

Oscar Properties



Oscar Properties Holding AB (publ) Koncernens delårsrapport januari–september 2015

PERIODEN I KORTHET	2	KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	22
VD HAR ORDET	3	KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	23
OSCAR PROPERTIES I KORTHET	4	MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	24
MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER	5	MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	25
FINANSIELL UTVECKLING	6	MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	26
PROJEKT- OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	9	MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	26
JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG	16	NOTER	27
FINANSIERING	17	ÖVRIG INFORMATION	29
AKTIEN OCH ÄGARE	18	GRANSKNINGSRAPPORT	30
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	20	DEFINITIONER	32
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	21		

Perioden i korthet

KVARTALET JULI–SEPTEMBER 2015

- Rörelsens intäkter uppgick till 132,7 mkr (123,0)
- Rörelseresultatet uppgick till 106,5 mkr (27,4), varav 75,0 mkr (–) avser orealiserad värdeförändring
- Resultatet efter skatt uppgick till 92,2 mkr (31,1)
- Resultatet per stamaktie¹⁾ uppgick till 3,07 kr (0,95)
- Antalet sålda bostäder uppgick till 154 (44)
- Antalet bokade bostäder uppgick till 85 (1)
- Antalet produktionsstarter uppgick till 195 (170)

PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2015

- Rörelsens intäkter uppgick till 409,2 mkr (357,3)
- Rörelseresultatet uppgick till 148,4 mkr (76,8), varav 81,0 mkr (–) avser orealiserad värdeförändring
- Resultatet efter skatt uppgick till 125,0 mkr (75,0)
- Resultatet per stamaktie¹⁾ uppgick till 3,81 kr (2,26)
- Antalet sålda bostäder uppgick till 241 (204)
- Antalet bokade bostäder uppgick till 193 (–)
- Antalet produktionsstarter uppgick till 195 (267)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET

Oscar Properties Holding AB (publ) benämns nedan som "Oscar Properties", "Koncernen" eller "Bolaget"

- Koncernens rörelseresultat uppgick under kvartalet till 106,5 mkr (27,4) och är huvudsakligen hänförligt till resultat från helägda projekt 30,5 mkr (–) samt en orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter om 75,0 mkr (–).
- Under kvartalet har intresset för Oscar Properties projekt varit fortsatt stort. Antalet sålda bostäder uppgick till 154 (44) och antalet bokade bostäder uppgick till 85 (1).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick under perioden till 662 (376).
- Under kvartalet tillträdde Bolaget fastigheten Uppfinaren 1 till ett underliggande fastighetsvärde om 650 mkr.
- Under augusti 2015 avtalade Oscar Properties om förvärv av fastigheten Stora Mans 1 till ett underliggande fastighetsvärde om 200 mkr. Bolaget tillträdde fastigheten 1 oktober 2015.
- Oscar Properties tecknade bokningsförbindelse för de första 101 lägenheterna i projektet Norra Tornen under kvartalet. Därmed uppnådde Bolaget sitt interna villkor för att gå vidare med projektet.
- På extra bolagsstämman den 30 september 2015 invaldes Ann Grevelius som ny styrelseledamot, och Jeanette Bonnier avgick ur styrelsen på egen begäran.

Efter periodens slut har bolagets CFO Ingvar Sundbom sagt upp sig för att gå till motsvarande befattning på Hufvudstaden.

– FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL –

	Jan–sep 2015	Jan–sep 2014	Jul–sep 2015	Jul–sep 2014	Jan–dec 2014
Rörelsens intäkter, mkr	409,2	357,3	132,7	123,0	496,3
Rörelseresultat, mkr	148,4	76,8	106,5	27,4	118,1
Periodens resultat, mkr	125,0	75,0	92,2	31,1	112,9
Avkastning på eget kapital, %	24	29	24	29	26
Balansomslutning, mkr	2 118,4	1 230,1	2 118,4	1 230,1	1 434,5
Eget kapital, mkr	876,3	501,7	876,3	501,7	539,7
Soliditet, %	41	41	41	41	38
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	3,81	2,26	3,07	0,95	3,47
Antal utestående aktier	29 269 983	28 801 233	29 269 983	28 801 233	28 801 233
Antal utestående stamaktier	28 069 983	28 069 983	28 069 983	28 069 983	28 069 983
Antal utestående preferensaktier	1 200 000	731 250	1 200 000	731 250	731 250
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	195	267	195	170	268
Antal färdigställda bostäder ²⁾	–	77	–	77	155
Antal sålda bostäder ²⁾	241	204	154	44	244
Antalet bokade bostäder	193	–	85	1	–
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	662	453	662	376	469

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

2) Inklusive Joint Ventures och Intresseföretags andel, se sida 16.

VD har ordet



Försäljningen av bostäder under tredje kvartalet överträffade våra högt ställda förväntningar. Mycket av det som vi har arbetat för i många år har nu börjat falla på plats. Vi hade fem projekt ute till försäljning varav tre helägda och intresset från bostadsköparna var överväldigande. 154 bostäder såldes och 85 bokades för att under fjärde kvartalet konverteras till bindande säljavtal. Flera projekt står nu inför byggstart och ytterligare projekt är på väg till marknaden.

I kvartalet säljstartade vi projektet Bageriet på Kvarnholmen med Stockholms inlopp, staden och Djurgården i blickfånget. Det är ett bra exempel på hur våra processer har systematiserats och effektiviserats. Här har vi på rekordsnabba åtta månader gått från förvärv till säljstart. Projektet sticker ut som ett väldigt attraktivt boende i ett område som växer snabbt.

