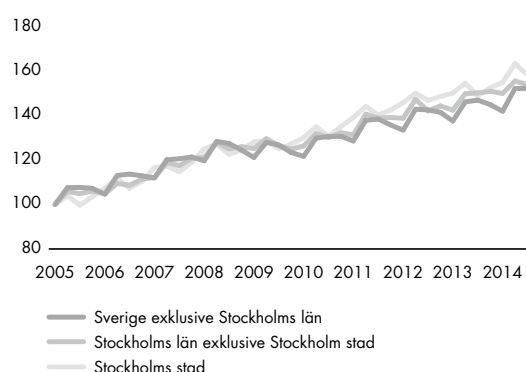


Källa: SCB. Kalkylerad sysselsättning för Sverige baserat på sysselsättning för Sverige exklusive Stockholms län. Kalkylerad sysselsättning för Stockholms län baserat på sysselsättning för Stockholms län exklusive Stockholms stad. Statistik till och med tredje kvartalet 2014.

1) Stockholms stad, SCB.

2) Stockholms Handelskammare.

– LÖNESUMMAutveckling (INDEX=100) –



Källa: SCB Rullande fyra kvartal. Kalkylerad lönesumma för Sverige baseras på lönesumma för Sverige exklusive Stockholms län. Kalkylerad lönesumma för Stockholms län baseras på lönesumma för Stockholms län exklusive Stockholms stad. Statistik till och med tredje kvartalet 2014

av staden. För att underlätta förtätning av staden är ombyggnation genom konvertering av omoderna lokaler till bostäder ett naturligt alternativ.

Byggnadsbeståndet behöver kontinuerligt rustas upp och moderniseras för att möta marknadens förändrade krav. Kostnaden för fastighetsägaren att modernisera lokalerna för företags nya behov är ofta högre än vad hyresgästen är villig att betala. Vidare föreligger en stor diskrepans mellan kontorshyrorna i de mest attraktiva lägena i centrala Stockholm och lägen utanför centrala Stockholm, vilket gör att konvertering till bostäder blir ett naturligt alternativ för att lösa vakanser i byggnader med omoderna, ineffektiva och svåruthyrda lokaler. Genomsnittshyran för kontor belägna i Stockholms Central Business District (CBD) uppgick under andra kvartalet 2014 till ca 4 500 kronor per kvm jämfört med genomsnittshyran för kontor utanför Stockholm CBD som vid samma tidpunkt uppgick till ca 3 400 kronor per kvm.¹⁾ Exempel på företag som har flyttat ut sina kontor, eller beslutat att flytta ut sina kontor från centrala Stockholm är Skandia, Vattenfall, Swedbank, Apoteket, SEB, Telia och Skatteverket.

Vid nybyggnation bedöms anbudet för markanvisningsförfaranden vanligtvis utifrån ett flertal parametrar baserade på stadens långsiktiga mål och den övergripande planen. Enligt stadsbyggnadskontorets strategi Arkitektur Stockholm ska arkitektur, nytänkande och

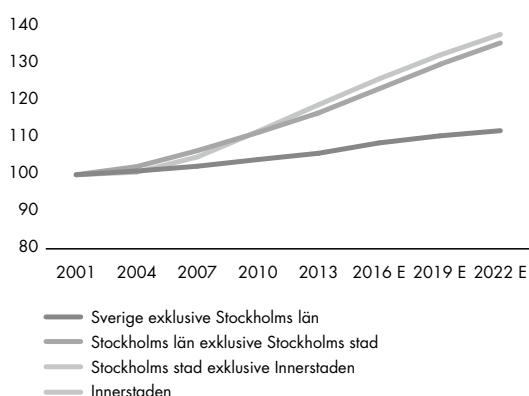
design premieras i framtida upphandlingar. Stockholms stad avser även att utveckla konkurrensmomentet genom att anordna arkitekttävlingar för att öka konkurrens och mångfald. Stadens mål är att främja nyskapande arkitektur av hög kvalitet för att stärka Stockholm i rollen som Sveriges huvudstad.

Prioriterade bostadsområden i Stockholms stad är till exempel Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Västra Kungsholmen och Slakthusområdet i Johanneshov. Vidare finns det inom ramen för Stockholms stads långsiktiga översiktsplan planer på ytterligare nybyggnationer för att möta den ökade efterfrågan. Stockholms stad presenterade, tillsammans med ett antal kranskommuner, ett förslag på att bygga ut tunnelbanesystemet och i samband med detta bygga 78 000 nya bostäder.²⁾ I januari 2014 presenterade Stockholms finansborgarråd tillsammans med stadsbyggnadsborgarrådet en plan för byggnation av 140 000 nya bostäder i Stockholm under de kommande 20 åren, fördelat på ett trettiotal större projekt.³⁾

Hushållens betalningsförmåga

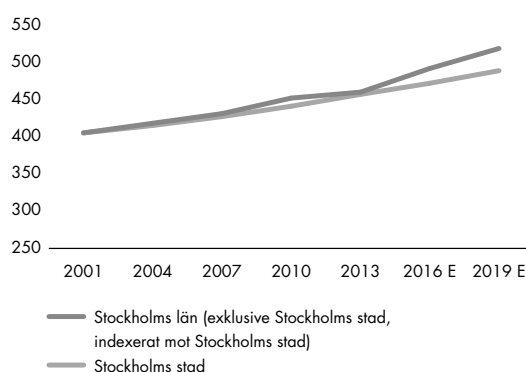
Hushållens betalningsförmåga är en viktig parameter för prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Betalningsförmågan påverkas dels av tidigare beskrivna makrofaktorer såsom sysselsättningsutveckling och löneutveckling, där Stockholm uppvisar en stark ekonomisk utveckling, dels av de förutsättningar avseende hushållens

– BEFOLKNINGSUTVECKLING (INDEX=100) –



Källa: SCB, Stockholms läns landsting. Indexerat till 100. Kalkylerat befolkningsunderlag för Sverige baserat på befolkningsunderlag för Sverige exklusive Stockholms län. Kalkylerat befolkningsunderlag för Stockholms län baserat på befolkningsunderlag för Stockholms län exklusive Stockholms stad. Kalkylerat befolkningsunderlag för Stockholms stad baserat på befolkningsunderlag för Stockholms stad exklusive Stockholms innerstad

– KALKYLERADE BOSTADSBESTÅNDET I STOCKHOLMS STAD OCH LÄN, 1 000-TAL –



Källa: SCB. Lägenheter i Stockholms län och Stockholms stad är 2014E-2022E är beräknade på 2013 års bestånd adderat med förväntat bostadsbyggande.

- 1) Jones Lang LaSalle, Nordic City Report Autumn 2014.
- 2) Regeringen, <http://www.regeringen.se/sb/d/4902/a/228273>, 2014-01-28.
- 3) Dagens Nyheter, <http://www.dn.se/sthlm/har-byggs-stans-nya-bostader/>, 2014-01-28.

förmåga att erhålla lånefinansiering samt av bolåneränteutvecklingen.

Räntorna har sedan 2009 legat på en historiskt låg nivå. Riksbankens reporänta uppgick per 31 december 2014 till 0 procent och den genomsnittliga bolåneräntan för nya lån under december 2014 uppgick till 1,9 procent.¹⁾ De låga räntorna har ökat möjligheten för hushåll att erhålla lånefinansiering till fördelaktiga räntekostnader, vilket har haft en positiv effekt på hushållens betalningsförmåga för boende.

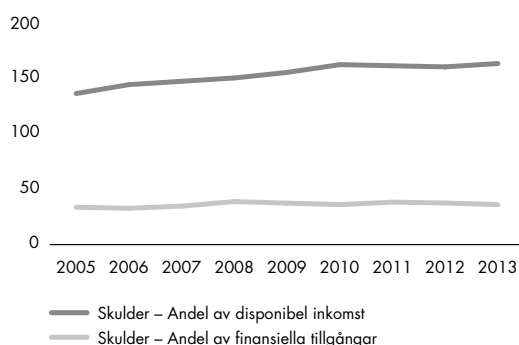
Låga räntenivåer kan dock innebära en oro för ökad skuldsättning hos hushållen. Hushållens skuldkvot i förhållande till disponibel inkomst uppgick 2013 till 168 procent.²⁾ En faktor som kan förklara den ökade skuldkvoten är, förutom lägre räntor, ett ökat privat bostadsäggande där bostadsrätter har ökat i förhållande till hyresrätter. Samtidigt har hushållens skulder i förhållande till finansiella tillgångar, vilket exempelvis inkluderar aktier, banktillgodohavanden och privat pensionssparande, legat stabilt på omkring 36 procent sedan 2005.²⁾ Värdet på hushållens finansiella tillgångar har därmed ökat i samma takt som skuldsättningen, vilket innebär att hushållens balansräkning, definierat som skulder i förhållande till finansiella tillgångar, varit närmast oförändrad. Detta kan anses vara en indikator på att hushållen har en stabil ekonomi.

Vidare har bolåneinstitut och banker blivit mer restriktiva i sin utlåning till hushållen. Den årliga ökningen av utlåning avseende bostäder var 6,4 procent under december 2014, jämfört med en historisk årlig genomsnittlig ökning om 10,5 procent sedan 2006. 3 Bolåneinstitut och bankerna genomför en kreditprövning vid upptagande av bostadslån som mäter kundernas motståndskraft vid höjda boendekostnader genom att exempelvis stresstesta en förhöjd allmän räntenivå. För att få bolån kräver bolåneinstitut och banker vanligtvis att kunden kan klara av räntenivåer som är ca 3–5 procentenheter över aktuellt ränteläge. Dessa bedömningar bidrar till att skapa en motståndskraft i hushållens betalningsförmåga för boende vid eventuella räntehöjningar.

Finansinspektionen har i sin rapport över den svenska bolånemarknaden 2014 utfört stresstester där hushållens känslighet för räntehöjningar, prisfall på bostäder och arbetslöshet bedömts. Finansinspektionen bedömer, liksom i motsvarande rapport från 2013, att de svenska bolånetagarna generellt har en god återbetalningsförmåga och en god motståndskraft för såväl räntehöjningar och inkomstbortfall som prisfall på bostäder.⁴⁾ Detta tyder på att svenska hushåll i allmänhet har en fortsatt god betalningsförmåga.

I november 2014⁵⁾ presenterade Finansinspektionen ett förslag som i mars 2015⁶⁾ gick ut på remiss på krav

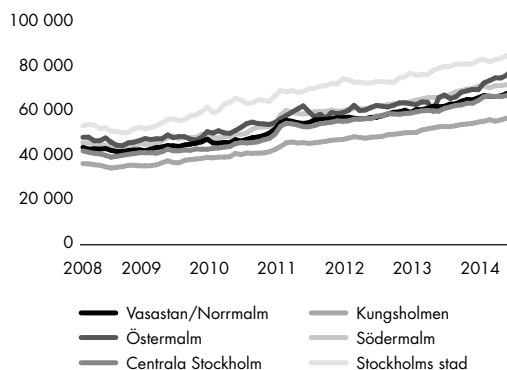
– HUSHÅLLENS SKULDSÄTTNING, % –



1) SCB, Riksbanken, finansmarknadsstatistik.

2) SCB, Finansräkenskaper, hushållens låneskulder i procent av disponibel inkomst ex. justeringar för pensionsrätter.

– PRIS PER KVADRATMETER, STADSDEL –



Källa: BooliPro

3) SCB, finansmarknadsstatistik, avser feb 2006 till jan 2015.

4) Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden 2014, Dnr 13-7755

5) www.fi.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Amorteringskrav-pa-nya-bolan/

6) www.fi.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Nya-bolan-ska-amorteras-ner-till-50-procent

om högre amorteringskrav för bolånekunder. Finansinspektionen föreslår att bankerna i sin utlåning till bolånekunder kräver att kunden amorterar 2 procent av lånebeloppet per år fram till dess att belåningsgraden uppgår till 70 procent, varefter amorteringskravet sänks till 1 procent fram till dess att belåningsgraden är 50 procent. Oscar Properties bedömer att amorteringskraven har en begränsad påverkan på verksamheten då det kundsegment som bolaget vänder sig till i stor utsträckning redan har en låg belåningsgrad.

Prisutveckling

Viljan att betala för bostäder har en avgörande betydelse för Oscar Properties lönsamhet. Omsättningen på bostäder i Stockholm är stor och totalt genomfördes det, exklusive nyproduktion, ca 15 500 bostadsrättsköp till ett sammanlagt värde om ca 52,5 mdkr under 2014. Efterfrågan på bostäder i Stockholm har medfört att priserna på bostäder har stigit. I centrala Stockholm uppgick genomsnittspriset per kvadratmeter i december 2014 till ca 73 000 kronor.¹⁾ Fram till december 2014 har priserna på bostadsrätter i Stockholms stad stigit med 132 procent sedan 2005, vilket är mer än en fördubbling och motsvarar en årlig prisökning om ca 9 procent.²⁾

Av stadsdelarna i centrala Stockholm har Södermalm uppvisat den största ökningen i genomsnittligt pris per kvadratmeter sedan 2009, motsvarande en årlig ökning om ca 9,4 procent.³⁾ Högsta genomsnittliga priset per kvadratmeter återfinns i stadsdelen Östermalm följt av stadsdelen Norrmalm där kvadratmeterpriset i december 2014 uppgick till ca 86 000 respektive 80 000 kronor.³⁾

KONKURRENSSITUATION

Det finns ett antal aktörer i Stockholm som är verksamma inom fastighetsutveckling. På marknaden för konvertering till bostäder finns det ett flertal aktörer som aktivt söker investeringar. För fastigheter i storleksordningen upp till 100 mkr i värde före investeringar för ombyggnation till bostäder, är det till antalet fler aktiva

aktörer. Det är i detta storlekssegment som aktörerna har finansiell och operationell kapacitet att genomföra konverteringsprojekt. För fastigheter över 100 mkr är konkurrensen mer begränsad. Exempel på konkurrenter inom konverteringsmarknaden till bostäder är Alm Equity, Aros Bostad, Lean Equity, Estancia och Trosse. Stora byggbolag är för närvarande inte aktiva på konverteringsmarknaden då denna form av projektutveckling inte utgör en del av deras kärnverksamhet.

På marknaden för nybyggnation av bostäder är konkurrensen mer utbredd då ett flertal fastighetsutvecklare aktivt söker byggbar mark i Stockholm. Exempel på konkurrenter inom nybyggnation av bostäder är bland andra de stora byggbolagen med god förvärvskapacitet som exempelvis JM, Peab, NCC, Skanska, Besqab, Veidekke, Einar Mattson med flera. Bolagen representerar en betydande del av den nyproduktion som sker i Stockholm avseende bostäder. De flesta konkurrenterna bygger även hyresrätter, medan framförallt JM, Veidekke och Besqab är mer renodlat inriktade mot bostadsrätter. Exempel på övriga konkurrenter är IKANO Fastigheter och HSB.

Oscar Properties position

Oscar Properties verksamhet är Stockholmsbaserad. Bolaget har ett starkt varumärke som associeras med helhetskänsla och premiumboende i kombination med kringsservice som efterfrågas av bostadsköpare och gör bolaget till en uppskattad samarbetspartner bland fastighetsägare och underleverantörer.

Bolaget gör löpande analyser av fastighetsmarknaden i Stockholm. På detta sätt identifieras fastigheter med de rätta förutsättningarna att omvandlas till bostäder. Oscar Properties har därmed en god uppfattning om vilka projekt som kan vara attraktiva och väl förberett när ett förvärvstillfälle uppstår. Merparten av Oscar Properties förvärv sker genom långsiktiga relationer.

Vid nybyggnation är bolagets ambition att utveckla boendemiljöer i Stockholm på ett sätt som överensstämmer med såväl stadsbyggnadskontorets som exploateringskontorets plan och vision för Stockholms stad.

1) Mäklarstatistik.

2) Valueguard HOXFLATSTO.

3) Booli Pro.



Norra Tornen

Organisation och medarbetare

ORGANISATION

Marknad- och affärsutveckling

Funktionen Marknad- och affärsutveckling arbetar aktivt med att identifiera och utvärdera nya projekt och transaktionsmöjligheter och tar tillsammans med övriga funktioner inom bolaget fram utvärderings- och beslutsunderlag för de affärsmöjligheter som uppkommer. Funktionen arbetar också med att ta fram de tidiga projektkoncepten och ansvarar för att marknadsföringsmaterial tas fram. När så erfordras anlitas extern kompetens.

Projektutveckling

Projektutveckling är den enhet inom Oscar Properties som ansvarar för genomförandet av projekten från färdigt förvärv fram till garantitidens utgång, innefattande ansvar för utveckling av detaljplan och bygglov, driva projektering och fungera som en intern beställare åt Bygg under entreprenadtiden. Projektledarna leder den interna projektgruppen, koordinerar de externa konsulter som engageras i projektet och har ansvar för att de uppställda ekonomiska och tidsmässiga målen i projekten kan uppnås.

Design- och konceptutveckling

Inom funktionen Design- och konceptutveckling arbetar Oscar Properties egna arkitekter med att ta fram interiöra och exteriöra designkoncept. Tillsammans med projektutveckling ansvarar funktionen för underlag till ansökan om bygglov och ändringar av detaljplaner. I de flesta projekt samarbetar bolaget med externa arkitekter där förmåga till nytänkande är en viktig förutsättning vid valet av samarbetspartner.

Bygg

För att säkerställa hög kvalitet och få en bättre kostnadskontroll över byggprocessen, etablerade bolaget under 2011 ett eget byggbolag med funktioner inom framförallt byggledning, projektering, inköp, kalkylering och eftermarknad. Bolaget består endast av tjänstemän och har inga egna hantverkare. Bolaget har väl upparbetade kontakter med ett antal leverantörer där individuell upphandling sker inför respektive projekt.