Det är ett av tre helägda projekt som vi nu har ute till försäljning. De andra två, Norra Tornen och konverteringsprojektet Lyceum, står för en stor del av periodens försäljningsframgångar. Norra Tornen nådde i september en milstolpe när alla de 101 bostäderna i de första två försäljningsetapperna var sålda. Ungefär samtidigt stod det klart att Länsstyrelsen ogillar en överklagan av bygglovet. Försäljningen av den tredje och sista etappen pågår och vi närmar oss snabbt tidpunkten då vi kan börja bygga det första av de två tornen.

Vi har länge jobbat för att helägda projekt ska vara en större del av vår projektportfölj. Det ger oss full kontroll över projekten och bättre möjlighet att optimera det ekonomiska utfallet. Jag hoppas också att det kommer att göra det lättare för våra investerare att se värdet i våra projekt och förstå vår intjäning. I denna rapport har vi dessutom infört lite mer detaljerad information om projektlaget, även för våra delägda projekt. Där ser man nu hur långt vi har kommit i projekten och kan bättre förutse när vinstavräkningar kan förväntas komma.

Alla projekt som vi har haft till försäljning har tagits emot mycket väl av marknaden, inte minst 79&Park som vi tidigare har lyft fram som ett bra exempel på innovativ arkitektur och koncept av högsta klass. Vi redovisar ett

rörelseresultat på hela 106,5 mkr. Ungefär en tredjedel kan hänföras till försäljning av bostäder, två tredjedelar till en positiv värdeutveckling av våra förvaltningsfastigheter.

Bostadspriserna fortsatte upp under kvartalet och många frågar sig om det finns risk att de snart faller. Det kan därför vara värt att notera att flera av de stora bankerna är fortsatt positiva till bostadsmarknaden. Exempelvis konstaterade Nordea i en analys i början av oktober att trots prisökningarna lägger hushållen i Stockholm mindre på boendekostnader idag än vad man gjort någon gång under de senaste 20 åren. Banken räknar med att ränteläget, befolkningsökningen och underskottet av nyproduktion består och drar slutsatsen att det är få hot mot prisbilden.

Det kommer förstås svagare perioder även på bostadsmarknaden. Vi har en genomtänkt strategi för att stå stabilt även i ett sämre marknadsläge. Det viktigaste är förstås vårt konkurrenskraftiga kunderbjudande. Vår produkt är unik och oavsett marknadsläget har de köpare som vi vänder oss till ett mycket begränsat utbud att välja bland, som matchar deras förväntningar.

Vi bygger också medvetet en växande portfölj av intäktsgivande förvaltningsfastigheter, bland annat Uppfinnaren och Stora Mans som vi nyligen förvärvade. De är alla potentiella konverteringsprojekt och därmed en del av vår framtida projektportfölj, men idag är flera av dem uthyrda och ger intäkter och kassaflöden. Det ökar vår stabilitet och uthållighet väsentligt om och när vi måste parera en marknadsnedgång med att senarelägga något projekt.

Marknaden är fortsatt mycket stark. Vi har många väldigt attraktiva projekt ute till försäljning och ännu fler i beredskap. Jag ser därför goda möjligheter för oss att öka vår tillväxt samtidigt som vi kan se stigande resultat från våra projekt.

Stockholm den 23 oktober 2015

Oscar Engelbert, vd

Oscar Properties i korthet

Oscar Properties bildades 2004 av Oscar Engelbert. 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 2 739 bostäder, varav 662 bostäder är under pågående produktion.

VISION

Visionen är att skapa moderna bostäder som är så unika och attraktiva att människor söker sig till en av Oscar Properties byggnader 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

- Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent *Bolagets investeringskalkyl har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent.*
- Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering *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. Den 30 september 2015 uppgick soliditeten i koncernen till 41 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.

ORGANISATION

Oscar Properties har 77 anställda. De representerar en bredd av kompetenser med erfarenhet inom design, arkitektur, byggnation, bostadsförsäljning, ekonomi och finans för en effektiv styrning och kontroll av alla delar i projektutvecklingsprocessen. För att säkerställa hög kvalitet, ett tidseffektivt projektgenomförande med tydlig kostnadskontroll och kontinuerlig erfarenhetsöverföring har Oscar Properties egen byggledning, inköp och kalkylering.

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

Prisutvecklingen på bostadsrätter i Stockholm var stark under tredje kvartalet 2015. Enligt Svensk Mäklarstatistik steg det genomsnittliga slutpriset på bostadsrätter i centrala Stockholm med sex procent under den senaste tremånadersperioden och med 19 procent under den senaste tolv månadersperioden.

Medelpriset på en bostadsrätt i centrala Stockholm var ca 87 900 kr per kvadratmeter.

Den senaste sparbarometeren från SEB visade att hushållens förmögenhet definierad som deras nettotillgångar gick ner en procent jämfört med toppnoteringen i föregående rapport. Nedgången förklaras av försämrad börsutveckling i kombination med en ökad skuldsättning. Skuldkvoten var för utgången av andra kvartalet 20,7 procent.

Utbudet av bostäder i Stockholm ligger fortsatt på en låg nivå, historiskt sett.

Utbudet av nyproducerade lägenheter i Stockholms kommun minskade med 21 procent i jämförelse med föregående kvartal och 53 procent jämfört med samma period för ett år sedan enligt Booli.

Intresset för Oscar Properties projekt var fortsatt stort, vilket avspeglas i antalet sålda respektive bokade bostäder som uppgick till 154 respektive 85 för perioden juli-september 2015. Projekt under försäljning är Norra Tornen, 79&Park, Lyceum, Bageriet och Industriverket.