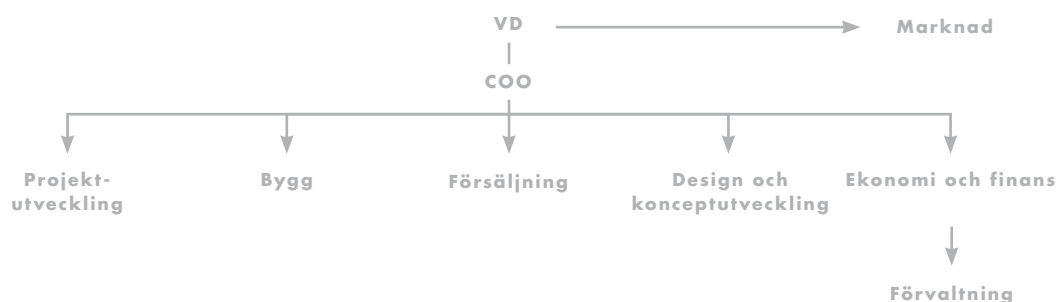
Byggbolaget har inga externa kunder utan utför endast tjänster i projekten som hel- eller delägs av koncernen.¹⁾ Genom den egna byggverksamheten säkerställs en hög kvalitet med den rätta känslan som kännetecknar Oscar Properties samtidigt som kompetens och erfarenhet överförs från ett projekt till ett annat. Eftermarknadsavdelningen, som utgör en del av Bygg, hanterar alla garantifrågor som kan uppstå efter att kunder tillträtt sina boenden. Rekryteringar av nyckelpersoner inom funktionen Bygg har gjorts från etablerade byggbolag, där såväl ansvariga för byggverksamheten som plats och produktionsledning har lång erfarenhet av att driva och genomföra stora projekt.

Försäljning

Funktionen försäljning ansvarar för att etablera en försäljningsstrategi för projekten samt planering och koordinering av säljaktiviteter. Försäljning hanterar även relationen med externa fastighetsmäklare. Vidare ansvarar funktionen för löpande kontakt med kunder inför tillträde.

1) Undantag kan förekomma och byggbolaget har tidigare utfört vissa tjänster utanför koncernen.

– ORGANISATION –



MEDARBETARE

Organisationen består av medarbetare med en bred bakgrund och erfarenhet inom arkitektur, projektutveckling, byggledning, byggnation och konstruktion, bostadsförsäljning, ekonomi och finans. Antalet anställda uppgick vid slutet av år 2014 till 62 medarbetare inklusive konsulter, varav 30 kvinnor. Tabellen nedan visar antal medarbetare fördelade på Bolagets sex funktionsområden.

Oscar Properties har genom långsiktigt och målmedvetet arbete skapat ett starkt varumärke som attraherar personer med gedigen erfarenhet från fastighetsutvecklings- och byggbranschen. Bolaget rekryterar löpande nya medarbetare och har stärkt organisationen under senare år huvudsakligen inom segmenten projektutveckling och bygg för att säkerställa kapacitet framförallt inför kommande nyproduktionsprojekt. Bolaget arbetar aktivt med intern kunskaps- och erfarenhetsåterföring, till exempel från avslutade projekt till nya, för att utveckla och förstärka kunskapen i organisationen.

– ANSTÄLLDA I OSCAR PROPERTIES –

	2014
Projektutveckling	6
Design- och konceptutveckling	6
Bygg	24
Marknad- och affärsutveckling	4
Försäljning	5
Ekonomi	12
Ledning och centrala stödfunktioner	5
Totalt antal anställda	62

Oscar Properties har genom långsiktigt och målmedvetet arbete skapat ett starkt varumärke som attraherar personer med gedigen erfarenhet från fastighetsutvecklings- och byggbranschen. Bolaget rekryterar löpande nya medarbetare och har stärkt organisationen under senare år huvudsakligen inom segmenten projektutveckling och bygg för att säkerställa kapacitet framförallt inför kommande nyproduktionsprojekt. Bolaget arbetar aktivt med intern kunskaps- och erfarenhetsåterföring, till exempel från avslutade projekt till nya, för att utveckla och förstärka kunskan i organisationen.



Gasklockan



Fredrik Andersson, Entreprenadchef, Oscar Properties Bygg AB

Oscar Properties Bygg AB är ett byggbolag med alla nödvändiga resurser för att planera, upphandla och genomföra byggprojekt. Ett eget byggbolag säkerställer kvaliteten i genomförandet av den unika produkten samtidigt som kompetensen behålls i företaget. Fredrik Andersson är Entreprenadchef på Oscar Properties Bygg AB och ansvarar för byggnationen av projektet Chokladfabriken.

Fredrik är civilingenjör och hade tidigare arbetat hos några av de största byggbolagen i Sverige. Men jobbet på Oscar Properties lockade mer, med möjligheten att få arbeta med andra typer av projekt.

”På Oscar Properties får jag arbeta med spännande och unika bostäder, det är det som gör jobbet så roligt”, säger Fredrik.

Inte bara projekten som sådana skiljer sig från Fredriks tidigare arbetsplatser. Han ser även stora skillnader i sättet att arbeta.

”Vi började med att bygga om gamla hus. Genom det har vi lärt oss en flexibel modell, att man ibland får ändra sig under projektets gång när man stöter på något oväntat”, säger han.

En vanlig arbetsdag kan innehålla ett arbetsmöte med Oscar Properties egen designavdelning där man diskuterar någon ny etapp. Praktiska frågor tas upp och

man får göra avvägningar mellan vad designern vill ha ut och hur det kan realiseras med kvalitet och på ett kostnadseffektivt sätt.

”Jag gillar att vi har allting in-house. Vi som är på byggsidan har ett nära samarbete med design- och marknadsavdelningen. Det gör jobbet både roligt och utvecklande”, förklarar Fredrik.

Eftermiddagen kanske innehåller ett byggmöte med underentreprenörer där man stämmer av tidplan, ekonomi och kvalitet. Då har Fredrik möjlighet att ta upp synpunkter från designern så att alla ser helheten och kan bidra till att realisera de bärande idéerna i projektet.

”Produktens kvalitet tar stor plats i vårt arbete. Vi gör egenkontroller, besiktningar och åtgärddar. Till sist görs alltid en kundbesiktning. Att kunden får sista ordet är väldigt viktigt – allt ska vara klart när kunden flyttar in!”

I Chokladfabriken flyttar kunderna in i etapper under året. Första etappen började flytta in i februari.

”I Chokladfabriken har vi lyckats väldigt bra. Vi hade efterbesiktning med kunderna vid inflyttningen och inte en enda anmärkning. Samtidigt har vi hållit kostnadsramarna. Det har vi jobbat hårt för, och alla erfarenheter fångas upp och återanvänds i andra projekt”, avslutar Fredrik.



Sandra Tamm, Projektledare

Sandra Tamm är Projektledare på Oscar Properties och ansvarar för projektet 79&Park. I sin roll ansvarar Sandra för planering och genomförande, från början till slut. Sandra leder både den interna projektgruppen och de externa konsulter som anlitas och hon ansvarar för att slutprodukten levereras till kunderna på rätt tid till rätt kostnad. Projektledaren arbetar intensivt med att sätta projektets ramar, särskilt i tidiga skeden när designkonceptet och detaljplanen arbetas fram.

”Som projektledare är jag navet i hjulet. Det är en väldigt rolig roll. Jag behöver få informationsflödet att nå alla, vara lyhörd och våga ta beslut. Det är inte helt lätt men enormt motiverande”, berättar Sandra.

Sandra har tidigare jobbat som projektledare hos en annan bostadsutvecklare och är utbildad byggnadsingenjör från KTH i Stockholm. Hon började på Oscar Properties i april 2014.

”Men det känns som mycket längre sedan. Det är ett högt tempo och man kommer fort in i arbetet”, säger Sandra.

Hon har utbildat sig till byggnadsingenjör på KTH och därefter varit ute i produktion, som inköpare och projektledare. Jobbet på Oscar Properties innebär en förändring i flera avseenden.

”Jag var inte van vid att jobba med så välkända och högprofilerade arkitekter. De är mer drivande, håller en imponerande höjd på sitt arbete men är även mer svårstyrda. Samtidigt är det vi som känner kunderna och det måste finnas utrymme för avvägningar. Det är många beslut att fatta”, säger Sandra.

Förutom möjligheten att jobba med högprofilerade arkitekter och spännande projekt uppskattar Sandra kollegerna och företagskulturen på Oscar Properties:

”Det är så många drivna och kompetenta personer på företaget som gör arbetet otroligt kul. Vi har också bra erfarenhetsutbyte mellan projektledarna som gör att man lär sig snabbt, både av sina egna erfarenheter och av de andras.”

Finansiering

FINANSIERING

Oscar Properties bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna.

FINANSIERINGSVERKSAMHET

Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent. Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt.

Övergripande mål för finansieringsverksamheten i Oscar Properties är att minimera ränte- och upplåningsrisker. Oscar Properties ekonomiavdelning ansvarar för bolagets finansieringsverksamhet på uppdrag av VD och styrelse. Ekonomiavdelningen fastställer ramar för hur såväl koncernens kort- respektive långfristiga kapitalförsörjning ska säkerställas och vilka risker som ska tillåtas.

Oscar Properties utgår från målet att alla utvecklingsprojekt ska drivas i separata projektbolag, vilka finansieras individuellt i respektive projektbolag. Målet innebär vidare att inga lån ska lämnas och ingen säkerhet ställas, mellan och för, olika individuella projektbolag och intresseföretag. Härigenom minimeras risken att eventuella problem i ett specifikt projektbolag påverkar övriga bolag i koncernen negativt. Oscar Properties intresseföretag finansieras genom kapitaltillskott eller inlåning från respektive ägare enligt avtal, samt genom extern finansiering från kreditinstitut.

I normalfallet möjliggör Oscar Properties nuvarande bankfinansieringsmarknad förvärv av projektfastigheter och mark med säkerställd bankfinansiering. Vidare ska längden på den externa kapitalförsörjningen, kapitalbindningstiden, för varje enskilt projekt överstiga den bedömda tiden för att färdigställa ett projekt med minst sex månader, företrädesvis med möjlighet till ytterligare förlängning om sex till tolv månader.

Oscar Properties har som mål att gruppens lånefinansiering ska ske med hjälp av minst tre banker.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2014 till 539,7 mkr (334,8) och soliditeten till 38 procent (34).

Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernens och intresseföretagens befintliga fastigheter och projekt, omfattande såväl förvärvslån som utnyttjade byggnadskreditiv från kreditinstitut, uppgick till ca 62 procent (62).

KREDITAVTAL

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per 31 december 2014 till 305,5 mkr (213,0) och hänför sig till fastigheterna Barnhusväderkvarn 29, Grönland 18, Riddaren 5 samt Vega 5. Samtliga är förvärvslån eller revolverande krediter. Beviljade, icke utnyttjade förvärvskrediter samt byggnadskreditiv uppgick per 31 december 2014 till 989 mkr (259,5).

Per 31 december 2014 uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut i koncernen och intresseföretagen till 3,5 procent (3,9). Huvuddelen av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta (Stibor 3 mån) och resterande del via räntederivat i form av swappar och räntetak.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,7 år (1,7) på samtliga av koncernens och intresseföretagens beviljade krediter inklusive såväl nyttjade som outnyttjade byggnadskreditiv.

Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att de räntebärande skulderna i respektive intresseföretag inte konsolideras i koncernens balansräkning. De totala räntebärande skulderna i gruppen uppgick per den 31 december 2014 till 1 133 mkr (1 297), vilket motsvarar en genomsnittlig belåningsgrad på fastigheterna om ca 62 procent (62).

Borgensåtaganden

Per 31 december 2014 förelåg ett borgensåtagande för intressebolags skulder till kreditinstitut om 100 mkr (196,0). Därutöver förelåg per samma datum borgensåtaganden från moderbolaget för dotterbolags skulder till kreditinstitut om 309 mkr (155,0). Bolaget har borgensåtaganden per 31 december 2014 på 384,5 mkr (337,5).

Pant

Samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, om totalt 305,5 mkr (213,0) per 31 december 2014, är säkerställda mot pant i fastighetsinteckningar och aktier i dotterbolag.

LIKVIDITET

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 31 december 2014 till 66,0 mkr (43,0).

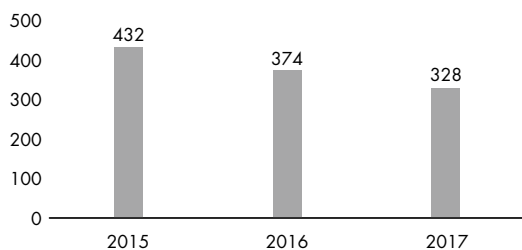
FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av VD och styrelse, av ekonomiavdelningen vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av Oscar Properties ekonomiavdelning. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

För en utförlig beskrivning av finansiella risker se sidan 63.

– FÖRFALLOSTRUKTUR (MKR) –

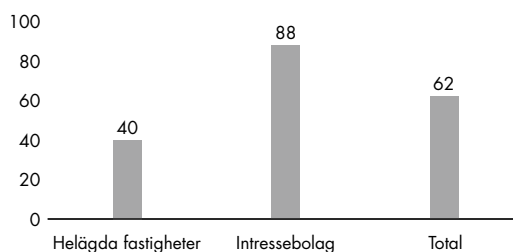
Gruppens räntebärande skulder till kreditinstitut



Löptiderna på bankkrediterna följer generellt projektens planerade löptid, med möjlighet till förlängning.

– BELÅNINGSGRAD (%) –

Räntebärande skulder till kreditinstitut



Belåningsgrad vad avser förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde, beräknas som räntebärande skulder i förhållande till bokförda värdet. Vad avser belåningsgrad i projektfastigheter beräknas denna utifrån respektive fastighets bokförda värde som tar sin utgångspunkt i anskaffningsvärde plus gjorda investeringar.





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	S. 61
KONCERNENS RAPPORT ÖVER	
TOTALRESULTAT	S. 69
KONCERNENS RAPPORT ÖVER	
FINANSIELL STÄLLNING	S. 70
KONCERNENS RAPPORT ÖVER	
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	S. 72
KONCERNENS RAPPORT ÖVER	
KASSAFLÖDEN	S. 73
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	S. 74
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	S. 75
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER	
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	S. 76
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER	
KASSAFLÖDEN	S. 77
REDOVISNINGSPRINCIPER	
SAMT NOTER	S. 78
REVISIONSBERÄTTELSE	S. 104
AKTIEN OCH ÄGARNA	S. 106
BOLAGSSTYRNING	S. 108
STYRELSE	S. 112
LEDNING	S. 113
DEFINITIONER	S. 114
AKTIEÄGARINFORMATION	S. 115
ADRESS	S. 115



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2014. Oscar Properties Holding AB (publ) benämns även bolaget eller moderbolaget. Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag benämns även Oscar Properties eller koncernen. Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag samt intresseföretag/joint ventures benämns även gruppen.

VERKSAMHETEN

Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen i Stockholm med den långsiktiga strategin att vara aktiv inom både konvertering och nyproduktion. Koncernen driver projekten i egen regi eller genom delägda intresseföretag/joint ventures. Koncernen äger även förvaltningsfastigheter. Konvertering och nybyggnation omfattar fastigheter där byggnation har påbörjats samt fastigheter där beslut att påbörja byggnation har fattats. Förvaltningsfastigheter är fastigheter med lokaler eller hyresbostäder med löpande kassaflöde. Förvaltningsfastigheter som förvärvas av koncernen ska ha potential att bli projektfastigheter.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 53 (46) varav 23 (16) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom projektledning, ekonomi, juridik, arkitektur, byggnation och bostadsförsäljning. Koncernen driver ett eget byggbolag, Oscar Properties Bygg AB, i syfte att stärka kontrollen, upprätthålla kompetensen inom organisationen och säkerställa hög kvalitet i projekten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Förvärv

Under maj 2014 ingick Oscar Properties ett avtal med AI Pension om att förvärva fastigheten Stockholm Barnhusväderkvarnen 29 i Vasastan, Stockholm. Fastigheten har ett underliggande fastighetsvärde om 111 mkr och tillträde genomfördes den 30 juni 2014.

Oscar Properties förvärvade i augusti 2014 samtliga andelar i Oscar Properties Gasklockor AB som har markanvisningen för projektet Gasklockan från sitt joint venture Oscar Properties AB. Köpeskillingen för de 50 procent koncernen inte tidigare ägde via joint venture-företaget uppgick till 45 mkr, varav 25 mkr kommer att erläggas då detaljplanen vinner laga kraft.

Under oktober 2014 ingick Oscar Properties avtal om förvärv av 50 procent av fastigheten Murmästaren 3 från Fastighets AB Balder till ett underliggande fastighetsvärde om 490 mkr. Fastigheten är belägen på Kungsholmen och kommer att konverteras från kontor till bostäder. Tillträdesdatum är 2015-01-02.

I november 2014 ingick Oscar Properties avtal om förvärv av bostadsprojektet Bageriet på Kvarnholmen i Nacka till ett underliggande fastighetsvärde om 117 mkr. Byggnaden är högt belägen med sjöutsikt över Stockholms inlopp. Projektet omfattar 114 lägenheter med byggstart under 2015. Tillträdesdatum är 2015-03-11.

Oscar Properties bildade i november 2014 ett samägt bolag med Carlyle i syfte att konvertera en kontorsfastighet vid Nacka Strand till 150 bostäder. Tillträde sker när detaljplan har vunnit laga kraft.

Oscar Properties tecknade i december 2014 avtal om att förvärva kvarteret Primus 1 på Lilla Essingen i Stockholm av Vasakronan. Fastigheten har ett attraktivt läge vid vattnet nära centrala Stockholm med byggrätter om ca 42 000 kvm bruttoarea (BTA). Köpeskillingen är ca 920 mkr och tillträde sker när pågående detaljplaneändring vinner laga kraft.

Avyttringar

Under december 2014 såldes Etapp 2 i Tyresö Trädgårdar till Wallenstam. Under samma månad såldes del av Vega 5 om ca 525 kvm boarea (BOA), den totala reavinsten uppgick till 32 mkr.

Finansiering

I februari genomfördes en nyemission av totalt 4 153 333 stamaktier till institutionella och privata investerare i Sverige vilket tillförde bolaget ca 109,5 mkr (efter kostnader). I samband med emissionen noterades Oscar Properties stamaktie på Nasdaq First North Premier.

Bolaget gav den 3 september 2014 ut en icke-säkerställd företagsobligation om maximalt 500 mkr. Obligationslånet är utgivet till en rörlig ränta om Stibor 3 mån plus 5,5 procentenheter och förfaller till betalning i september 2019. Obligationsinnehavarna har en rätt att påkalla förtida inlösen av obligationslånet till ett belopp som motsvarar det nominella beloppet jämte ränta om bolaget upphör att vara listat på First North eller en reglerad marknad, eller om någon annan än Oscar Engelbert (med närstående) förvärvar kontroll över bolaget. Obligationslånet innefattar även vissa sedvanliga/normalt förekommande åtaganden (inklusive negativa åtaganden såsom begränsningar avseende ställande av säkerhet för annan skuld) och villkor.

Enligt villkoren för obligationslånet får bolaget inte lämna någon utdelning om inte vissa finansiella nyckeltal är uppfyllda.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Per bokslutsdagen har koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 19 fastigheter och projekt varav åtta är helägda. De helägda förvaltningsfastigheterna redovisas som förvaltningsfastigheter i balansräkningen. Fastigheter och projekt där koncernen är delägare redogörs för ytterligare under avsnittet intresseföretag/joint ventures, sid 12-13. Alla fastigheter som Oscar Properties förvärvar bedöms av bolaget som potentiella framtida projekt för utveckling av nya bostäder. De fastigheter som inte direkt övergår till bostadsprojekt förvaltas. Bolaget gör en löpande utvärdering av utvecklingsmöjligheten för respektive fastighet alternativt om fastigheten ska behållas som förvaltningsfastighet eller avyttras. Inför ett planerat bostadsprojekt sker en successiv avveckling av hyresgästerna. Oscar Properties är per bokslutsdagen ensam ägare till fyra förvaltningsfastigheter – Riddaren 5 på Östermalm, Vega 5 i Vasastaden, Barnhusvärderkvarn 29 i Vasastaden och Grönland 18 på Djurgården. Via intresseföretag/joint ventureföretag förvaltas en förvaltningsfastighet – Isbrytaren 50 på Kungsholmen. Hyresgäststrukturen fördelar sig olika mellan de olika förvaltningsfastigheterna. Idag består fastighetsytorna av bostäder och lokaler. I tabellen på sid 44-45 redovisas samtliga fastigheter där koncernen är/har avtalat om att bli ägare eller delägare per den 31 december 2014 samt pågående och planerade projekt i koncernen och intresseföretagen/joint ventureföretagen vid samma tidpunkt.

INTRESSEFÖRETAG/JOINT VENTURES

Oscar Properties äger fastigheter och bedriver om- och nybyggnadsprojekt delvis genom intresseföretag/joint ventures med olika delägare, där Oscar Properties framförallt bidrar med affärsgenerering och projektledning, medan delägarna framför allt bidrar med finansiering och nya projekt. Oscar Properties hade vid periodens utgång fem fastighetsägande intresseföretag/joint ventures, fyra med en kapitalandel om 50 procent och ett intresseföretag med en kapitalandel om 15 procent¹⁾. I koncernredovisningen redovisas samtliga intresseföretag/joint ventures enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att andelarna i intresseföretaget/joint

venture-företaget initialt redovisas till anskaffningsvärdet för att sedan justeras för att avspegla koncernens andel av intresseföretagets/joint venture-företagets resultat. Intresseföretagen/joint venture-företagen hade per 31 december 2014 engagemang i totalt 8 objekt med en total bedömd yta om ca 72 900 kvm och 789 bostäder. Det totala bokförda värdet på andelar i intresseföretag/joint ventures uppgick till 271,3 mkr.

PÅGÅENDE OCH FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Pågående utvecklingsprojekt och färdigställda projekt beskrivs nedan under respektive intresseföretag/joint venture.

Joint venture-företaget Oscar Properties AB

Oscar Properties AB ägs tillsammans med Skandrenting AB. Bokfört värde på andelarna i joint venture-företaget uppgår till 212,7 mkr (129,6) per bokslutsdagen. I joint venture-företaget ingår projekten Ruddammen 29 (Biografen) och Bojen 3 (Chokladfabriken), Hammarby gård 7 (pågående nybyggnation), samt Stettin 7 (Kullen) med en totalyta om 34 545 kvm.

Joint venture-företaget Projektbolaget Oscarsborg AB

Projektbolaget Oscarsborg AB ägs tillsammans med Fabege AB. Bokfört värde på andelarna uppgår till 25,9 mkr (29,7) per bokslutsdagen. Joint venture-företaget har under året bedrivit ett projekt, Guldfisken 18 (Nybrogatan 57) med en totalyta om 5 348 kvm.

Intresseföretaget Oscar MaiN One AB

Intresseföretaget Oscar MaiN One AB ägs tillsammans med fastighetsfonden Niam. Oscar Properties ägande uppgår till 15 procent¹⁾. Bokfört värde på andelarna uppgår till 27,1 mkr (28,3) per bokslutsdagen. Oscar MaiN One AB äger genom bolag förvaltningsfastigheten Isbrytaren 50 på Kungsholmen i Stockholm med en totalyta om ca 19 000 kvm.

Intresseföretaget Ostam Holding AB

Ostam Holding AB ägs tillsammans med Wallenstam AB. Oscar Properties ägande uppgår till 50 procent. Bokfört värde på andelarna uppgår till 6,1 mkr (0,0) per bokslutsdagen. Intresseföretaget bedriver projektet Tyresö Trädgårdar på fastigheten Tyrjörn 11. Nybyggnation av ca 114 bostadsrätter med en total bostadsyta om 8 509 kvm pågår.

1) Vinstdelning

Joint venture-företaget Eriksberg Intressenter AB

Eriksberg Intressenter AB ägs tillsammans med Veidekke. Oscar Properties ägande uppgår till 50 procent. Bokfört värde på andelarna uppgår till 0,2 mkr per bokslutsdagen. I joint venture-företaget ingår projektet Karl Staaf, där markanvisning erhållits för fastigheten Del av Norrmalm 1:131 (planerad nybyggnation).

RISKER OCH RISKHANTERING

Att göra väl avvägda riskbedömningar är mycket viktigt för ett bostadsutvecklingsbolag, då riskhantering och värdeskapande har en stark koppling. Målet för en projektutvecklare är att tidigt identifiera och förvärva utvecklingsbara objekt för att sedan producera och sälja bostäder på ett sätt som optimerar värdet för kunden och projektresultaten. Genom hela denna process ställs projektutvecklaren inför ett flertal risker som rätt hanterade bidrar till förbättrad lönsamhet.

Omvärldsrisker

Risker som kan försvåra en framgångsrik försäljning av nybyggda och omvandlade bostäder är relaterade till omvärldsförändringar som minskar efterfrågan eller kunders betalningsförmåga. Exempel på omvärldsförändringar som skulle kunna få sådan inverkan är kraftigt ökade bolåneräntor, förändrad reglering av kreditvillkor, konjunkturförsvagning, ökad arbetslöshet på Oscar Properties hemmamarknad, ändrade skatteregler och ökad konkurrens. Dessa faktorer skulle kunna riskera att påverka försäljning och intäktsnivå i bolagets projekt.

Operationella risker

Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom bolaget. Samtliga väsentliga affärs- och projektbeslut analyseras med avseende på såväl risk som möjlighet. Rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekt är utformade för att minska affärs- och genomföranderiskerna.

En väsentlig risk är om strukturen på projektportföljen inte är optimerad, vilket då kan leda till förlorade möjligheter eller ökade kostnader. Genomföranderiskerna har som en konsekvens av de senaste årens fokuserade arbete med styrning och kontroll minskat.

I övrigt har Oscar Properties att hantera andra mer generella risker förknippade med en relativt liten organisation, såsom beroende av nyckelpersoner på viktiga positioner i bolaget. Till möjliga risker räknas även förändrade skattevillkor och lagstiftning.

Finansiella risker

Oscar Properties verksamhet förutsätter tillgång till krediter och likviditet. Försvårad eller fördyrad upplåning skulle ha en negativ påverkan på bolagets möjlighet att realisera projekt och därmed också på resultat och kassaflöde. Oscar Properties har varit framgångsrikt avseende finansiering av projekt och bolaget bedömer att det har en god historik och en stabil finansiell ställning och därmed fortsatt goda förutsättningar för att säkra tillgång till finansiering. Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden hanteras genom en strikt likviditetskontroll och en effektiv projektmodell.

OMVÄRLDSRISKER

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Makroekonomiska risker	Makroekonomiska faktorer såsom konjunktur, regionalekonomisk utveckling, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera kan komma att ha påverkan på bolaget.	- Regelbunden omvärldsanalys - Affärsplanering
Möjligheten att få avsättning för bostäder	Efterfrågan och förmågan att betala för bostäder påverkas bland annat av löneutvecklingen, sysselsättningen, skatte- och avgiftsnivåer. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen, samt av lagstadgade eller kommersiellt tillämpade regler för belåning och amorteringar.	- Regelbunden bevakning av förändringar i regelverk för bolånemarknaden - Regelbunden marknadsanalys - Affärsplanering - Etappindelning av projekten
Konkurrenssituation	Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bl.a. beroende av bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar, vilket kan leda till kostnadsökningar eller kräva prissänkningar eller förändringar i bolagets affärsmodell. Vidare är koncernen verksam på en marknad där många av Oscar Properties konkurrenter har större finansiella resurser än koncernen.	- Regelbunden omvärldsanalys - Affärsplanering

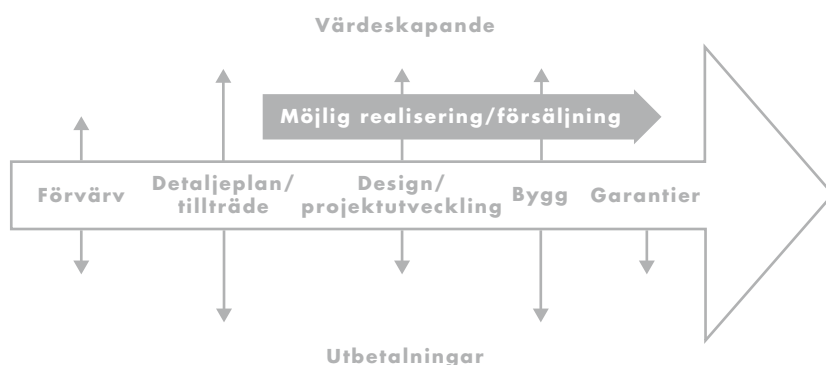
Politiska, legala och miljörisker	Oscar Properties verksamhet påverkas av ett antal olika lagar såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bl.a. plan- och bygglagen, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning mm. Ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt miljölagstiftningen att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Oscar Properties bedriver inte någon sådan verksamhet. Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Oscar Properties direkt eller indirekt äger som bedriver sådan verksamhet. Oscar Properties är, och kan komma att bli, inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader inom ramen för den löpande verksamheten.	- Kompetensutveckling av personal avseende miljöfrågor - Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv
-----------------------------------	---	--

OPERATIONELLA RISKER

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Risker relaterade till projektportföljen	Möjligheten att genomföra projekt med lönsamhet är bl.a. beroende av ett antal faktorer såsom att bolaget kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering, design, arkitektur och försäljning, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader. Vidare är fastighetsutveckling beroende av löpande tillförsel av nya projekt på acceptabla villkor. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet kan dessutom bl.a. påverkas av bristande planering, analys och kostnadskontroll etc.	- Säkerställa kompetens för affärsutveckling och projektutveckling - Månadsvis revision och uppföljning av projektportföljen i ledningsgrupp
Tekniska risker	Vid såväl nyproduktion och konvertering som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till bostadsändamål, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade nyproduktioner eller konverteringar, eller ökade kostnader för nyproduktion, konvertering och förvaltning av bolagets fastigheter.	- Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv - Systematisk uppföljning under hela projekterings- och byggprocessen. Erfarenhetsåtermatning
Risker relaterade till projektgenomförandet	Vid genomförande av byggentreprenaden förekommer risker relaterade till förmågan att planera, kontrollera och leda de olika entreprenörerna som engageras i projektet. Oscar Properties arbetar ofta med delad entreprenad som genomförandeform vilket ställer högre krav på byggherren. Särskilt viktigt är det att säkerställa att underentreprenörer med rätt resurser och tillräcklig finansiell kapacitet upphandlas och att det ritningsunderlag som projekteras fram är genomförbart på ett kostnadseffektivt sätt.	- Personal med rätt kompetens i byggprojektledningen. - Rutiner för bedömning av underentreprenörer inklusive motpartsriskanalys. - Löpande projektavstämningar
Risker relaterade till förvärv	Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick.	- Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv.
Risker relaterade till försäljning	Vid avyttring av bostäder föreligger osäkerhet inte bara om pris och möjligheten att få avsättning för samtliga bostäder utan även att olika krav kan komma att riktas mot Oscar Properties eller intresseföretagen med anledning av avyttringen eller skicket på bostadsrättsföreningens fastighet. Oscar Properties och intresseföretagen kan även komma att göra åtaganden gentemot bostadsrättsföreningar att köpa tillbaka osålda bostadsrätter.	- Väl planerade marknadskampanjer med tydliga målgrupper och budskap. - Juridiskt stöd i granskning och upprättande av försäljningsavtal.
Prisrisker	Oscar Properties förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, driftskostnader och tillåten användning av fastigheten, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar, liksom felaktigheter i värderingarna av Oscar Properties fastigheter, skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.	- Professionell förvaltningsorganisation för att säkerställa uthyrning på marknadsmässiga villkor. - Regelbunden och oberoende marknadsvärdering av förvaltningsfastigheterna.

FINANSIELLA RISKER

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Kredit- och motpartsrisk	Oscar Properties och dess intresseföretag är exponerat mot risken att inte få betalt. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till andra motparter. Framförallt gäller det kreditrisker i förhållande till intresseföretag. Vidare är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka bolaget placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på.	- Diversifiering – köparna av lägenheter är många varför den enskilda riskexponeringen blir låg - Välja projektpartners och banker med omsorg. Företrädesvis väljs stora och välrenommerade bolag och banker.
Finansieringsrisk	En stor del av koncernens och intresseföretagens verksamhet utgörs av fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter.	- Planering och aktivt prognosarbete för att skapa handlingsutrymme - Tillgång till alternativa finansieringskällor/likviditet
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Oscar Properties är i en expansionsfas vilket innebär att kraven på likviditet kommer att öka.	- God likviditetsplanering - Säkerställa att tillgången till kreditlinor finns.
Marknadsrisk	Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk.	- Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna enligt gällande policy och riktlinjer.
Ränterisk	Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder.	- Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande policy och riktlinjer.



Oscar Properties sprider sina finansiella och kassaflödesmässiga risker över tid i varje projekt på ett sådant sätt att de sammanfaller med tydligt värdeskapande och möjlighet till realisering och försäljning.

AKTIEN

Per bokslutsdagen uppgick antalet aktier till 28 801 233 varav 28 069 983 utgörs av stamaktier och 731 250 utgörs av preferensaktier. För mer information om bolagets preferensaktie hänvisas till moderbolagets bolagsordning. Kvotvärde uppgår till 2 kronor per aktie. För mer information om aktien, se sidorna 106-107.

UTDELNINGSPOLICY

Långsiktigt ska bolaget lämna hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktier. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på stamaktierna komma att bli låg eller helt utebli. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 24,00 kronor per aktie med halvårsvis utbetalning om 12,00 kronor per aktie.

RESULTAT FÖR PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2014

Koncernens intäkter uppgick under året till 496,3 mkr (277,7) och är främst hänförliga till försäljning av tjänster inom byggverksamheten om totalt 426,0 mkr (261,8), framförallt till projekten HG7, Biografen och Chokladfabriken. Ökningen vad gäller försäljning av tjänster är främst hänförlig till förvärvet av byggverksamheten under andra kvartalet 2013. Hyresintäkterna uppgick till 13,0 mkr (7,0) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärven av fastigheterna Barnhusväderkvarnen 29, Riddaren 5 och Vega 5.

Koncernens kostnader uppgick under året till 378,3 mkr (185,4) och är främst hänförliga till produktionskostnader avseende projekten HG7, Biografen och Chokladfabriken. Övriga externa kostnader uppgick till 47,4 mkr (20,9) och personalkostnader uppgick till 52,6 mkr (27,1) mkr. Ökningen av dessa poster förklaras av fler projekt och en större organisation. Koncernens finansiella intäkter uppgick under året till 8,5 mkr (9,1). Koncernens finansiella kostnader uppgick under året till 13,7 mkr (10,6) och hänför sig till ökade räntekostnader i samband med förvärven av fastigheterna Barnhusväderkvarnen 29, Riddaren 5 Vega 5 och handpenning för bland annat Primus 1.