Under kvartalet har två produktionsstarter ägt rum, projekten Lyceum och Bageriet, om totalt 195 bostäder. Det totala bedömda antalet bostäder i projektportföljen uppgår till 2 739 (1 954) varav 662 (453) bostäder är under pågående produktion.



Industriverket

Finansiell utveckling

RÖRELSEINTÄKTER

Kvartalet juli–september 2015

Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 132,7 mkr (123,0). Dessa är främst hänförliga till försäljning av tjänster inom byggverksamheten till projektbolag om totalt 117,4 mkr (113,2), huvudsakligen till projekten HG7, Chokladfabriken, Industriverket, 79&Park samt Bageriet.

Hysesintäkter uppgick till 6,3 mkr (3,8). Ökningen är framför allt hänförlig till fastigheten Uppfinnaren 1.

Delårsperioden januari–september 2015

Koncernens intäkter under perioden uppgick till 409,2 mkr (357,3). Dessa avser främst försäljning av tjänster inom byggverksamheten till projektbolag om totalt 370,2 mkr (328,5), framförallt hänförliga till projekten HG7, Chokladfabriken, Industriverket, 79&Park samt Bageriet.

Hysesintäkterna uppgick till 13,0 mkr (9,3). Dessa är huvudsakligen hänförliga till fastigheterna Barnhusväderkvarnen 29, Riddaren 5, Uppfinnaren 1 och Grönland 18.

RÖRELSEKOSTNADER

Kvartalet juli–september 2015

Koncernens kostnader uppgick under kvartalet till -140,5 mkr (-123,1) och var främst hänförliga till produktionskostnader avseende projekten HG7, Chokladfabriken, Industriverket, 79&Park samt Bageriet.

Övriga externa kostnader uppgick till -13,2 mkr (-10,8) och personalkostnader uppgick till -14,4 mkr (-11,6). Ökningen av dessa poster förklaras av fler projekt och en större organisation jämfört med föregående år.

Delårsperioden januari–september 2015

Koncernens kostnader uppgick under perioden till -415,8 mkr (-355,5), och var främst hänförliga till produktionskostnader avseende projekten HG7, Chokladfabriken, Industriverket, 79&Park samt Bageriet.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA RÖRELSEPOSTER

Kvartalet juli–september 2015

Värdeförändring fastigheter uppgick till 75,0 mkr (-), och baseras på utförd extern fastighetsvärdering. Resultat från helägda projekt uppgick till 30,5 mkr (-) samt resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures, uppgick till 8,4 mkr (27,5). Resultaten avser främst successiv vinstavräkning avseende projekten HG7, Tyresö Trädgårdar, Chokladfabriken, Lyceum, 79&Park och Bageriet.

Delårsperioden januari–september 2015

Värdeförändring fastigheter uppgick till 104,3 mkr (-) och avser framförallt en realiserad värdeförändring om ca 23 mkr hänförlig till fastigheten Barnhusväderkvarnen 29 samt en orealiserad värdeförändring av fastigheter om ca 81 mkr.

Resultat från helägda projekt uppgick till 30,5 mkr (-) samt resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures, uppgick till 20,2 mkr (74,9). Resultaten avser främst successiv vinstavräkning avseende projekten HG7, Tyresö Trädgårdar, Chokladfabriken, Lyceum, 79&Park samt Bageriet.

RÖRELSERESULTAT

Kvartalet juli–september 2015

Koncernens rörelseresultat uppgick under kvartalet till 106,5 mkr (27,4) och är huvudsakligen hänförligt till resultat från helägda projekt om 30,5 mkr (-), samt orealiserad värdeförändring fastigheter om 75,0 mkr.

Delårsperioden januari september 2015

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 148,4 mkr (76,8) och är huvudsakligen hänförligt till värdeförändring fastigheter om 104,3 mkr, resultat från helägda projekt om 30,5 mkr (-) samt resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures om 20,2 mkr (74,9).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under delårsperioden till 9,6 mkr (9,1). Koncernens finansiella kostnader uppgick under delårsperioden till -14,5 mkr (-10,9).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kvartalet juli–september 2015

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -55,4 mkr (16,4). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -513,4 mkr (-36,1) och hänför sig främst till investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt. Försäljningen av fastigheten Barnhusväderkvarnen 29 bidrog med ett positivt kassaflöde till investeringsverksamheten. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 536,3 mkr (-5,6) och hänför sig till nyemission samt upplåning. Totalt uppgick kvartalets kassaflöde till -32,5 mkr (-25,1). Sammantaget har likvida medel förändrats från 127,3 mkr till 94,8 mkr.

Delårsperioden januari–september 2015

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -91,9 mkr (0,9). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -685,6 mkr (-150,0) och hänför sig främst till investeringar och försäljningar av förvaltningsfastigheter och projekt.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 806,3 mkr (148,2) och hänför sig till nyemission av preferensaktier och finansiellt instrument samt upplåning. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 28,8 mkr (-0,9). Sammantaget har likvida medel förändrats från 66,0 mkr till 94,8 mkr.