Koncernens rörelseresultat uppgick under året till 118,1 mkr (92,3). Kvartalet har belastats med kostnader för tvister och eftermarknadskostnader. Justerat för dessa poster uppgår rörelseresultatet till 141,3 mkr. I rörelseresultatet inkluderas resultat från andelar i

intresseföretag/joint ventures, vilket uppgick till 94,1 mkr (80,7). Resultatet hänför sig till framförallt projekten HG7, Chokladfabriken och Biografen.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -121,5 mkr (31,2), samtidigt som kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -193,8 mkr (-483,9) och hänför sig främst till investeringar och försäljningar av förvaltningsfastigheter och projekt. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 338,2 mkr (494,7) och hänför sig till nyemissionen av stamaktier, nyupplåning samt amortering av kreditfaciliteter. Under året har bolaget tagit upp ett obligationslån om 350,0 mkr, varav en del har använts till att amortera ner revolverande krediter på koncernens helägda förvaltningsfastigheter samt finansiera nya förvärv. Totalt uppgick årets kassaflöde till 23,0 mkr (42,0). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 66,0 mkr (43,0).

FINANSIERING

Oscar Properties bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är grundläggande förutsättning för att vidareutveckla Oscar Properties. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2014 till 539,7 mkr (334,8) och soliditeten till 38 procent (34). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernens och intresseföretagens/joint venture-företagens befintliga fastigheter och projekt, omfattande såväl förvärvslån som utnyttjade byggnads kreditiv från kreditinstitut, uppgick till ca 62 procent.

Räntebärande skulder

Bolaget emitterade i augusti ett icke säkerställt femårigt obligationslån om 350 mkr inom ett rambelopp om 500 mkr. Obligationslånet löper till 2019 med en rörlig ränta Stibor 3 månader + 5,50 procentenheter. Obligationslånet diversifierar bolagets finansieringskällor och kommer användas till allmänna verksamhetsändamål, investeringar i projekt och nya fastighetsförvärv. Obligationslånet noterades den 1 oktober 2014 på Nasdaq Stockholm. Koncernens räntebärande skulder

uppgick till 768,3 mkr (407,1) och hänför sig till fastigheter och projekt. Per den 31 december uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån i koncernen och i intresseföretagen, till 3,5 procent (3,9). Merparten av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta. Den genom snittliga kapitalbindningen uppgår till 1,7 år på samtliga av gruppens beviljade krediter inkluderat byggnadskreditiv. Oscar Properties tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att varken fastigheter eller de räntebärande skulderna i respektive intresseföretag/joint ventures konsolideras. De totala räntebärande skulderna till kreditinstitut i koncernen, intresseföretagen/joint venture-företagen och projekten uppgick sammanlagt per 31 december 2014 till 1 133 mkr (1 297), vilket motsvarar en genomsnittlig belåningsgrad på fastigheterna om 62 procent (62).

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 31 december 2014 till 66,0 mkr (43,0). Därutöver har bolaget tillgång till ca 79 mkr i outnyttjade revolverande faciliteter.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgår till 5,3 mkr (2,9) och består framförallt av ränteintäkter. Per bokslutsdagen uppgår eget kapital till 366,2 mkr (268,9). Skulder uppgår till 344,0 mkr (0,0) vilket innebär att bolagets soliditet är 51 procent (99).

STYRELSENS ARBETE

Oscar Properties styrs enligt de regler för bolagsstyrning som anges i aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för verkställande direktören. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens åliggande, ansvarsfördelning, mötesplan och vilka ärenden som ska föreläggas styrelsen. Bolaget har under året avhållit sju styrelsemöten. Därutöver har styrelseledamöterna haft löpande kontakter med verkställande direktören.

FRAMTIDA UTVECKLING

Koncernen och gruppen förväntas även fortsättningsvis utveckla de fastigheter som ingår i gruppen samt efter söka nya möjliga projekt.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Efter årets slut utsågs Ingvor Sundbom till ny CFO, tidigare CFO för Bonnier Fastigheter. Hon tillträder tjänsten under våren och kommer att jobba parallellt med tillförordnad CFO Jan Egenäs.
- Den 2 januari 2015 tillträdde Oscar Properties 50 procent av fastigheten Murmästaren 3 på Kungsholmen genom att förvärva 50 procent av aktierna i bolaget Murbruket Holding AB. Bolaget är delägt tillsammans med Fastighets AB Balder.
- Oscar Properties tillträdde per den 11 mars 2015 bostadsprojektet Bageriet på Kvarnholmen i Nacka som omfattar 114 lägenheter.
- Per 26 mars 2015 upptogs Oscar Properties Holding AB (Publ) till handel på Nasdaq OMX Small Cap. Genom den noteringen upphörde Oscar Properties notering på Nasdaq First North Premier per den 25 mars 2015.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

308 515 450 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Delas ut till aktieägarna

0 kr per stamaktie, totalt	0 kr
24 kr per preferensaktie, totalt	17 550 000 kr
Summa	17 550 000 kr

Balanseras i ny räkning	290 965 450 kr
Totalt disponerat	308 515 450 kr

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar koncernens soliditet till 36 procent, moderbolagets soliditet är 49 procent efter utdelningen. Soliditeten är, med hänsyn till den bransch som bolaget och koncernen verkar inom samt mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).



Nybrogatan 57

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Försäljning av varor och tjänster ¹⁾		426,0	261,8
Hysesintäkter		13,0	7,0
Aktiverade kostnader projekt		49,0	8,3
Övriga rörelseintäkter		8,3	0,6
Summa rörelsens intäkter		496,3	277,7
Rörelsens kostnader	5, 6		
Produktionskostnader		-389,2	-224,6
Fastighetskostnader		-3,0	-3,6
Personalkostnader	7, 8	-52,6	-27,1
Övriga externa kostnader	9	-47,4	-20,9
Värdetförändring fastigheter		20,0	10,0
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	12	94,1	80,7
Övriga rörelsekostnader		-0,1	-
Summa rörelsens kostnader		-378,3	-185,4
Rörelseresultat		118,1	92,3
Finansiella intäkter		8,5	9,1
Finansiella kostnader		-13,7	-10,6
Resultat från finansiella poster		-5,2	-1,5
Resultat före skatt		113,0	90,8
Skatt på årets resultat	10	-0,1	0,8
Årets resultat		112,9	91,6
Koncernens rapport över totalresultat			
Årets resultat		112,9	91,6
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		-	-
Summa totalresultat för året		112,9	91,6
Årets resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare		112,9	91,6
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretages aktieägare		112,9	91,6
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per stamaktie, kr ²⁾	19	3,47	3,20
Antal aktier		28 801 233	24 647 900
Genomsnittligt antal stamaktier		27 510 880	23 916 650
Genomsnittligt antal preferensaktier		731 250	425 521

1) Under andra kvartalet 2013 förvärvade koncernen samtliga aktier i Oscar Properties Bygg Holding AB och Oscar Properties Förvaltning AB, tidigare till 50 procent ägt genom joint venture Oscar Properties AB. Denna omstrukturering har inneburit att de förvärvade bolagen konsolideras i koncernens räkenskaper. Bolagen har tidigare ingått i kapitalandelen för joint venture Oscar Properties AB.

2) Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna. Utspädningseffekter förekommer ej.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>		0,1	1,4
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	584,8	513,9
Övriga materiella anläggningstillgångar		18,7	26,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		–	23,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	12	271,3	189,7
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		100,5	97,2
Övriga finansiella anläggningstillgångar		45,8	13,1
Summa anläggningstillgångar		1 021,1	864,9
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter		151,5	20,2
Kundfordringar	15	34,8	39,2
Övriga fordringar		103,2	7,8
Fordringar hos koncernföretag		–	2,4
Fordringar hos intresseföretag/joint venture		42,9	4,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	15,0	11,2
Likvida medel	17	66,0	43,0
Summa omsättningstillgångar		413,4	127,9
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning		–	–
SUMMA TILLGÅNGAR		1 434,5	992,9

Koncernens rapport över finansiell ställning, forts.

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	18		
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets ägare			
Aktiekapital		57,6	49,3
Övrigt tillskjutet kapital		200,7	117,0
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		281,5	168,6
Summa eget kapital		539,7	334,8
SKULDER			
Långfristiga skulder	20, 21		
Upplåning från kreditinstitut		305,5	213,0
Obligationslån		344,0	–
Övriga räntebärande långfristiga skulder		118,8	194,1
Uppskjutna skatteskulder		0,9	0,9
Summa långfristiga skulder		769,2	408,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22,3	27,8
Aktuella skatteskulder		0,5	0,2
Övriga skulder		53,5	172,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	49,3	49,7
Summa kortfristiga skulder		125,6	250,1
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning		–	–
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 434,5	992,9
Ställda säkerheter	23	384,5	337,5
Ansvarsförbindelser	24	100,0	196,0

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Not	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa eget kapital
		Aktie kapital ¹⁾	Övrigt tillskjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	
Ingående balans 2013-01-01		47,8	–	77,0	124,8
<i>Totalresultat</i>					
Årets resultat				91,6	91,6
Övrigt totalresultat			–	–	–
Summa Totalresultat		–	–	91,6	91,6
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Nyemission		1,5	148,5	–	149,9
Kostnader för nyemission		–	-11,4	–	-11,4
Utdelning till aktieägare		–	-20,0	–	-20,0
Summa Transaktioner med aktieägare		1,5	117,0	–	118,5
Utgående balans 2013-12-31	18	49,3	117,0	168,6	334,8
Ingående balans 2014-01-01		49,3	117,0	168,6	334,8
<i>Totalresultat</i>					
Årets resultat				112,9	112,9
Övrigt totalresultat		–	–	–	–
Summa Totalresultat		–	–	112,9	112,9
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Nyemission		8,3	116,3	–	124,6
Kostnader för nyemission		–	-15,1	–	-15,1
Utdelning till aktieägare		–	-17,5	–	-17,5
Summa Transaktioner med aktieägare		8,3	83,7	–	92,0
Utgående balans per 2014-12-31	18	57,6	200,7	281,5	539,7

1) För ytterligare information om aktiekapitalet hänvisas till avsnittet "Aktien och ägarna" på sidorna 106-107.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		118,1	92,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾		-95,7	-90,7
Erhållen ränta		8,5	9,1
Erlagd ränta		-12,1	-10,6
Betald skatt		–	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		18,7	-0,1
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning kundfordringar		4,5	-39,2
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-135,2	-24,9
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-4,0	68,3
Ökning/minskning leverantörsskulder		-5,5	27,1
Summa förändringar i rörelsekapital		-140,2	31,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-121,5	31,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-188,0	-404,1
Försäljning av förvaltningsfastigheter		117,1	8,0
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		1,2	–
Investeringar i projekt och övriga anläggningstillgångar		-111,1	-49,5
Återbetalning från intresseföretag/joint venture		–	35,9
Investeringar i och utlåning till intresseföretag/joint venture		-3,3	-74,2
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		-9,7	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-193,8	-483,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		109,5	138,5
Upptagna lån		751,2	419,4
Amortering av lån		-505,0	-43,2
Utdelning till moderbolagets aktieägare		-17,5	-20,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		338,2	494,7
Periodens kassaflöde		23,0	42,0
Likvida medel vid periodens början		43,0	1,0
Likvida medel vid periodens slut	17	66,0	43,0
¹⁾ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat andelar intresseföretag		-94,1	-80,7
Orealiserad värdeförändring fastighet		–	-10,0
Ränta		-1,6	–
Summa		-95,7	-90,7

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	6	-2,7	-2,1
Summa rörelsens kostnader		-2,7	-2,1
Rörelseresultat		-2,7	-2,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15,2	5,0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7,2	–
Resultat från finansiella poster		8,0	5,0
Resultat före skatt		5,3	2,9
Skatt på årets resultat	10	–	–
Årets resultat		5,3	2,9
Moderbolagets rapport över totalresultat			
Årets resultat		5,3	2,9
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		–	–
Summa totalresultat		5,3	2,9

Moderbolagets balansräkning

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	142,9	142,2
Fordringar hos koncernföretag		176,0	89,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		318,9	231,3
Summa anläggningstillgångar		318,9	231,3
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		313,4	19,2
Övriga fordringar		17,2	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,8	–
Summa kortfristiga fordringar		331,4	19,2
Kassa och bank	17	61,6	20,1
Summa omsättningstillgångar		393,0	39,3
SUMMA TILLGÅNGAR		711,9	270,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	57,6	49,3
Summa bundet eget kapital		57,6	49,3
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		295,4	211,7
Balanserat resultat		7,9	5,0
Årets resultat		5,3	2,9
Summa fritt eget kapital		308,6	219,6
Summa eget kapital		366,2	268,9
Långfristiga skulder			
Obligationslån	20, 21	344,0	–
Summa långfristiga skulder		344,0	–
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0,1	0,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1,6	1,6
Summa kortfristiga skulder		1,7	1,8
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		711,9	270,6
Ställda säkerheter	23	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	24	309,0	155,0

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Not	Aktie- kapital ¹⁾	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2013-01-01		47,8	94,7	5,0	147,5
Totalresultat:					
Årets resultat				2,9	2,9
Nyemission		1,5	148,5		149,9
Kostnad för nyemission			-11,4		-11,4
Utdelning till aktieägare			-20,0		-20,0
Utgående eget kapital 2013-12-31	18	49,3	211,7	7,9	268,9
Ingående balans per 2014-01-01		49,3	211,7	7,9	268,9
Årets resultat				5,3	5,3
Nyemission		8,3	116,3		124,6
Kostnader för nyemission			-15,1		-15,1
Utdelning till aktieägare			-17,5	–	-17,5
Utgående balans per 2014-12-31	18	57,6	295,4	13,2	366,2

1) För ytterligare information om aktiekapitalet hänvisas till avsnittet "Aktien och ägarna" på sidorna 106-107.

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2,7	-2,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		–	–
Erhållen ränta		15,2	5,0
Erlagd ränta		-7,2	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5,3	2,9
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		0,1	0,2
Ökning/minskning leverantörsskulder		-0,1	1,6
Summa förändringar i rörelsekapital		0,0	1,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5,3	4,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i och utlåning till intresseföretag		-399,8	-102,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-399,8	-102,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		109,5	138,2
Upptagna lån		344,0	–
Utdelning till moderbolagets aktieägare		-17,5	-20,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		436,0	118,2
Förändring likvida medel		41,5	20,1
Likvida medel vid periodens början		20,1	–
Likvida medel vid periodens slut	17	61,6	20,1

Redovisningsprinciper samt noter

– NOT 1 –

ALLMÄN INFORMATION

Oscar Properties Holding AB (publ), org.nr 556870-4521, med dess dotterföretag nedan benämnt 'Oscar Properties' eller 'koncernen', bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning samt produktion av bostadsrätter. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige

och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Linnégatan 2, Box 5123, 102 43 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 1 april 2015 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 28 april 2015.

– NOT 2 –

SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen för Oscar Properties har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av EU. Vidare har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen tillämpats.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderbolagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla belopp i miljoner SEK.

2.2 FÖRÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER

Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 – 2.21 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från IASB liksom tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med 1 januari 2014.

Standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som har trätt i kraft och tillämpats första gången för räkenskapsåret 2014.

IFRS 10 "Koncernredovisning"

Syftet med IFRS 10 är att fastställa principer för upprättande och presentation av koncernredovisningen då ett företag kontrollerar ett eller flera andra företag. Standarden definierar begreppet kontroll och fastställer kontroll som grund för konsolidering. Standarden ger vägledning för att fastställa om ett företag kontrollerar ett annat och därmed ska konsolidera in detta företag i koncernredovisningen. Standarden anger också hur koncernredovisningen ska upprättas.

IFRS 10 har inte påverkat nuvarande koncernstruktur.

IFRS 11 "Samarbetsarrangemang"

Standarden har inneburit ett ändrat synsätt kring klassificeringen av samarbetsarrangemang, där fokus sker på rättigheter och skyldigheter snarare än den juridiska formen av ett arrangemang. Det finns två typer av samarbetsarrangemang: gemensam verksamhet och joint ventures. Den typ av samarbetsarrangemang som Oscar Properties har är joint ventures som måste redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Då samtliga samarbetsarrangemang har redovisats enligt kapitalandelsmetoden sedan 2012 har inte införandet av standarden medfört någon effekt på de finansiella rapporterna.

IFRS 12, "Upplýsingar om andelar i andra företag"

IFRS 12 omfattar utökade upplysningskrav för dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag och ej konsoliderade strukturerade företag. Företag ska lämna information som hjälper användare av dess finansiella

rapporter att bedöma karaktären av och risker hänförliga till innehaven samt den påverkan som dessa innehav har på de finansiella rapporterna. Standarden har inneburit nya upplysningskrav för koncernens andelar i joint ventures och intressebolag som lämnas i de finansiella rapporterna.

Standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen.

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2014 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Nedan följer en preliminär bedömning av den påverkan som införandet av dessa standarder och uttalanden kan få på koncernens finansiella rapporter:

IFRIC 21 "Levies"

Detta är en tolkning av IAS 37 "Avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar" som godkändes av EU den 13 juni 2014. Tolkningen klargör att skulder för s.k. "levies" ska redovisas i sin helhet då förpliktelsen uppstår. "Levies" utgör avgifter/skatter som statliga eller motsvarande organ påför företag i enlighet med lagar/förordningar med undantag för inkomstskatter, straff och böter. Konsekvensen för koncernen blir att skulden för fastighetsskatten för hela årets redovisas den 1 januari varje år. Den nya tolkningen ger en mindre påverkan på balansräkningen löpande under året men påverkar inte ställningen vid årsskiftet. Ingen påverkan sker på resultaträkningen.

IFRS 9 "Financial instruments"

IFRS 9 är den första utgivna standarden i det större projektet att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är utgiven i faser där den version som utgavs i juli 2014 ersätter alla de tidigare versionerna. Standarden innehåller nya krav för klassificering och värdering av finansiella instrument, för bortbokning, nedskrivning och generella regler för säkringsredovisning. Standarden är obligatorisk för perioder som börjar 1 januari 2018 och senare och är ännu inte antagen av EU. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de finansiella rapporterna, men ingen detaljerad analys av effekterna av tillämpningen har gjorts.

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers"

Standarden reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningskyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets

kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder ikraft den 1 januari 2017. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

2.2 KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav som överstiger 50 procent av aktiernas eller andelarnas rösträtt eller där koncernen genom avtal ensam utövar ett bestämmande inflytande. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras. Även orealiserade förluster elimineras, men eventuella förluster betraktas som en indikation på att ett nedskrivningsbehov kan föreligga. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens förvärv av dotterföretag. Överförd ersättning för ett förvärv utgörs av verkligt värde på tillgångar som lämnats som ersättning, emitterade egetkapitalinstrument och uppkomna eller övertagna skulder per överlåtelsedagen. Utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärv kostnadsförs i den period de uppkommer. I det fall det är ett tillgångsförvärv redovisas utgifter direkt hänförliga förvärvet som en del av anskaffningsutgiften. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder och eventalförpliktelser i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen, oavsett omfattning på eventuellt minoritetsintresse. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas som goodwill. Om överförd ersättning understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas mellan-skillnaden direkt i resultaträkningen.

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften istället

på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten.

Transaktioner med minoritetsaktieägare (aktieägare utan bestämmande inflytande)

Koncernen redovisar transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från aktieägare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinst och förlust på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Joint ventures och intresseföretag

Med joint ventures avses företag där Oscar Properties genom samarbetsavtal, med en eller flera parter, har ett gemensamt bestämmande inflytande över kontrollen och styrningen i företaget. Företagen har klassificerats som joint ventures då varken avtalsvillkoren eller enhetens legala form ger delägarna rätt till tillgångar eller skulder tillhörande samarbetsarrangemangen, vilka är avgörande om företagen skulle ha klassificerats som en gemensam verksamhet. Med intresseföretag avses företag där koncernen innehar minst 20 och högst 50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande.

Innehav i joint ventures och i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med, dels Oscar Properties andel av årets resultat netto efter skatt, dels eventuell erhållen utdelning. Därmed ingår i ägarföretagets resultaträkning dess andel av intresseföretagets respektive joint ventures årsresultat. Redovisningsprinciperna i respektive ägt joint venture och/eller intresseföretag justeras för att motsvara koncernens redovisningsprinciper.

Om förlusten i intresseföretag eller joint venture överstiger koncernens bokförda värde på andelen, redovisar koncernen inte ytterligare förluster såvida inte koncernen påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets räkning. Orealiserade vinster på transaktioner med dessa företag elimineras i förhållande till koncernens innehav. Även orealiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången.

2.3 SEGMENTRAPPORTERING

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till

den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Oscar Properties har identifierat ett rörelsesegment vilket är koncernen i sin helhet. Bedömningen baseras på att koncernens ledningsgrupp utgör "högsta verkställande beslutsfattare" och följer upp koncernen som helhet, då någon form av geografisk uppdelning eller uppdelning på affärsområde/produktkategori etc. ej är tillämplig. Den finansiella rapporteringen utgår från en koncerngemensam funktionell organisations- och ledningsstruktur.

2.4 OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen. Koncernens inköp och försäljning sker huvudsakligen i svenska kronor, varför några omräkningsdifferenser i princip inte förekommer.

2.5 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Övriga immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar består av balanserade utgifter avseende ekonomisystem, hemsida och liknande. Dessa skrivs av över dess bedömda nyttjandeperiod, vilket är 5 år.

2.6 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Alla materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande: Inventarier, verktyg och installationer 5 år.

Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkter och det redovisade värdet och redovisas i Övriga rörelseintäkter respektive Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

2.7 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Materiella

anläggningstillgångar och sådana immateriella tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För materiella och immateriella anläggningstillgångar, som tidigare har skrivits ner, görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. I det fall en fastighet förvärvas med flera möjliga användningsområden och där alternativen är att generera hyresintäkter och värdestegringar eller användas för exploatering av bostadsrätter, klassificeras innehavet initialt som förvaltningsfastighet. Se beskrivning av redovisning av exploateringsfastigheter under stycke 2.18 Intäktsredovisning. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad delårsrapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

2.9 FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, fordringar hos koncernföretag, fordringar hos

intresseföretag, övriga finansiella anläggningstillgångar och övriga kortfristiga fordringar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel. En finansiell tillgång eller en finansiell skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort.

Koncernen har inga finansiella instrument klassificerade som "Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen".

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Lånefordringar och kundfordringar redovisas som kundfordringar, fordringar hos koncernföretag, fordringar hos intresseföretag, övriga finansiella anläggningstillgångar samt övriga kortfristiga fordringar respektive andra långfristiga fordringar i balansräkningen.

Även likvida medel ingår i denna kategori. En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen i funktionen försäljningskostnader.

Övriga finansiella skulder

Koncernens upplåning (omfattar posterna upplåning från kreditinstitut samt övriga långfristig upplåning i balansräkningen) och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder, se beskrivning av redovisningsprinciper i avsnitt 2.13 och 2.14 nedan.

Allmänna principer

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången eller skulden. Finansiella tillgångar och skulder redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar och skulder som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transak-

tionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcits. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen och finansiella tillgångar som kan säljas redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som hålles till förfall och övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Verkligt värde för börsnoterade värdepapper baseras på aktuella köpkurser.

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar, såsom upphörande av en aktiv marknad eller att det inte är troligt att gäldenären kan uppfylla sina åtagande.

2.10 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan.

Såväl förluster avseende kundfordringar som återvunna tidigare nedskrivna kundfordringar redovisas i posten försäljningskostnader i resultaträkningen. Redovisat värde för kundfordringar, efter eventuella nedskrivningar, förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

2.11 LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden, övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten samt spärrade banktillgodohavanden som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter balansdagen. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder.

2.12 AKTIEKAPITAL OCH BERÄKNING RESULTAT PER AKTIE

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. I moderbolaget finns också preferensaktier emitterade. Vid beräkning av resultat per aktie reduceras nettoresultatet med eventuell utdelning på preferensaktier och i nämnaren inkluderas endast stamaktier.

2.13 LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

2.14 UPPLÅNING

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig.

2.15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderbolagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten. Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

2.16 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Pensionsförpliktelser

Koncernföretagen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som konstant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställd sagts upp av Oscar Properties före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när koncernen bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande, eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

2.17 AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

2.18 INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter.

Hyreintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden.

Endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Försäljning av varor och tjänster

Intäkterna avseende försäljning av varor och tjänster är hänförliga till försäljning av bygg- och konsulttjänster i koncernens olika projekt. Koncernen har i princip ingen försäljning till externa parter.

Resultat av fastighetsförsäljning

Avyttring av fastigheter som inte är föremål för utveckling redovisas i resultaträkningen i den period då fastigheten frånträds. Resultat av fastighetsförsäljning i samband med byggnation av bostadsrätter medtas i den successiva vinstavräkningen av hela bostadsprojektet.

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter

Koncernen redovisar intäkten successivt från och med den dag bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter och bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten. Redovisade intäkter baserar sig på färdigställandegrad och på en försäljningsgrad, där försäljningsgrad utgörs av antalet sålda lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter som ska produceras. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare och där en handpenning erlagts. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Färdigställandegraden fastställs utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt beräknade projektkostnader. Vid byggstart överförs fastigheten med redovisat värde till entreprenadprojektet och inräknas i projektets övriga produktionskostnader. Räntekostnader inräknas bland produktionskostnaderna från byggstart.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.19 LEASING

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingperioden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Oscar Properties innehar endast operationella leasingkontrakt.

2.20 UTDELNINGAR

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

2.21 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Oscar Properties Holding AB (publ) tillämpar i sin redovisning RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Innebörden är att samma redovisningsprinciper ska tillämpas i moderbolaget som i koncernen, så långt detta är möjligt inom ramen för sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR 2 anger de undantag och tillägg som ska tillämpas i moderbolagets redovisning. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas och att avsättningar redovisas under en egen rubrik i balansräkningen.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

– NOT 3 –

BETYDELSEFULLA BEDÖMNINGAR OCH UPSKATTNINGAR

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper måste styrelsen och företagsledningen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna

baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra förutsättningar uppkommer. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras beskrivs nedan;

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Vid värderingen av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverkar koncernens resultat och finansiella ställning. Väsentliga bedömningar görs vid värdering av byggrätter avseende bland annat variabler i exploateringskalkyler, vakansgrader, direktavkastningskrav, kalkylränta, vilka baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också utifrån erfarenheter av jämförbara fastigheter. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 7,5 procent. Information om detta samt övriga bedömningar och antaganden som gjorts framgår av Not 11.

Resultat från utveckling av bostadsrätter

Utvecklingen av bostadsrätter sker huvudsakligen i en underliggande bostadsrättsförening och resultatet redovisas successivt fr.o.m. den dag bindande avtal om uppförande av bostadsrätter har ingåtts och bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten. Resultatet från ett projekt baseras på färdigställandegrad och försäljningsgrad. Färdigställandegraden fastställs utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt beräknade projektkostnader som dels baseras på faktiska kostnader och överenskommer men också utifrån erfarenheter av liknande projekt. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i det redovisade resultatet.

Klassificering av preferensaktier

Koncernen har gjort bedömningen att de utestående preferensaktierna utgör eget kapital-instrument. Bedömningen är baserad på att såväl utdelning som eventuell inlösen av preferensaktier förutsätter ett beslut av bolagsstämman där stamaktieägarna har majoritet. Därmed är det diskretionärt från bolagets sida huruvida utbetalning eller inlösen av dessa preferensaktier sker och det således inte föreligger någon kontraktuell skyldighet att betala ut pengar, vilket medför att instrumentet ska klassificeras som eget kapital.

FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker som kan påverka bolagets finansiella ställning. Nedan specificeras bolagets största finansiella risker. För mer information om risker och bolagets riskhanteringsarbete, se s. 63-65.

Finansieringsrisk

Koncernens verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en inte obetydlig kostnadspost för koncernen. Koncernens verksamhet är att bedriva fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Om Oscar Properties inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kredit- och motpartsrisk

Koncernen är exponerad mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som koncernen ingått avtal om försäljning av. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till andra motparter. Framförallt gäller det kreditrisker i förhållande till intresseföretag till vilka bolaget lämnat lån. Sådana intresseföretags möjlighet till återbetalning kan även bero på delägarers finansiella

ställning. Vidare är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka bolaget placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Oscar Properties skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Oscar Properties är i en expansionsfas vilket innebär att kraven på bolagets likviditet kommer att öka. Oscar Properties tillgängliga likviditet uppgick per 31 december 2014 till 66 mkr i form av banktillgodohavanden. Om bolagets likviditetskällor visar sig inte vara tillräckliga kan detta ha en väsentligt negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Ränterisk är risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens räntekostnader. Koncernen har uteslutande upplåning mot Stibor eller liknande plus en marginal, vilket innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i Stibor. Huvuddelen av bolagets större krediter är byggnadskreditiv som typiskt löper under en byggnadsperiod om 18 – 24 månader, för att därefter avvecklas. Därutöver har koncernen från tid till annan förvärvslån, vilka ofta har en längre löptid. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat och om ränterisker realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RÖRELSESEGMENT

Koncernledningens bedömning är att man endast har ett rörelsesegment, rapportering uppdelad på segment ingår därför inte i koncernens finansiella rapporter. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledning inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Koncernen har två kunder som stod för mer än 10 procent av dess omsättning 2014. Dessa kunders andel av omsättningen utgjorde 48 respektive 17 procent. För 2013 fanns det tre kunder som stod för mer än 10 procent av omsättningen. Dessa kunders andel av omsättningen utgjorde 17, 23 och 30 procent av omsättningen.

– NOT 6 –

KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

(mkr)	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Koncernen		
Råvaror och förnödenheter	390,0	230,7
Övriga externa kostnader	47,4	16,8
Personalkostnader	52,6	27,0
Av- och nedskrivningar	2,4	1,7
Summa	492,4	276,2
Moderbolaget		
Övriga externa kostnader	2,7	2,1
Summa	2,7	2,1

– NOT 7 –

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

(mkr)	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Koncernen		
Löner och ersättningar	29,3	18,0
Sociala kostnader	8,3	5,2
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer (not 28)	3,1	1,5
Summa	40,6	24,7

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER

(mkr)	2014-01-01–2014-12-31			2013-01-01–2013-12-31		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions- kostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions- kostnader	Antal
Koncernen						
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	7,8	0,6	12	6,5	0,3	12
(varav tantiem)	(2,0)	(–)	(–)	(1,2)	(–)	(–)
Övriga anställda	21,5	2,5	46	11,5	1,2	35
(varav tantiem)	(1,9)	(–)	(–)	(0,7)	(–)	(–)
Summa	29,3	3,1	58	18,0	1,5	47
Moderbolaget						
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	0,8	–	5,0	0,5	–	5,0
Övriga anställda	–	–	–	–	–	–
Summa	0,8	–	5,0	0,5	–	5,0

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2014-01-01–2014-12-31		2013-01-01–2013-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	–	–	–	–
Summa	–	–	–	–
Dotterföretag				
Sverige	53	57%	46	65%
Summa	53	57%	46	65%
Koncernen totalt	53	57%	46	65%

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2014-01-01–2014-12-31		2013-01-01–2013-12-31	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Koncernen				
Styrelseledamöter	5	4	5	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	7	5	7	6
Summa	12	9	12	10
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	4	3	5	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
Summa	5	4	6	5

SJUKFRÅNVARO

	2014-01-01–2014-12-31	2013-01-01–2013-12-31
Koncernen		
Total sjukfrånvaro av ordinarie arbetstid	4,4%	2,0%
- män	4,2%	1,5%
- kvinnor	4,6%	2,6%

– NOT 8 –

ERSÄTTNINGAR OCH FÖRMÅNER TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

(tkr)	Arvode/lön	Förmåner	Pension	Summa
Jakob Grinbaum, ordförande	312	0	0	312 ¹⁾
Jeanette Bonnier, styrelseledamot	140	0	0	140
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	1 836	289	0	2 125
Lennart Låftman, styrelseledamot	154	0	0	154
Johan Thorell, styrelseledamot	230	0	0	230 ¹⁾

1) Har fakturerats via bolag.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Bolagets ledande befattningshavare, med undantag för den verkställande direktören, uppbär under 2014 sammanlagt 7,8 mkr (6,0) i lön och förmåner. Bolagets verkställande direktör har ingått ett nytt anställningsavtal och uppbär från och med januari 2014 en lön om 150 tkr (120) i månaden samt har rätt till en tjänstebil. Ingen av

styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har något avtal som berättigar till ersättning vid upphörande av uppdraget.

PENSIONER

För 2014 gjordes pensionsavsättningar till ledande befattningshavare med 600 tkr (447).

– NOT 9 –

ERSÄTTNING TILL REVISORER

(mkr)	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Koncernen		
PwC		
- revisionsuppdraget	1,0	0,7
- revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,3	–
- skatterådgivning	–	–
- övriga tjänster	0,4	0,4
Summa	1,7	1,1
Moderbolaget		
PwC		
- revisionsuppdraget	0,3	0,3
- revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
- skatterådgivning	–	–
- övriga tjänster	–	0,2
Summa	0,3	0,5

– NOT 10 –

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

(mkr)	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt för året	-0,1	-0,3
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	–	1,1
Summa skatt på årets resultat	-0,1	0,8
Moderbolaget		
Aktuell skatt för året	–	–
Summa skatt på årets resultat	–	–

Skillnaderna mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:

(mkr)	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Koncernen		
Resultat före skatt	113,0	90,8
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	-24,9	-20,0
Outnyttjat underskott tidigare år	0,1	–
Ej skattepliktiga intäkter	25,1	20,0
Ej avdragsgilla kostnader	-1,2	-0,2
Skattemässiga avskrivningar	0,3	0,2
Kostnader ej bokförda i resultatet- kapitalanskaffningskostnader	3,3	0,7
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-2,8	0,1
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	-0,1	–
Inkomstskatt	-0,1	0,8
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	-0,1%	0,9%
Moderbolaget		
Resultat före skatt	5,3	2,9
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-1,2	-0,6
Outnyttjat underskott tidigare år	0,1	–
Kostnader ej bokförda i resultatet- kapitalanskaffningskostnader	3,3	0,7
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-2,2	-0,1
Skatt på årets resultat	0,0	0,0

– NOT 11 –

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Oscar Properties redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Förvaltningsfastigheterna värderas externt av värderingsinstitut en gång per räkenskapsår, för innevarande räkenskapsår gjordes den externa värderingen av Nordier Property Advisors AB. Vid övriga kvartal utförs en intern värdering. Det verkliga värdet fastställs av koncernledningen.

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av fyra fastigheter som samtliga är belägna inom Stockholms kommun. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. Fastigheterna består av en bostadsfastighet och tre fastigheter med lokaler. Bolagets bedömning är att den maximala och bästa användningen för majoriteten av fastigheterna är genom projektutveckling till flerbostadshus. Majoriteten av fastigheterna värderas därför som projektfastigheter vilket avviker från nuvarande användning.