79&Park



Lyceum

Projekt- och förvaltningsfastigheter

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

FÖRVÄRVADE OCH SÅLDA FASTIGHETER

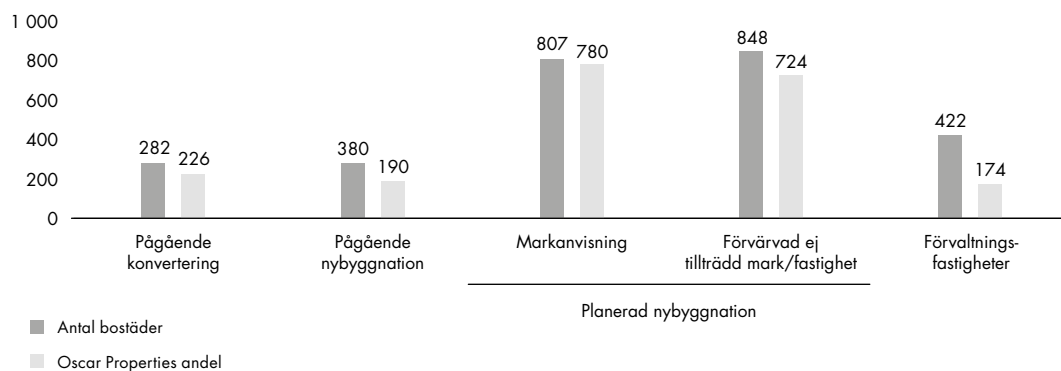
Kvartalet juli–september 2015

Under augusti 2015 avtalade Oscar Properties om förvärv av fastigheten Stora Mans 1 i Älvsjö från NewCap AB till ett underliggande fastighetsvärde om 200 mkr. Fastigheten kommer ingå i Bolagets förvaltningsportfölj. Bolaget tillträdde fastigheten 1 oktober 2015.

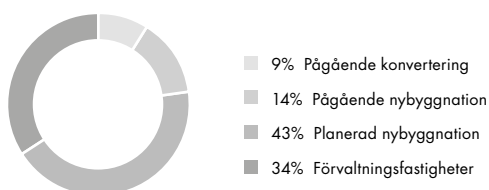
FASTIGHETSBESTÅND

Per 30 september 2015 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 20 projekt varav tio är helägda. Fastigheter och projekt där koncernen är delägare redogörs för ytterligare under avsnittet Joint Ventures och intresseföretag. På sidorna 10–11 redovisas samtliga fastigheter och projekt i vilka koncernen hade ett engagemang per 30 september 2015.

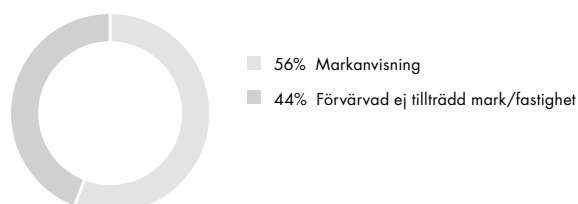
– PORTFÖLJEN PER 30 SEPTEMBER 2015 (ANTAL BOSTÄDER) –



– FÖRDELNING TOTALA PORTFÖLJEN (YTA) –



– PLANERAD NYPRODUKTIONSFÖRDELNING (YTA) –



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.

PÅGÅENDE KONVERTERING

Projekt	Fastighet	Intresseföretag/JV (partner)	OP:s kapitalandel	Antal bostäder	Område	Yta (kvm) ¹⁾	
						Bostäder	Kommersiellt
Chokladfabriken	Bojen 3	Oscar Properties AB (Skandrenting)	35%	85	Kungsholmen	7 102	598
Lyceum	Vega 5		100%	69	Vasastaden	4 547	–
Bageriet	Nacka Sicklaön 38:2		100%	126	Nacka	8 319	–
Nybrogatan 57, Penthouse	Guldfisken 18	Projektbolaget Oscarsborg AB (Fabegge)	50%	2	Östermalm	455	–

PÅGÅENDE NYBYGGNATION

Projekt	Fastighet	Intresseföretag/JV (partner)	OP:s kapitalandel	Antal bostäder	Område	Yta (kvm) ¹⁾	
						Bostäder	Kommersiellt
HG7 Etapp 2 & 3	Linjefarten 2 & Båtturen 1	Oscar Properties AB (Skandrenting)	50%	98	Hammarby Sjöstad	8 545	884
Tyresö Trädgårdar	Tyrjörn 11	Ostam Holding AB (Wallenstam)	50%	114	Tyresö	8 509	–
79&Park	Stettin 7	Oscar Properties AB (Skandrenting)	50%	168	Gärdet	12 942	1 983

PLANERAD NYBYGGNATION

Projekt	Fastighet	Intresseföretag/JV (partner)	OP:s kapitalandel	Antal bostäder	Område	Yta (kvm) ¹⁾	
						Bostäder	Kommersiellt
Ruddammen ⁴⁾	Ruddammen 29	Oscar Properties AB (Skandrenting)	50%	41	Östermalm	2 405	–
Gasklockan ²⁾	–		100%	400	N:a Djurgårdsstaden	36 000	–
Brofästet ²⁾	–		100%	44	N:a Djurgårdsstaden	4 500	–
Helix & Innovationen ²⁾	Helix & Innovationen		100%	308	Hagastaden	22 677	945
Etapp Innovationen	–			182		14 387	345
Etapp Helix	–			126		8 290	600
Primus	Primus 1		100%	600	Lilla Essingen	30 000	–
Karl Staaff ²⁾	Del av Norrmalm 1:131	Eriksberg Intressenter AB (Veidekke)	50%	55	Östermalm	5 000	500

1) Efter slutfört projekt

2) Markanvisning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER⁵⁾

Projekt	Fastighet	Intresseföretag/JV (partner)	OP:s kapitalandel	Antal bostäder	Område	Yta (kvm) ¹⁾	
						Bostäder	Kommersiellt
Riddaren	Riddaren 5		100%	40	Östermalm	–	5 000
Industriverket	Isbrytaren 50	Oscar maiN One AB (NIAM)	15%	198	Kungsholmen	–	19 000
Murmästaren	Murmästaren 3	Murbruket Holding AB (Balder)	50%	160	Kungsholmen	–	16 600
Nacka Strand ⁴⁾	Nacka Sicklaön 369:32	Nacka 369:32 AB (Carlyle)	50%	207	Nacka	–	14 700
Grönland	Grönland 18		100%	4	Djurgården	375	–
Uppfinnaren	Uppfinnaren 1		100%	20	Östermalm	–	16 060
Stora Mans ⁴⁾	Stora Mans 1		100%	–	Älvsjö	–	8 091

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) Ekonomisk uthyrningsgrad.

5) Förvaltningsfastigheter med potential till konvertering.

6) Förvärvat ej tillrädd fastighet.

7) Totala investeringen för projektet.

Investering (Mkr) ⁷⁾		Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljnings- grad (%)
Total	Återstä- ende	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
564	38	Q1 (14)	Q1 (14)	Q4 (15)	–	85	–	–	–	85	100%
411	186	Q3 (15)	Q2 (15)	Q3 (16)	30	69	15	15	37	37	54%
554	419	Q3 (15)	Q3 (15)	Q2 (17)	54	54	2	2	27	27	24%
28	3	Q1 (12)	Q1 (16)	Q3 (16)	–	–	–	–	–	–	0%

Investering (Mkr)		Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljnings- grad (%)
Total	Återstä- ende	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
696	138			Q1 (16)	–	98	–	–	–	98	100%
348	31	Q4 (13)	Q1 (14)	Q4 (15)	–	114	–	–	12	114	100%
1 146	707	Q3 (14)	Q2 (15)	Q3 (17)	58	90	38	61	36	36	21%

Status	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljnings- grad (%)
	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Pågående detaljplane- ändring Utställning/ Granskning	2016	2016	2016	–	–	–	–	–	–	–
Prövningsstillstånd hos Mark och Miljööverdom- stolen beviljad	2017	2017	2019	–	–	–	–	–	–	–
Antagen detaljplan, vilande	2016	2016	2018	–	–	–	–	–	–	–
Inväntar bygglov	2015	2015	2017	84	182	30	101	–	–	–
Vilande	2016	2016	2018	–	–	–	–	–	–	–
Pågående detaljplane- ändring	2018	E/T		–	–	–	–	–	–	–
Ingen pågående detaljplaneändring, vilande	2018	2018	2018							

Hyresvärde (Mkr) ²⁾	Fastighets- kostnader (Mkr) ³⁾	Tidplan		Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljnings- grad (%)
		Byggstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
8	1	2016	2017	–	–	–	–	–	–	–
–	–	2015	2017	84	147	–	–	42	42	21%
40	7	2016	2018	–	–	–	–	–	–	–
–	–	2015	2017	–	–	–	–	–	–	–
1	1	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
37	7	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
14	3	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–

HG 7

HAMMARBY GÅRD 7

Under juni 2012 förvärvades exploateringsfastigheterna Stockholm Linjefarten 1 och Stockholm Båtturen 2 i Hammarby Sjöstad. Totalt består HG7 av sex huskroppar där varje huskropp är utformad av olika arkitekter. Projektet omfattar en bostadsyta om cirka 15 000 kvm och totalt 176 bostäder. Projektet är slutsålt. Inflyttningar i projektet påbörjades under det andra kvartalet 2014 och kommer nu successivt pågå fram till dess det sista huset är färdigställt under första kvartalet 2016.



CHOKLAD FABRIKEN

CHOKLADFABRIKEN

Byggnaderna på fastigheten Bojen 3 på Kungsholmen i hörnet Fridhemsgatan/Industrigatan uppfördes under 1920-/30-talet då Konfektyrföretaget Choklad Thule bedrev sin verksamhet i fastigheten. I de två byggnaderna som omfattar en bostadsyta om cirka 7 000 kvm skapas nu 85 bostäder med industriell karaktär fördelade på tre etapper ritade av arkitektbyrån Jägnefalt Milton. Projektets samtliga bostäder var slutsålda under andra kvartalet 2015. Inflyttning av första etappen skedde under första kvartalet 2015 och de resterande bostäderna kommer inflyttas under kvartal fyra 2015. Förutom bostäder innehåller projektet även lokaler för gym och butiker.

TYRESÖ TRÄDGÅRDAR

TYRESÖ TRÄDGÅRDAR

I september 2012 ingick Oscar Properties ett avtal med Wallenstam om att tillsammans utveckla exploateringsfastigheten Tyresö Järnet 11 i centrala Tyresö. Fastigheten omfattar en bostadsyta om cirka 8 500 kvm och totalt 114 bostäder. Per 30 september 2015 var samtliga bostäder sålda. Inflyttningar i projektet påbörjades under tredje kvartalet 2015 och kommer att pågå fram till dess sista trapphus är färdigställt under fjärde kvartalet 2015.





NYBROGATAN

NYBROGATAN 57 PENTHOUSE

Projektet består av två bostäder och utgör en påbyggnad av det tidigare färdigställda projektet Nybrogatan 57.

LYCEUM

LYCEUM

Under kvartal fyra 2013 förvärvades fastigheten Vega 5 på Norrmalm som fått projektnamnet Lyceum. Projektet omfattar 69 bostäder i två separata hus, Farmaceutiska samt Zootomiska. Båda husen förväntas stå klara under 2016. Förhandsförsäljning av samtliga bostäder i det första huset genomfördes under kvartal två 2015. Försäljning av det andra huset påbörjades under kvartalet. Per 30 september 2015 var totalt 37 av 69 bostäder sålda.



79 & PARK

STOCKHOLM

79&PARK

Under kvartal tre 2014 tillträdde Oscar Properties fastigheten Stettin 7 på Gärdet där bolaget påbörjat 168 nya bostäder under projektnamnet 79&Park som omfattar en bostadsyta om cirka 13 000 kvm. Bostäderna förväntas stå klara 2017-2018. Per 30 september 2015 var totalt 36 av 168 bostäder sålda. Förutom bostäder innehåller projektet även sju lokaler.