Tillämpad värderingsmetod

Det verkliga värdet består i huvudsak av ett bedömt marknadsvärde på byggrätter för bostadsändamål.

Fastigheterna har i de flesta fall värderats genom förenklade exploateringskalkyler. Värdet bestäms genom att kalkylera ett projektvärde som sedan ligger till grund för fastighetens nuvarande marknadsvärde. Projektvärdet kalkyleras genom att undersöka framtida intäkter som bedöms utifrån studier av försäljningar av bostadsrättslägenheter samt intäkten från försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar. När intäkterna är bedömda görs avdrag för de kostnader som bedöms uppkomma genom exploateringen. I något fall har värdet baserats på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd kalkylränta. Hänsyn har då tagits till befintliga gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer och framtida utveckling av marknadshyra som baseras på värderarens erfarenhet och tolkningar. Även i dessa fall är värderingen påverkad av fastighetens värde som potentiell projektfastighet. Samtliga fastigheter har inspekterats.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde hierarkin). Den icke observerbara data som påverkar värderingarna

är diskonteringsräntan. För att säkerställa en korrekt nivå på diskonteringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte

skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värde-nivåerna.

(mkr)	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Verkligt värde vid årets början	513,9	99,8
Förvärvade fastigheter	118,5	402,5
Investeringar i befintliga fastigheter	33,2	1,6
Försäljningar	-101,6	–
Orealiserad värdeförändring	–	10,0
Omklassificering	20,8	–
Redovisade fastighetsvärden	584,8	513,9

Upplysningar om beräkning av verkligt värde

Koncernen	
Verkligt värde per 2014-12-31 (tkr)	584 807
Värderingstekniker	Värdering av byggrätter för bostadsändamål
Icke observerbara indata	Byggrättsvärde kr/kvm BTA
Intervall för icke observerbara indata (viktade medeltal)	38 200 kr/kvm BTA +/- 7,5%
Samband mellan icke observerbara indata och verkligt värde	Ju högre värde kr/kvm BTA desto högre värde

Känslighetsanalys

Byggrättsvärden bedöms främst via ortsprisanalyser. Kompletteringar kan även ske med erfarenhetsmässiga generella analyser av vad som kan bedömas vara marknadsmässiga priser för byggrätter. Sådana kom-

pletterande analyser sker normalt i form av anpassade exploateringskalkyler. Bolaget har valt parametern 'byggrättsvärde kr/kvm BTA' för att belysa hur en förändring på +/- 7,5 procent för denna parameter påverkar beräknat verkligt värde:

Förändring	Byggrättsvärde kr/kvm BTA	
	+7,5%	-7,5%
Påverkan på verkligt värde	+44 mkr	-44 mkr

– NOT 12 –

INNEHAV REDOVISADE MED KAPITALANDELSMETODEN

De belopp som redovisas i resultaträkningen består av följande:

(mkr)	2014-12-31	2013-12-31
Intresseföretag	14,8	2,5
Joint ventures	79,3	78,2
Summa	94,1	80,7

De belopp som redovisas i balansräkningen består av följande:

(mkr)	2014-12-31	2013-12-31
Intresseföretag	32,7	30,4
Joint ventures	238,6	159,3
Summa	271,3	189,7

12.1 INNEHAV I INTRESSEFÖRETAG

Nedan anges de intresseföretag som ingår i koncernen per 31 december 2014 och 2013:

Namn	Verksamhets plats	Ägarandel (%)	Karaktären av företagets förbindelse	Värderingsmetod
Oscar MaiN One AB	Stockholm, Sverige	15	¹⁾	Kapitalandelsmetoden
Ostam Holding AB	Stockholm, Sverige	50	²⁾	Kapitalandelsmetoden
Tyrjörn 11 Holding 2 AB	Stockholm, Sverige	50	³⁾	Kapitalandelsmetoden

1) Oscar MaiN One AB ägs gemensamt med Niam och är ett bolag med säte i Stockholm och vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling.

Inom ramen för samarbetet utvecklas projektet Industriverket.

2) Ostam Holding AB ägs gemensamt med Wallenstam AB och är ett bolag med säte i Stockholm och vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling.

Inom ramen för samarbetet utvecklas projektet Tyresö Trädgårdar.

3) Tyrjörn 11 Holding 2 AB ägs gemensamt med Wallenstam AB och är ett bolag med säte i Stockholm och vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling.

Inom ramen för samarbetet utvecklas projektet Tyresö Trädgårdar. Bolaget avyttrades i december 2014.

För ytterligare information om verksamheten i intresseföretagen hänvisas till sid. 12-45.

Koncernen har inga åtaganden eller eventalförpliktelser avseende intresseföretagen.

Nedan visas finansiell information i sammandrag för intresseföretaget Oscar MaiN One AB, som bolaget anser är väsentligt för koncernen. I koncernen redovisas

intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Informationen avser de belopp som redovisas i intresseföretagets bokslut (inte koncernens andel av dessa belopp) justerade för skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och intresseföretaget.

Finansiell information i sammandrag om intresseföretag

(mkr)	Oscar MaiN One AB	
Balansräkning	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar	612,3	590,7
Omsättningstillgångar exkl likvida medel	3,6	16,5
Likvida medel	2,3	6,7
Summa omsättningstillgångar	618,2	613,9
Summa tillgångar	618,2	613,9
Långfristiga finansiella skulder	374,4	341,0
Övriga långfristiga skulder	61,9	63,6
Summa långfristiga skulder	436,3	404,6
Kortfristiga finansiella skulder	–	–
Övriga kortfristiga skulder	1,0	20,3
Summa kortfristiga skulder	1,0	20,3
Summa skulder	437,3	424,9
Nettotillgångar	180,9	189,0
Resultaträkning	2014-12-31	2013-12-31
Intäkter	16,6	39,4
Rörelsekostnader	-8,0	-7,5
Räntekostnader	-17,4	-18,3
Inkomstskatt	0,7	0,9
Resultat före skatt från kvarvarande verksamheter	-8,1	14,5
Resultat efter skatt från avvecklade verksamheter	–	–
Övriga totalresultat	–	–
Summa totalresultat	-8,1	14,5

Avstämning av finansiell information i sammandrag

Den finansiella informationen i sammandrag som presenterats ovan, stäms nedan av mot det redovisade värdet på koncernens innehav i intresseföretag.

(mkr)	Oscar MaiN One AB		Totalt	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Finansiell information				
Ingående nettotillgångar 1 januari	189,0	174,5	192,8	174,5
Avyttrade nettotillgångar	–	–	-12,5	–
Årets resultat	-8,1	14,5	11,6	18,3
Övriga totalresultat	–	–	–	–
Utgående nettotillgångar	180,9	189,0	191,9	192,8
Innehav i intresseföretag	27,1	28,3	32,7	30,4
Bokfört värde	27,1	28,3	32,7	30,4

12.2 INNEHAV I JOINT VENTURES

(mkr)	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	159,3	81,1
Andel i resultat	79,3	78,2
Övrigt totalresultat	–	–
Summa	238,6	159,3

Nedan anges de joint ventures som ingår i koncernen per 31 december 2014 och 2013:

Namn	Verksamhets plats	Ägarandel (%)	Karaktären av företagets förbindelse	Värderingsmetod
Oscar Properties AB	Stockholm, Sverige	50	¹⁾	Kapitalandelsmetoden
Projektbolaget Oscarsborg AB	Stockholm, Sverige	50	²⁾	Kapitalandelsmetoden
Eriksberg Intressenter AB	Stockholm, Sverige	50	³⁾	Kapitalandelsmetoden

1) Oscar Properties AB är ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling och som ägs tillsammans med Skandrenting AB. Inom ramen för samarbetet utvecklas projekten HG7, Biografen och Chokladfabriken. Projekten görs i underliggande intresse- och koncernföretag.

2) Projektbolaget Oscarsborg AB är ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling. Bolaget ägs tillsammans med Fabege AB. Inom ramen för samarbetet utvecklas projekten Sicklaön och Guldvisken.

3) Eriksberg Intressenter AB ägs tillsammans med Veidekke Sverige AB. Bolaget har sitt säte i Stockholm och verksamhetsområdet är fastighetsutveckling. Inom ramen för samarbetet utvecklas projektet Karl Staaffs plats.

För ytterligare information om joint venture-företagen hänvisas till sid 12-45. Koncernen har inga åtaganden eller eventalförpliktelser avseende joint ventures.

Nedan visas finansiell information i sammandrag för Oscar Properties AB som bolaget anser är väsentligt för koncernen. I koncernen redovisas joint ventures enligt

kapitalandelsmetoden. Informationen avser de belopp som redovisas i joint venture-företagets bokslut (inte koncernens andel av dessa belopp) justerade för skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och joint venture-företaget.

Finansiell information i sammandrag om joint venture

(mkr)	Oscar Properties AB	
	2014-12-31	2013-12-31
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	624,8	494,4
Omsättningstillgångar exkl likvida medel	426,7	500,1
Likvida medel	1,0	0,5
Summa omsättningstillgångar	1 052,5	995,0
Summa tillgångar	1 052,5	995,0
Långfristiga finansiella skulder	464,8	459,8
Övriga långfristiga skulder	132,7	165,0
Summa långfristiga skulder	597,5	624,8
Övriga kortfristiga skulder	29,8	111,0
Summa kortfristiga skulder	29,8	111,0
Summa skulder	627,3	735,8
Nettotillgångar	425,2	259,2
Resultaträkning	2014-12-31	2013-12-31
Intäkter	–	94,9
Rörelsekostnader	-7,5	-88,5
Ränteintäkter	4,0	1,2
Räntekostnader	-1,9	-7,6
Inkomstskatt	-0,2	-0,9
Resultat före skatt från kvarvarande verksamheter	-5,6	-0,9
Resultat efter skatt från avvecklade verksamheter	171,6	110,0
Övriga totalresultat	–	–
Summa totalresultat	166,0	109,1

Avstämning av finansiell information i sammandrag

Den finansiella informationen i sammandrag som presenterats ovan, stäms nedan av mot det redovisade värdet på koncernens innehav i joint ventures.

(mkr)	Oscar Properties AB		Totalt	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Finansiell information				
Ingående nettotillgångar	259,2	150,1	318,6	162,4
Årets resultat	166,0	109,1	158,5	156,2
Övriga totalresultat	–	–	–	–
Utgående nettotillgångar	425,2	259,2	477,1	318,6
Innehav i joint ventures	212,7	129,6	238,6	159,3
Bokfört värde	212,7	129,6	238,6	159,3

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

(mkr)	2014-12-31
Moderbolaget	
Ingående anskaffningsvärde	142,2
Investeringar	0,7
Försäljningar	0,0
Utgående redovisat värde	142,9

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterbolag:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Verksamhet	Kapitalandel ¹⁾	Redovisat värde 2014-12-31, tkr
Oscar Properties Invest AB	556702-1612	Stockholm	Holdingbolag	100%	142 000
KB Grönland	969678-0643	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	–
Oscar Properties Kungsholmen AB	556870-5486	Stockholm	Holdingbolag	100%	–
Oscar Properties Gasklockor AB	556791-3685	Stockholm	Projektbolag	100%	–
Riddarop Holding 2 AB	556923-9576	Stockholm	Holdingbolag	100%	–
Riddarop Holding 1 AB	556923-9584	Stockholm	Holdingbolag	100%	–
Fastighets AB Riddaren 5	556890-0525	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	–
Oscar P Management AB	556900-9250	Stockholm	Projektbolag	100%	–
Oscar Properties Bygg Holding AB	556825-9252	Stockholm	Holdingbolag	100%	–
Oscar Properties Bygg AB	556824-7984	Stockholm	Byggbolag	100%	–
Oscar Properties Förvaltning AB	556769-1117	Stockholm	Förvaltningsbolag	100%	–
Oscar Properties 4 AB	556973-5771	Stockholm	Vilande	100%	–
Hagasta Holding AB	556936-0455	Stockholm	Holdingbolag	100%	170
Fastighets AB Hagasta	556936-0422	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	–
Observatoriet Holding AB	556942-9722	Stockholm	Holdingbolag	100%	422
Fastighets AB Vegalotten	556930-2663	Stockholm	Fastighetsbolag	100%	–
Oscar Properties Gasklockor 2 AB	556955-9700	Stockholm	Vilande	100%	50
Barnhusväder Holding 1 AB	556968-9135	Stockholm	Holdingbolag	100%	50
Barnhusväder Holding 2 AB	556968-9127	Stockholm	Holdingbolag	100%	–
Fastighets AB Barnhusväderkvarnen	556959-11744	Stockholm	Holdingbolag	100%	–
Riskvarnen Holding AB	556989-3638	Stockholm	Holdingbolag	100%	50
Oscar Properties 1 AB	556967-6116	Stockholm	Holdingbolag	100%	50
Oscar Properties 2 AB	556973-5797	Stockholm	Vilande	100%	50
Oscar Properties 5 AB	556998-2936	Stockholm	Vilande	100%	50
Oscar Properties 6 AB	556998-2944	Stockholm	Vilande	100%	50
					142 942

1) Stämmer överens med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

FINANSIELLA INSTRUMENT

(mkr)	Låne- och fordringar	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen					
2014-12-31					
Tillgångar					
Kundfordringar	34,8			34,8	34,8
Fordringar intresseföretag/ joint ventures	143,4			143,4	143,4
Andelar i intresseföretag/ joint ventures	271,3			271,3	271,3
Övriga fordringar	103,2			103,2	103,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15,0			15,0	15,0
Övriga finansiella anläggnings- tillgångar	45,8			45,8	45,8
Likvida medel	66,0			66,0	66,0
Summa tillgångar	679,5	0,0	0,0	679,5	679,5
Skulder					
Skulder till kreditinstitut			305,5	305,5	305,5
Obligationslån			344,0	344,0	301,0
Övriga långfristiga skulder			118,8	118,8	118,8
Leverantörsskulder			22,3	22,3	22,3
Aktuella skatteskulder			0,5	0,5	0,5
Övriga kortfristiga skulder			53,5	53,5	53,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			49,3	49,3	49,3
Summa skulder	0,0	0,0	893,9	893,9	850,9
Koncernen					
2013-12-31					
Tillgångar					
Kundfordringar	39,2			39,2	39,2
Fordringar koncernföretag	25,4			25,4	25,4
Fordringar intresseföretag/ joint ventures	101,2			101,2	101,2
Andelar i intresseföretag/ joint ventures	189,7			189,7	189,7
Övriga fordringar	7,8			7,8	7,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,2			11,2	11,2
Övriga finansiella anläggnings- tillgångar	13,1			13,1	13,1
Likvida medel	43,0			43,0	43,0
Summa tillgångar	430,6	0,0	0,0	430,6	430,6

(mkr)	Låne- och fordringar	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen					
2013-12-31					
Skulder					
Skulder till kreditinstitut			213,0	213,0	213,0
Övriga långfristiga skulder			194,1	194,1	194,1
Leverantörsskulder			27,8	27,8	27,8
Aktuella skatteskulder			0,2	0,2	0,2
Övriga kortfristiga skulder			172,4	172,4	172,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			49,7	49,7	49,7
Summa skulder	0,0	0,0	657,2	657,2	657,2
Moderbolaget					
2014-12-31					
Tillgångar					
Fordringar koncernföretag	489,4			489,4	489,4
Andelar i intresseföretag/ joint ventures	142,9			142,9	142,9
Övriga fordringar	17,2			17,2	17,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,8			0,8	0,8
Likvida medel	61,6			61,6	61,6
Summa tillgångar	711,9	0,0	0,0	711,9	711,9
Skulder					
Obligationslån			344,0	344,0	301,0
Leverantörsskulder			0,1	0,1	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			1,6	1,6	1,6
Summa skulder	0,0	0,0	345,8	345,8	302,8
Moderbolaget					
2013-12-31					
Tillgångar					
Fordringar koncernföretag	108,3			108,3	108,3
Andelar i koncernföretag	142,2			142,2	142,2
Likvida medel	20,1			20,1	20,1
Summa tillgångar	270,6	0,0	0,0	270,6	270,6
Skulder					
Leverantörsskulder			0,2	0,2	0,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			1,6	1,6	1,6
Summa skulder	0,0	0,0	1,8	1,8	1,8

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och övriga fordringar samt leverantörsskulder och övriga fordringar förutsätts motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga i sin natur. Koncernen har varken finansiella tillgångar eller finansiella skulder redovisade till verkligt värde. Obligationslånet är värderat till verkligt värde enligt nivå 2 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär att värdet härleds antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar). Skulder till

kreditinstitut löper i huvudsak med kort räntebindning samt villkoren för refinansiering anses inte ha förändrats nämnvärt sedan upptagandet av skulderna innebärande att redovisat värde anses överensstämma med verkligt värde. Bolaget anser att villkoren för de skulder som innefattas i posten Övriga finansiella skulder är likvärdiga med de villkor som var när skulderna togs upp och att det redovisade värdet av den anledningen överensstämmer med verkligt värde.

– NOT 15 –

KUNDFORDRINGAR

(mkr)	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Kundfordringar	34,8	39,2
Kundfordringar - netto	34,8	39,2
Kundfordringar fördelade per valuta	34,8	39,2
SEK	34,8	39,2
Förändring i reserv kundfordringar		
Ingående värde	–	–
Utgående värde	–	–
Analys av kreditriskexponering i kundfordringar		
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	34,8	39,2
Redovisat värde på kundfordringar	34,8	39,2

– NOT 16 –

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

(mkr)	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Förutbetald hyra	–	0,3
Förutbetalda kostnader	14,2	1,6
Upplupna intäkter	0,8	6,8
Övriga poster	–	2,5
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15,0	11,2

– NOT 17 –

LIKVIDA MEDEL

(mkr)	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Kassa och bank	66,0	43,0
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	66,0	43,0
Moderbolaget		
Kassa och bank	61,6	20,1
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	61,6	20,1

EGET KAPITAL

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2014 till 57 602 466 kr fördelat på 28 801 233 antal aktier med ett kvotvärde om 2 kr per aktie. Av aktierna är 28 069 983 stamaktier och 731 250 preferensaktier. Stamaktierna och preferensaktierna har varit föremål för handel på Nasdaq First North Premier, men togs upp för handel på Nasdaq OMX Small Cap fr.o.m. 2015-03-26. Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda. Inga aktier i bolaget innehas av bolaget, på dess vägnar eller av dess dotterbolag. Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie. Stamaktier av serie B och preferensaktier har ett röstvärde om en tiondels röst

per aktie. Stamaktier kan konverteras till stamaktier av serie B genom skriftlig begäran från aktieägare till styrelse.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 24 kr per aktie med halvårsvis utbetalning om 12 kr per aktie. Om ingen preferensutdelning lämnas ska ej utbetald preferensutdelning ackumuleras och räknas upp med ett belopp om 20 procent årligen till dess att utdelning sker. Någon utdelning per stamaktie får inte lämnas förrän full utdelning per preferensaktie, inklusive inestående belopp, verkställts. Nedanstående tabell visar förändringen av aktiekapitalet och antalet aktier.

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Transaktion	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
nov-11	Bolaget bildas	5 000	5 000 stamaktier	500 000	500 000	100
dec-12	Apportemission av stamaktier och uppdelning av stamaktier (50:1)	473 333 (emission) 23 438 317 (uppdelning)	23 916 650 stamaktier	47 333 300	47 833 300	2
feb-13	Emission av preferensaktier	625 000	23 916 650 stamaktier 625 000 preferensaktier	1 250 000	49 083 300	2
dec-13	Emission av preferensaktier	106 250	23 916 650 stamaktier 731 250 preferensaktier	212 500	49 295 800	2
feb-14	Emission av stamaktier	4 153 333	28 069 983 stamaktier 731 250 preferensaktier	8 306 666	57 602 466	2
dec-14			28 069 983 stamaktier 731 250 preferensaktier		57 602 466	2

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som tillskjutits från ägarna utöver aktiekapital.

Upparbetat resultat inklusive årets resultat

Posten avser intjänade vinstmedel i koncernen.

RESULTAT PER STAMAKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 112,9 (91,6), efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av periodens resultat, dvs. 17,5 (15,0). Resultatet efter avdrag för preferens-

aktiernas del, 95,4 mkr (76,6), har dividerats med ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 27 510 880 stycken (23 916 650). Någon utspädning har ej skett under året eller föregående år.

Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier

	2014-12-31	2013-12-31
Moderbolaget		
Ingående totalt antal aktier	23 916 650	23 916 650
Effekt av nyemitterade aktier	3 594 230	–
Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier under året	27 510 880	23 916 650

– NOT 20 –

UPPLÅNING

(mkr)	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Banklån	305,5	213,0
Obligationslån (nominellt värde 350 mkr)	344,0	–
Övriga räntebärande långfristiga skulder	118,8	194,1
Summa	768,3	407,1
Moderbolaget		
Obligationslån (nominellt värde 350 mkr)	344,0	–
Summa	344,0	–

– NOT 21 –

LÖPTIDSANALYS FINANSIELLA SKULDER

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden instrument (inkl. räntor), baserat på de vid balansdagen som kommer av koncernens skulder i form av finansiella kontrakterade återstående löptiderna.

Koncernens löptider för upplåning är vid rapportperiodens slut följande:

(mkr)	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
< 1 år	38,6	14,0
1-2 år	272,2	359,1
2-3 år	204,7	63,7
3-5 år	388,5	–
> 5 år	–	–
Summa	904,0	436,8

Moderbolagets löptider för upplåning är vid rapportperiodens slut följande:

(mkr)	2014-12-31	2013-12-31
Moderbolaget		
< 1 år	19,3	–
1-2 år	19,3	–
2-3 år	19,3	–
3-5 år	388,5	–
> 5 år	–	–
Summa	446,3	–

Samtliga lån löper med rörlig ränta. Koncernen har ej utnyttjade kreditfaciliteter i form av revolverande krediter om totalt 79 mkr (135).

– NOT 22 –

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

(mkr)	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Upplupna räntekostnader	2,2	1,1
Förutbetalda intäkter	35,5	43,9
Övrigt	11,6	4,7
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49,3	49,7
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	0,1	–
Övrigt	1,5	1,6
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1,6	1,6

– NOT 23 –

STÄLLDA SÄKERHETER

(mkr)	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	384,5	337,5
Summa	384,5	337,5

– NOT 24 –

ANSVARSFÖRBINDELSER

(mkr)	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Garantiåtagande för intressebolags räkning	100,0	196,0
Summa	100,0	196,0
Moderbolaget		
Garantiåtagande för dotterbolags räkning	309,0	155,0
Summa	309,0	155,0

Ett av koncernens bolag har gått i borgen för intressebolags lån hos kreditinstitut, borgensåtagandet uppgår till 100 (196) mkr. Lånen är i första hand säkerställda

genom fastighetsinteckningar och pantsatta aktier i dotterföretag.

UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen förvärvade i slutet av 2013 tre fastigheter från ett systerbolag till huvudägaren Oscar Properties Värdepapper AB, för en sammanlagd köpeskilling om 20 mkr. Förvärvet bedöms av bolaget vara marknadsmässigt och fastigheterna omfattas av det värdeintyg som inhämtats där de åsatts ett sammanlagt värde om 23 mkr.

I samband med förvärvet av fastigheterna uppstod även en fordran på det säljande bolaget, vilken idag uppgår till ca 10,5 mkr och huvudsakligen avser lån och ränta.

I samband med att bolagets stamaktier noterades på Nasdaq First North återbetalade huvudägaren Oscar Properties Värdepapper AB en fordran om totalt 25,4 mkr som bolaget hade på huvudägaren.

Bolaget utförde under 2014 byggtjänster till ett värde om 11,4 mkr inklusive moms till ett systerbolag till huvudägaren Oscar Properties Värdepapper AB på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget har inga närstående transaktioner.

RÖRELSEFÖRÄRV

Inga rörelseförvärv har ägt rum 2014. Den första april 2013 förvärvade koncernen 100 procent av aktierna i Oscar Properties Förvaltning AB och Oscar Properties Bygg Holding AB. Bolagen ägdes tidigare av intresseföretaget Oscar Properties AB vilket innebär att de ingick i koncernredovisningen till 50 procent redovisade som en del av Andelar i intresseföretag. Köpeskillingen uppgick till totalt 2,2 mkr och baserades på eget kapital. Redovisade belopp på identifierbara tillgångar och övertagna skulder ger identifierbara nettotillgångar

som överensstämmer med erlagd köpeskilling varför rörelseförvärvet inte föranleder någon goodwill. Enligt överenskommelse ska koncernen erlagga en tilläggsköpeskilling baserad på utvecklingen av bolagens egna kapital. Ledningens bedömning vid förvärvet är att tilläggsköpeskilling inte kommer behöva erläggas varför skuld avseende tilläggsköpeskilling inte har bokats.

Nedan redovisas erlagd köpeskilling samt förvärvade identifierbara tillgångar och skulder vid förvärvstidpunkten.

Identifierbara förvärvade tillgångar och skulder är följande:

	2013	2013
(mkr)	Oscar Properties Förvaltning AB	Oscar Properties Bygg Holding AB
Köpeskilling		
-Kontant betalt	0,1	2,1
-Förvärvsskuld	–	–
-direkta kostnader i samband med förvärvet	–	–
Sammanlagd köpeskilling	0,1	2,1
Verkligt värde för förvärvade nettotillgångar	0,1	2,1
Goodwill	–	–
Likvida medel	–	0,1
Övriga immateriella tillgångar	5,4	0,1
Materiella anläggningstillgångar	2	
Kundfordringar och andra fordringar	17,4	73,3
Upplåning	–	
Uppskjutna skatteskulder, netto	–	-0,2
Leverantörsskulder och andra skulder	-24,7	-71,2
Verkligt värde på nettotillgångar	0,1	2,1
Goodwill	–	–
Sammanlagd köpeskilling	–	–
Kontant reglerad köpeskilling	-0,1	-2,1
Likvida medel i dotterföretag	–	0,1
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv	-0,1	-2,1

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

- Efter årets slut utsågs Ingvor Sundbom till ny CFO, tidigare CFO för Bonnier Fastigheter. Hon tillträder tjänsten under våren och kommer att jobba parallellt med tillförordnad CFO Jan Egenäs
- Den 2 januari 2015 tillträdde Oscar Properties 50 procent av fastigheten Murmästaren 3 på Kungsholmen genom att förvärva 50 procent av aktierna i bolaget Murbruket Holding AB. Bolaget är delägt tillsammans med Fastighets AB Balder.
- Oscar Properties tillträdde per den 11 mars 2015 bostadsprojektet Bageriet på Kvarnholmen i Nacka som omfattar 114 lägenheter.
- Per den 26 mars 2015 upptogs Oscar Properties Holding AB (Publ) till handel på Nasdaq OMX Small Cap. Genom den noteringen upphörde Oscar Properties notering på Nasdaq First North Premier per den 25 mars 2015.

Stockholm den 1 april 2015

Jakob Grinbaum
Styrelseordförande

Jeanette Bonnier
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Lennart Låftman
Styrelseledamot

Oscar Engelbert
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2015.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

TILL ÅRSSTÄMMAN I OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL), ORG.NR 556870-4521

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Oscar Properties Holding AB (publ) för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 61-103.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen,

vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Oscar Properties Holding AB (publ) för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 april 2015
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

Aktien och ägarna

Oscar Properties stam- och preferensaktier är sedan den 26 mars 2015 noterade på Nasdaq Stockholm under kortnamnen OP och OP PREF.

PREFERENSAKTIE

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 31 december 2014 till 250 kronor, vilket gav ett börsvärde för preferensaktien om 183 mkr. Sedan noteringen fram till den 31 december 2014 har preferensaktien varit föremål för i genomsnitt 11 transaktioner per handelsdag och den genomsnittliga handelsvolymen uppgick till 64 259 kronor per dag.

STAMAKTIE

För stamaktien uppgick sista betalkurs den 31 december 2014 till 27,30 kronor, vilket gav ett börsvärde för stamaktien om 766 mkr. Sedan noteringen fram till den 31 december 2014 har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 36 transaktioner per handelsdag och under samma period uppgick den genomsnittliga handelsvolymen till 1,2 miljoner kronor per dag.

AKTIEÄGARE

Per den 31 december 2014 uppgick antalet aktieägare till 2 538. Av dessa utgjorde 98 procent svenska ägare och 2 procent internationella ägare. Oscar Properties femton största ägare hade ett innehav om vid samma tidpunkt aktier motsvarande 89 procent av kapitalet.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick den 31 december 2014 till 57 602 466 kronor fördelat på 28 069 983 stamaktier och 731 250 preferensaktier med ett sammanlagt kvotvärde om 2 kronor per aktie. Varje stamaktie berättigar till en röst. Preferensaktier har ett röstvärde om en tiondel röst per aktie.

EMISSIONER

I februari 2014 beslutade bolagets styrelse om en ägar-spridning och nyemission av totalt 11 000 000 stam-aktier, varav högst 4 153 333 avsåg nyemitterade stamaktier erbjudna av bolaget.

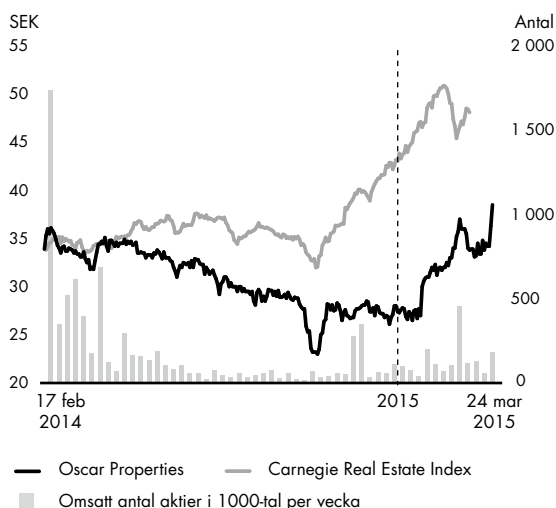
UTDELNINGSPOLICY

Långsiktigt ska bolaget lämna hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferens-aktier. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på stamaktierna komma att bli låg eller helt utebli. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 24,00 kronor per aktie med halvårsvis utbetalning om 12,00 kronor per aktie.

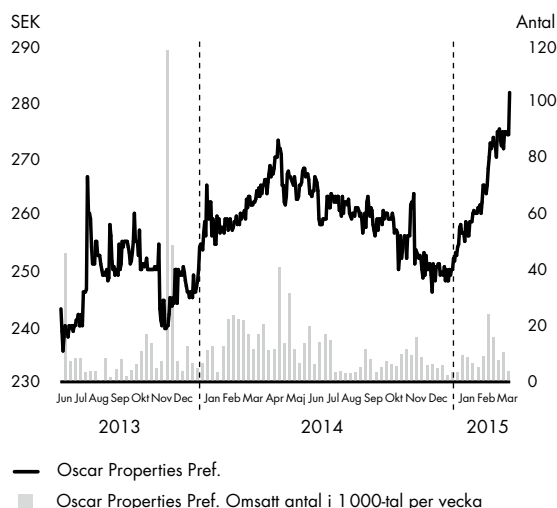
UTDELNINGSFÖRSLAG

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas på stam-aktier och att 24,00 kronor utdelas per preferensaktie.

– STAMAKTIENS KURSUTVECKLING –



– PREFERENSAKTIENS KURSUTVECKLING –



– STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2014 –

Ägare	Antal aktier		Andel av antal	
	Stam	Preferens	Stamaktier	Röster
Oscar Engelbert gm bolag	16 352 482	0	56,78	58,10
Staffan Persson gm bolag	2 157 562	0	7,49	7,67
Fjärde AP-Fonden	2 100 000	0	7,29	7,46
Länsförsäkringar Fondförvaltning	1 333 912	0	4,63	4,74
Ernstström Finans	1 200 000	25 000	4,25	4,27
AMF Försäkringar och Fonder	635 000	0	2,20	2,26
Swedbank Robur Fonder	300 000	0	1,04	1,07
Avanza Pension	207 878	57 198	0,92	0,76
Robur Försäkring	231 070	15 055	0,85	0,83
Johan Thorell gm bolag	234 300	7 984	0,84	0,84
Ulrika Arph gm bolag	239 167	0	0,83	0,85
Anders von Schéele gm bolag	239 167	0	0,83	0,85
Danica Pension	125 303	34 303	0,55	0,46
SEB Life International Assurance	100 000	0	0,35	0,36
Stiftelsen Olle Engkvist	28 825	60 000	0,31	0,12
Övriga	2 585 317	531 710	10,82	9,38
Summa	28 069 983	731 250	100,00	100,00
Totalt antal röster	28 143 108			

– AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING –

Nedanstående tabell visar förändringen av aktiekapitalet och antalet aktier i Oscar Properties sedan bolaget grundades 2011.

Tidpunkt	Transaktion	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, kronor	Totalt aktiekapital, kronor	Kvot- värde, kronor
Nov 2011	Bolaget bildas	5 000	5 000 stamaktier	500 000	500 000	100
Dec 2012	Apportemission av stamaktier och uppdelning av stamaktier (50:1)	473 333 (emission) 23 438 317 (uppdelning)	23 916 650 stamaktier	47 333 300	47 833 300	2
Feb 2013	Emission av preferensaktier	625 000	23 916 650 stamaktier 625 000 preferensaktier	1 250 000	49 083 300	2
Dec 2013	Emission av preferensaktier	106 250	23 916 650 stamaktier 731 250 preferensaktier	212 500	49 295 800	2
Feb 2014	Emission av stamaktier	4 153 333	28 069 983 stamaktier 731 250 preferensaktier	8 306 666	57 602 466	2

Bolagsstyrning

Styrelse, ledning och kontroll av Oscar Properties Holding AB (publ) fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Till grund för styrningen ligger bland annat bolagsordningen, aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, vilket inkluderar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), samt andra tillämpliga lagar, regler och föreskrifter. Oscar Properties bolagsordning finns att ladda ner på bolagets webbplats (www.oscarproperties.se).

Oscar Properties tillämpade inte Koden under 2014 eftersom bolaget inte var noterat på en reglerad marknadsplats. Bolaget avser att börja tillämpa Koden från och med noteringen på Nasdaq Stockholm under första halvåret 2015. I den första bolagsstyrningsrapporten behöver bolaget inte redovisa och förklara avvikelser som beror på att regeln i fråga ännu inte aktualiserats. Koden ska tillämpas fullt ut i samband med den första årsstämma som hålls året efter börsnoteringen.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma, ska dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att närvara vid stämman och rösta för det totala innehavet av aktier.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Dagens Nyheter upplysa om att kallelse har skett. Kallelse, protokoll, kommuniké och annat material för stämmor publiceras på bolagets webbplats.

På årsstämman läggs balans- och resultaträkning samt koncernbalans- och koncernresultaträkning fram och beslut fattas om bland annat disposition av bolagets resultat, fastställande av balans- och resultaträkningarna respektive koncernbalans- och koncernresultaträkningarna, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag.