INDUSTRIVERKET

STOCKHOLM

INDUSTRIVERKET

Under första kvartalet 2012 tillträdde fastigheten Isbrytaren 50 på Kungsholmen. På fastigheten finns tre äldre industribyggnader kring en gemensam innergård. Projektet marknadsförs under namnet Industriverket med deletapperna Bryggeriet, Radiofabriken och Cigarrfabriken, omfattande totalt 198 bostäder. Försäljning för Bryggeriet inleddes under kvartal två 2015 och för Radiofabriken under tredje kvartalet. Cigarrfabrikens säljstart planeras under fjärde kvartalet 2016. Per 30 september 2015 var totalt 42 av 198 bostäder sålda. Inflyttning planeras ske under 2017. Förutom bostäder innehåller projektet även två lokaler.

BAGERIET – KVARNHOLMEN STOCKHOLM – OSCAR PROPERTIES

BAGERIET

Under mars 2015 tillträdde Bageriet på Kvarnholmen, Nacka. På fastigheten finns en äldre industribyggnad som tidigare inrymt knäckebrödsbageri. Projektet bedöms omfatta 126 bostäder. Säljstart påbörjades under kvartalet och per 30 september var 27 av 126 bostäder sålda. Inflyttning beräknas ske under 2017.



NORRA TORNEN

NORRA TORNEN

Norra Tornen är beläget i Hagastaden och utgörs av fastigheterna Helix och Innovationen. Exploateringsavtalet tecknades juni 2014. I Innovationen planeras 182 bostäder som förväntas stå klara under 2017–2018. Projektet omfattar även ett antal lokaler. Sedan första halvåret 2015 har förhandsförsäljning av projektet pågått. Under kvartalet säljstartades projektet. Per 30 september 2015 var totalt 101 bostäder tecknade via bokningsförbindelse.

No
4
NACKA STRAND

NACKA STRAND

Vid Nacka Strand planeras 207 bostäder. Tillträde sker när detaljplan vunnit laga kraft. Säljstart planeras under fjärde kvartalet 2015.



Bageriet

Joint Ventures och Intresseföretag

Oscar Properties äger fastigheter och bedriver konverterings- och nybyggnadsprojekt delvis genom joint ventures och intresseföretag med olika partners, där Oscar Properties framförallt bidrar med affärsgenerering och projektledning, medan delägare framför allt bidrar med finansiering och nya projekt. I koncernredovisningen redovisas samtliga joint ventures och intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att andelarna i joint venture-företaget och intresseföretaget

initialt redovisas till anskaffningsvärdet för att sedan justeras för att avspegla koncernens andel av intresseföretagets eller joint ventureföretagets resultat.

Joint venture-företagen och intresseföretagen hade per 30 september 2015 engagemang i totalt 10 objekt med en total bedömd yta om cirka 99 000 kvm och 1 128 bostäder.

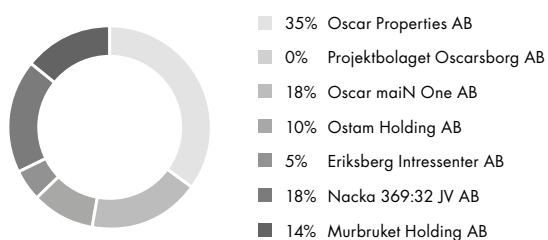
Det totala bokförda värdet på andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 301,8 mkr.

– JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG –

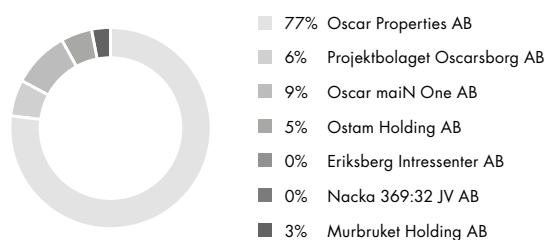
Intresseföretag/Joint Venture	Partner	Kapitalandel	Bokfört värde andelar, mkr	Antal objekt	Antal bostäder	Total yta, kvm
Oscar Properties AB	Skandrenting	50%	232,1	4	392	34 459
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50%	18,7	1	2	455
Oscar maiN One AB	Niam	15% ¹⁾	26,5	1	198	19 000
Ostam Holding AB	Wallenstam	50%	15,5	1	114	8 509
Eriksberg Intressenter AB	Veidekke	50%	0,2	1	55	5 500
Nacka 369:32 JV AB	Carlyle	50%	0,0	1	207	14 700
Murbruket Holding AB	Balder	50%	8,8	1	160	16 600
Summa			301,8	10	1 128	99 223

1) Vinstdelning med NIAM avviker från angiven kapitalandel.

– FÖRDELNING AV BEDÖMT ANTAL BOSTÄDER –



– FÖRDELNING AV BOKFÖRT VÄRDE –



Finansiering

Oscar Properties bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget. Bolaget använder sig av olika finansieringskällor såsom obligationer, preferensaktier, finansiella instrument och lån från kreditinstitut.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2015 till 876,3 mkr (501,7) och soliditeten till 41 procent (41). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernbolagens och intresseföretagens/joint venture-företagens befintliga fastigheter och projekt, omfattande såväl obligationslån, förvärvslån som utnyttjade byggnadskreditiv från kreditinstitut, uppgick till 70 procent (66).