ÅRSSTÄMMA 2014

På årsstämman den 29 april 2014 fattades följande beslut:

- Att fastställa resultat- och balansräkning samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen för räkenskapsåret 2013.
- Att bevilja styrelsen och den verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen under räkenskapsåret 2013.
- Att för perioden fram till slutet av nästa årsstämma omvälja Jakob Grinbaum, Jeanette Bonnier, Oscar Engelbert, Lennart Låftman och Johan Thorell som styrelseledamöter, samt att omvälja Jakob Grinbaum som styrelsens ordförande för samma period.
- Att arvode till styrelsen ska utgå med totalt 450 000 kronor, varav 150 000 kronor ska utgå till styrelsens ordförande och 100 000 kronor ska utgå till var och en av övriga ledamöter, förutom till Oscar Engelbert där inget arvode ska utgå, samt att, utöver ordinarie arvode, ett engångsbelopp om 40 000 kronor ska utbetalas till var och en av ledamöterna, utom Oscar Engelbert, som ersättning för omfattande arbetsinsatser i samband med noteringen av bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm First North.
- Att omvälja Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor samt fastställa att arvode till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning.
- Att inrätta en valberedning i enlighet med förslag i kallelsen.

ÅRSSTÄMMA 2015

Årsstämma 2015 i Oscar Properties Holding AB kommer att hållas tisdagen den 28 april 2015 klockan 10.00 i Oscar Properties Holding AB:s (publ) lokaler (showroom) på Linnégatan 2-4 i Stockholm.

Valberedning och kommittéer

Vid årsstämman 2014 beslutades att inrätta en valberedning, enligt följande principer. Styrelsens ordförande kontakter de tre största aktieägarna baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i augusti 2014. De tre största aktieägarna ska erbjudas möjlighet att utse varsin representant, att jämte ordföranden utgöra valberedningen för tiden tills dess ny valberedning har utsetts. Om någon av dessa aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse en representant övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieägandet. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den

ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren.

Oscar Properties Värdepapper AB, Fjärde AP-fonden och Zimbrine Holding BV, har nominerat ledamöter till valberedning inför årsstämman 2015, som består av följande personer:

- Oscar Properties Värdepapper AB har utsett Fredrik Palm, advokat och delägare på Gernandt & Danielsson advokatbyrå, till sin ledamot i valberedningen.
- Fjärde AP-fonden har utsett Olof Nyström, Senior Portfolio Manager Real Estate på Fjärde AP-fonden, till sin ledamot i valberedningen.
- Zimbrine Holding BV har utsett Monika Lundström, CFO på Swedia Capital AB, till sin ledamot i valberedningen.
- Vidare är Jakob Grinbaum, styrelsens ordförande, ledamot i valberedningen.

Till valberedningens ordförande har Fredrik Palm utsetts. Valberedningens förslag offentliggörs i kallelsen till årsstämman, på bolagets hemsida och på årsstämman. Arvode för arbete i valberedningen har ej utgått.

STYRELSEN OCH STYRELSENS ARBETE

Styrelseledamöterna väljs på årsstämma för tiden till nästa årsstämma i bolaget. För närvarande består Oscar Properties styrelse av fem ledamöter. Styrelsen ska, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av lägst tre (3) och högst tio (10) styrelseledamöter med högst tio (10) styrelsesuppleanter.

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter och att ansvara för bolagets organisation. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden. Styrelsen ska årligen hålla konstituerande sammanträde efter årsstämman. Därutöver ska styrelsen sammanträda minst fyra gånger årligen. Vid det konstituerande styrelsemötet ska bland annat styrelsens ordförande utses, bolagets firmatecknare fastställas samt styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen gås igenom och fastställas. På bolagets styrelsemöten behandlas bland annat bolagets finansiella situation samt framsteg i förhandlingar och frågeställningar i intresseföretag. Utvecklingsstadier av bolagets projekt diskuteras vid behov. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov. Styrelsen är beslutför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande.

Under 2014 hölls 8 styrelsemöten. Av styrelsens medlemmar har Jakob Grinbaum, Johan Thorell och Oscar Engelbert deltagit i samtliga 8 möten, Lennart Läftman i 7 möten och Jeanette Bonnier i 6 möten.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Det är Valberedningen som lämnar förslag till bolagsstämman avseende ersättning till styrelsens ledamöter. Styrelsens ordförande och ledamöter har fått arvode enligt årsstämmans beslut. Till styrelseordförande samt till styrelsens ledamöter, förutom Oscar Engelbert, är uppbokat arvode om 450 000 kronor för 2014, varav 150 000 kronor till styrelsens ordförande och 100 000 kronor till var och en av övriga ledamöter.

ERSÄTTNINGSGRANSUTSKOTT OCH REVISIONS-UTSKOTT

Bolaget har bedömt att det för närvarande inte finns behov av ersättnings- eller revisionskommittéer inom styrelsen.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Oscar Properties verkställande direktör ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska den verkställande direktören upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för bolagets personal. Samtliga beslut om ersättningar och anställningsvillkor för bolagets övriga personal fastställs av verkställande direktören.

ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDNING

Under 2014 hade styrelsen inte inrättat något ersättningsutskott. Man beslutade gemensamt om anställningsvillkor och ersättning till VD. I dessa beslut deltog inte Oscar Engelbert. Ersättningar för bolagets övriga ledande befattningshavare förhandlas av verkställande direktören och ska godkännas av styrelsens ordförande.

Anställningsavtalet för bolagets verkställande direktör är ett tillsvidareavtal från och med januari 2014. Anställningsavtalet omfattar en fast månadslön samt tjänstebil. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har något avtal som berättigar till ersättning vid upphörande av uppdraget.

REVISION

Revisorn ska granska Oscar Properties årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisor i Oscar Properties är sedan den extra bolagsstämman i september 2012 det

registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Huvudansvarig revisor är Ola Salemyr, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning och instruktionerna för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvar för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt den verkställande direktören. Verkställande direktören rapporterar regelbundet till styrelsen. Verkställande direktören framlägger vid varje styrelsemöte som hålls i samband med kvartalsbokslut ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten.

RISKBEDÖMNING

Riskhantering är inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Oscar Properties är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen minst en gång om året en genomgång av den interna kontrollen tillsammans med bolagets revisorer och genomgången behandlas av styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Se separat avsnitt om risker och riskhantering sid 63-65.

KONTROLLAKTIVITETER

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser och omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policys, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Oscar Properties informations- och kommunikationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar

information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen. Policys och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via information på styrelsemöten med revisorerna närvarande.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Löpande uppföljning av resultatutfall och projekter resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på projektnivå som på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl projektutveckling som ekonomiavdelning. Avrapportering sker till styrgrupp, COO och därefter vidare till VD och styrelse. På uppdrag av årsstämman ska bolagets revisorer rapportera direkt till styrelsen minst en gång per år. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen vid nästföljande styrelsesammanträde. Styrelsen protokollför avrapporteringen och följer sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.

BEHOV AV INTERNREVISION

Oscar Properties har en relativt liten organisation där såväl Projektutveckling, Design, Affärsutveckling/marknad Försäljning samt finans-, ekonomi- och hyresadministration sköts från bolagets kontor i Stockholm. Uppföljning av resultat och balansutfall görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

KOMMITTÉER

Inom styrelsen finns inga utskott utsedda.

REVISIONSKOMMITTÉ

Bolaget har inte någon speciell revisionskommitté utan denna består av styrelsen som helhet. Tillsammans ska styrelsen fungera som en revisionskommitté med uppgift att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorernas arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på att redovisning utvecklas. Styrelsen har haft 2 sammanträden med revisorerna under 2014. Under dessa möten har bland annat revisorernas granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats.

POLICYDOKUMENT

Bolagets styrelse har antagit följande policys: finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, utdelningspolicy samt jämställdhetsplan. Därutöver tar styrelsen årligen

ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören och för ekonomisk rapportering samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policy ska göras då så erfordras för att tillförsäkra att alla policy är aktuella och stödjer verksamheten uppställda syften och mål.

FINANSPOLICY

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Oscar Properties ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Oscar Properties får ta. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Samtliga Oscar Properties koncernbolag omfattas av finanspolicyn.

INFORMATIONSPOLICY

Oscar Properties informationspolicy är framtagen för att uppfylla de krav som gäller för bolag noterade på Nasdaq Stockholm First North Premium. Syftet med Oscar Properties informationspolicy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Informationspolicyn ska följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitade konsulter. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.

INSIDERPOLICY

Oscar Properties insiderpolicy syftar till att ge riktlinjer för hur bolaget ska hantera insiderinformation så att bolaget, och bolagets medarbetare, inte gör sig skyldiga till överträdelser mot lagar och bestämmelser, regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden. Efterlevnad av dessa riktlinjer är av högsta vikt för att upprätthålla kapitalmarknadens och allmänhetens förtroende. Insiderpolicyn omfattar alla personer med insynställning, närstående till dessa och övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn. Samtliga medarbetare och konsulter har skyldighet att rapportera insiderinformation till Oscar Properties verkställande direktör.

UTDELNINGSPOLICY

Oscar Properties har som långsiktigt mål att dela ut hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktien. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på stamaktierna komma att bli låg eller helt utebli. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 24,00 kronor per aktie med halvårsvis utbetalning om 12,00 kronor.

JÄMSTÄLLDHETSPLAN

Enligt jämställdhetslagen är varje arbetsgivare som sysselsätter tio eller fler arbetstagare skyldig att upprätta en plan för sitt jämställdhetsarbete. Oscar Properties målsättning med framtagna jämställdhetsplan är att kvinnor och män ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom alla områden i arbetslivet. Arbetsförhållanden, utbildnings- och befordringsmöjligheter ska vara oberoende av kön och lönesättningen ska vara jämställd inom Oscar Properties. Jämställdhetsarbetet ska bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

Styrelse



JAKOB GRINBAUM

Född 1949 • Styrelseordförande, styrelseledamot sedan 2012 • Utbildning och erfarenhet: Fil. kand. från Uppsala universitet, tidigare vice VD för Nordea Bank AB (publ) (till 2010) • Pågående uppdrag: Vice styrelseordförande i Fjärde AP-fonden och SBAB Bank AB (publ). Styrelseledamot i AB Sveriges säkerställda obligationer (publ), Jernhusen AB, J Grinbaum Finanskonsult AB, Stiftelsen Östgötagården Uppsala och IK Sirius. Medlem av advisory board för Genesta Property Nordic AB • Innehav i bolaget: 65 000 Stamaktier samt 5 000 Preferensaktier, inklusive genom bolag.



JEANETTE BONNIER

Född 1934 • Styrelseledamot, sedan 2012 • Utbildning och erfarenhet: Mångårig erfarenhet av styrelseuppdrag • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Bonniers Konsthall AB. Styrelseledamot i Bonnier AB, AB Kvällstidningen Expressen, AB Dagens Nyheter och Aktiebolaget Svensk filmindustri • Innehav i bolaget: 7 000 Preferensaktier.



OSCAR ENGELBERT

Född 1976 • Styrelseledamot och VD, sedan 2011 • Utbildning och erfarenhet: Entreprenör och grundare av Oscar Properties • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Oscar Properties Värdepapper AB och Postspiran AB. Styrelsesuppleant i 12 Blanche AB • Innehav i bolaget: 16 352 482 Stamaktier, genom bolag.



LENNART LÅFTMAN

Född 1945 • Styrelseledamot, sedan 2012 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i AVISA AB, Intervalor AB, Ros-Press AB, Delarka Holding AB och EOJ 1933 AB. Styrelseledamot i Byggnads AB S:t Erik, RFSU AB, Kungliga Operan AB, Nyréns Arkitektkontor AB, Råd & Dåd Marknadsföring AB, Transitex AB, AB Stockholms Läns Landstings Internfinans, Telge Energi AB, Folkvandvärden Stockholms län AB • Innehav i bolaget: 500 Preferensaktier.



JOHAN THORELL

Född 1970 • Styrelseledamot, sedan 2012 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Verksam inom fastighetssektorn sedan 1996 • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i gamefederation svenska AB och Kallebäck Property Invest AB. Styrelseledamot i AB Sagax, Cassandra Oil AB, Delarka Holding AB (publ), Nicoccino Holding AB (publ), Hemsö Fastighets AB och Tagehus Holding AB. Styrelseledamot och VD i Gryningskust Holding AB • Innehav i bolaget: 254 300 Stamaktier samt 7 984 Preferensaktier, genom bolag.

Aktieinnehav per 2015-03-07

Ledning



OSCAR ENGELBERT

Styrelseledamot och VD, sedan 2011 • Född 1976 • Utbildning och erfarenhet: Entreprenör och grundare av Oscar Properties • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Oscar Properties Värdepapper AB och Postspiran AB. Styrelsesuppleant i 12 Blanche AB • Innehav i bolaget: 16 352 482 Stamaktier, genom bolag.



MAGNUS ANDERSSON

COO, sedan 2013 • Född 1972 • Utbildning och erfarenhet: Civilingenjörs-examen i väg- och vattenbyggnad från Luleå Tekniska Universitet och civilekonomexamen från Stockholms Universitet. VD Skanska Bostadsutveckling, Storbritannien • Pågående uppdrag: – • Innehav i bolaget: 7 500 Stamaktier.



JAN EGENÄS

Tf CFO, sedan 2015 • Född 1962 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom från Umeå universitet • Pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Egenäs Consulting AB • Innehav i bolaget: –.



ULRIKA ARPH

Affärsutvecklings- och marknadschef, sedan 2007 • Född 1983 • Utbildning och erfarenhet: Juristexamen med inriktning på immaterialrätt från Stockholms universitet. Tidigare erfarenhet från Björn Rosengren Advokatbyrå • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Arph Urban Real Estate AB • Innehav i bolaget: 239 167 Stamaktier, genom bolag.



RIKARD WISS

VD Oscar Properties Bygg AB, sedan 2013 • Född 1973 • Utbildning och erfarenhet: Konstruktionsingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan. Tidigare projektledare/ affärsutvecklare på Jernhusen med inriktning mot stora projekt • Pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i Prodiem AB, ViSi AB, Prodiem Holding AB, Abrahamsson & Simmingsköld Invest AB • Innehav i bolaget: –.



MALIN GANGNOR

Försäljningschef, sedan 2014 • Född 1981 • Utbildning och erfarenhet: Master of science in business från Uppsala universitet. Magisterexamen i företagsekonomi med inriktning mot ledarskap och strategisk marknadsföring. Marknadschef på JM Bostad Stockholm (till 2014) • Pågående uppdrag: – • Innehav i bolaget: –.

Aktieinnehav per 2015-03-07

Definitioner

OSCAR PROPERTIES HOLDING, BOLAGET

ELLER MODERBOLAGET

Oscar Properties Holding AB (publ).

OSCAR PROPERTIES, BOLAGET ELLER KONCERNEN

Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag.

GRUPPEN

Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag samt intresseföretag.

ANTAL SÅLDA BOSTÄDER

Bostäder som sålts efter undertecknande av antingen förhands- eller upplåtelseavtal.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER, %

Räntebärande skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värde enligt IFRS. Belåningsgrad vad avser förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde, beräknas som räntebärande skulder i förhållande till bokförda värdet. Vad avser belåningsgrad i projektfastigheter beräknas denna utifrån respektive fastighets bokförda värde som tar sin utgångspunkt i anskaffningsvärde plus gjorda investeringar.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Avser fastigheter med befintliga kassaflöden och utgörs av såväl lokaler som bostäder.

PROJEKTFASTIGHETER

Avser fastigheter för vidareutveckling.

RESULTAT PER STAMAKTIE, KR

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

SOLIDITET, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Aktieägarinformation

ÅRSSTÄMMA 2015

Aktieägarna i Oscar Properties Holding AB (publ) ("Oscar Properties") kallas till årsstämma tisdagen den 28 april 2015 klockan 10.00 i Oscar Properties Holding AB:s (publ) lokaler (showroom) på Linnégatan 2-4 i Stockholm.

Anmälan m m

Aktieägare som önskar delta i stämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast onsdagen den 22 april 2015, dels anmäla sig hos bolaget senast onsdagen den 22 april 2014. Anmälan kan ske via post till Oscar Properties Holding AB (publ), Box 5123, 102 43 Stockholm, via telefon 08 510 607 70 eller via e-post till info@oscarproperties.se. Vid anmälan ska anges namn, person eller organisationsnummer, aktieinnehav, adress, telefonnummer dagtid samt, i förekommande fall, det antal biträden (högst två) som avses medföras vid stämman.

Om aktieägare avser att låta sig företräddas av ombud bör fullmakt i original och övriga behörighetshandlingar biläggas anmälan. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska bestyrkt kopia av registreringsbevis för den juridiska personen eller motsvarande behörighetshandlingar bifogas. Fullmaktsformulär finns att hämta på bolagets webbplats, www.oscarproperties.se. Fullmakter utan särskild bestämmelse om giltighetstid gäller i ett år från utfärdandet.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier hos bank eller annan förvaltare måste, för att få delta i stämman, tillfälligt registrera aktierna i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast onsdagen den 22 april 2015, vilket innebär att aktieägaren bör underrätta förvaltaren om sin önskan i god tid före detta datum.

FINANSIELL KALENDER 2015

Delårsrapport januari - mars	24 april 2015
Delårsrapport januari - juni	15 juli 2015
Delårsrapport januari - september	23 oktober 2015
Bokslutskommuniké 2015	12 februari 2016

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

Linnégatan 2,
Box 5123,
102 43 Stockholm
E-post: info@oscarproperties.se
Tel: +46 (8) 510 607 70
Org.nr. 556870-4521

www.oscarproperties.se