I samband med förvärvet av Uppfinnaren 1 emitterades ett finansiellt instrument om 175 mkr, som till sin karaktär är ett egetkapitalinstrument. Instrumentet är noterat på Nasdaq First North Bond Market. Den ekonomiska innebörden av emissionsvillkoren är att det diskonterade värdet av 25 mkr skall redovisas som en skuld vid varje rapporteringstillfälle.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 095,2 mkr (530,2) och bestod av skulder till kreditinstitut om 630,5 mkr, obligationslån om 345,3 mkr, övriga räntebärande långfristiga skulder om 59,4 mkr samt en kortfristig räntebärande revers om 60 mkr.

Den 30 september uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen och i intresseföretagen/joint venture-företagen till 3,5 procent (3,6).

Merparten av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta.

Oscar Properties tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att varken fastigheter eller de räntebärande skulderna i respektive intresseföretag/joint venture konsolideras. De totala räntebärande skulderna till kreditinstitut i koncernbolagen, intresseföretagen/joint venture-företagen och projekten uppgick sammanlagt per 30 september 2015 till 1 523 mkr (1 870) och den genomsnittliga kapitalbindningen till 1,3 år (1,8).

Bolaget har ett icke säkerställt femårigt obligationslån om 350 mkr (nominellt belopp). Obligationslånet löper till 2019 med en rörlig ränta Stibor (3 månader) + 5,50 procentenheter.

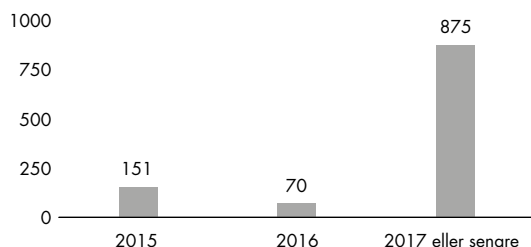
Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 30 september 2015 till 94,8 mkr (42,1). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter om 40 mkr.

Finansiell riskhantering

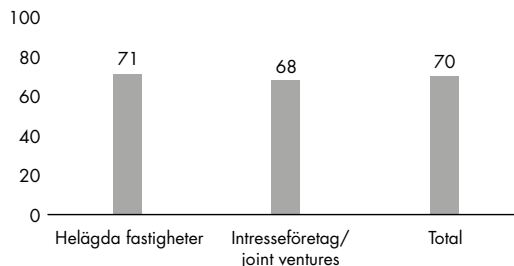
För information om finansiell riskhantering, se årsredovisningen 2014 sid 85.

– FÖRFALLOSTRUKTUR (MKR) –
Koncernens räntebärande skulder



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

– BELÅNINGSGRAD (%) –
Koncernens räntebärande skulder



Belåningsgrad beräknas som räntebärande skulder i förhållande till tillgångar relaterade till förvaltningsfastigheter och projekt.

Aktien och ägare

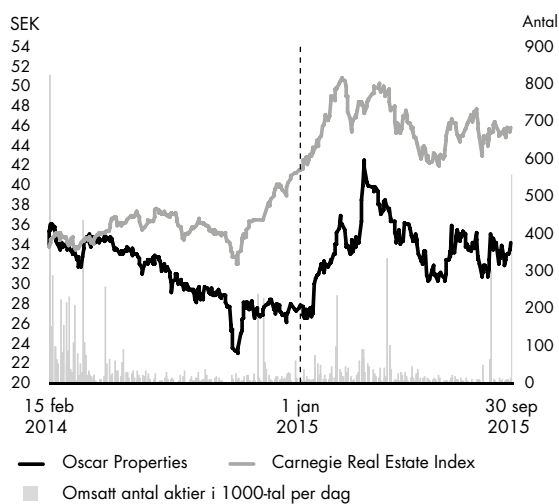
Bolagets stam- och preferensaktier noterades på Nasdaq Stockholm Small Cap per 26 mars 2015 under kortnamnet OP respektive OP PREF, dessförinnan handlades aktierna på Nasdaq Stockholm First North Premier.

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 30 september 2015 till 244,50 kronor. För stamaktien uppgick sista betalkurs vid samma tidpunkt till 34,20 kronor, vilket gav ett börsvärde för stamaktierna om 960 mkr.

AKTIEÄGARE

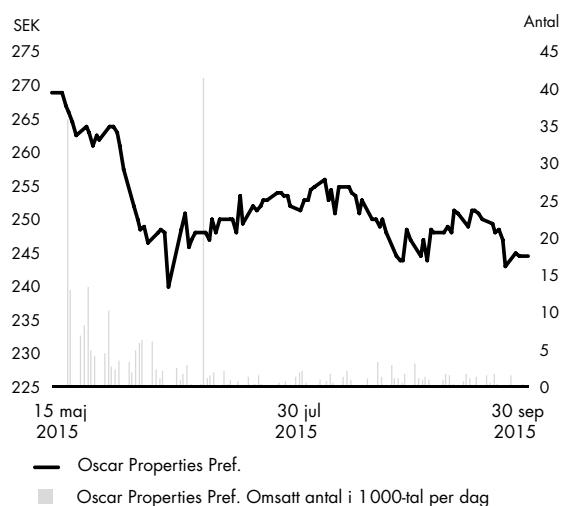
Den 30 september 2015 uppgick antalet aktieägare till 3 645. 89 procent av börsvärdet ägdes av svenska ägare. Oscar Properties femton största ägare innehade vid samma tidpunkt aktier motsvarande cirka 81 procent av kapitalet.

– STAMAKTIENS KURSUTVECKLING –



Källa: Nasdaq

– PREFERENSAKTIENS KURSUTVECKLING –



Källa: Nasdaq

– STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER 2015 –

Ägare	Antal aktier		Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert gm bolag	16 352 482	81 761	56,15	58,04
Staffan Persson gm bolag	2 562 395	12 811	8,80	9,09
Fjärde AP-Fonden	1 830 161	6 111	6,27	6,49
Ernström Finans	1 450 000	35 150	5,07	5,16
Länsförsäkringar Fondförvaltning	1 433 912	7 169	4,92	5,09
AMF Försäkringar och Fonder	635 000	3 175	2,18	2,25
Boston State Street Bank & Trust Com.	307 167	0	1,05	1,09
Jan Engström	300 000	0	1,02	1,06
Johan Thorell gm bolag	254 300	17 505	0,93	0,91
Ulrika Arph gm bolag	239 167	1 195	0,82	0,85
Avanza Pension	160 337	77 186	0,81	0,60
Swedbank Försäkring	158 088	48 848	0,71	0,58
Handelsbanken Fonder	138 011	0	0,47	0,49
JP Morgan	125 121	625	0,43	0,44
Anders Simon Klein	102 322	5 000	0,37	0,36
Övriga	2 021 520	903 464	9,99	7,49
Summa	28 069 983	1 200 000	100	100

Per 30 september 2015 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 29 269 983, varav 28 069 983 aktier utgjordes av stamaktier och 1 200 000 aktier utgjordes av preferensaktier. Per samma datum uppgick antalet röster i Bolaget till 28 189 983, varav stamaktier motsvarade 28 069 983 röster och preferensaktier 120 000 röster.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-dec 2014
Rörelsens intäkter					
Försäljning av varor och tjänster	370,2	328,5	117,4	113,2	426,0
Hysesintäkter	13,0	9,3	6,3	3,8	13,0
Aktiverade kostnader projekt	25,7	19,0	8,9	6,0	49,0
Övriga rörelseintäkter	0,3	0,5	0,1	–	8,3
Summa	409,2	357,3	132,7	123,0	496,3
Rörelsens kostnader					
Produktionskostnader	-321,8	-292,9	-109,7	-99,2	-389,2
Fastighetskostnader	-4,9	-2,5	-3,2	-1,5	-3,0
Personalkostnader	-46,3	-34,2	-14,4	-11,6	-52,6
Övriga externa kostnader	-42,8	-24,1	-13,2	-10,8	-47,4
Övriga rörelsekostnader	–	-1,8	–	–	-0,1
Summa	-415,8	-355,5	-140,5	-123,1	-492,3
Övriga rörelseposter					
Värdetförändring fastigheter	104,3	–	75,3	–	20,0
Resultat från helägda projekt	30,5	–	30,5	–	–
Resultat från andelar i intresseföretag/ joint ventures	20,2	74,9	8,4	27,5	94,1
Summa	155,0	74,9	114,2	27,5	114,1
Rörelseresultat	148,4	76,8	106,5	27,4	118,1
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	9,6	9,1	2,6	4,9	8,5
Finansiella kostnader	-14,5	-10,9	-5,2	-1,1	-13,7
Resultat från finansiella poster	-4,9	-1,8	-2,6	3,8	-5,2
Resultat före skatt	143,5	75,0	103,9	31,1	113,0
Inkomstskatt	-18,5	–	-11,7	–	-0,1
Periodens resultat	125,0	75,0	92,2	31,1	112,9
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	–	–	–	–	–
Summa totalresultat för perioden	125,0	75,0	92,2	31,1	112,9
Periodens resultat hänförligt:					
Moderföretagets aktieägare	125,0	75,0	92,2	31,1	112,9
Minoritetsintresse	–	–	–	–	–
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	125,0	75,0	92,2	31,1	112,9
Minoritetsintresse	–	–	–	–	–
Resultat per stamaktie, kr	3,81	2,26	3,07	0,95	3,47
Antal aktier	29 269 983	28 801 233	29 269 983	28 801 233	28 801 233
Genomsnittligt antal stamaktier	28 069 983	27 321 772	28 069 983	28 069 983	27 510 880
Genomsnittligt antal preferensaktier	975 965	731 250	1 200 000	731 250	731 250

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i miljoners kronor (mkr)	30 sep 2015	30 sep 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	–	1,3	0,1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 012,3	573,4	584,8
Övriga materiella anläggningstillgångar	18,8	34,1	18,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	301,8	264,6	271,3
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	102,6	99,9	100,5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0,8	16,7	45,8
Summa anläggningstillgångar	1 436,3	990,0	1 021,1
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	168,5	119,8	151,5
Övriga omsättningstillgångar	418,8	78,3	195,9
Likvida medel	94,8	42,1	66,0
Summa omsättningstillgångar	682,1	240,1	413,4
SUMMA TILLGÅNGAR	2 118,4	1 230,1	1 434,5
EGET KAPITAL			
Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Eget kapital	876,3	501,7	539,7
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	470,0	75,5	305,5
Obligationslån	345,3	344,0	344,0
Övriga räntebärande långfristiga skulder	59,4	110,7	118,8
Övriga långfristiga skulder	25,0	–	–
Uppskjutna skatteskulder	18,8	0,9	0,9
Summa långfristiga skulder	918,5	531,0	769,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	160,5	–	–
Övriga kortfristiga skulder	163,1	197,4	125,6
Summa kortfristiga skulder	323,6	197,4	125,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 118,4	1 230,1	1 434,5
Ställda säkerheter	246,5	375,0	384,5
Ansvarsförbindelser	885,7	100,0	100,0

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	
Ingående balans per 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	57,6	200,7	281,5	539,7
Ingående balans per 2015-01-01	57,6	200,7	281,5	539,7
<i>Totalresultat</i>				
Periodens resultat			125,0	125,0
Övrigt totalresultat		–	–	–
Summa Totalresultat	–	–	125,0	125,0
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Nyemission ¹⁾	0,9	237,8		238,7
Kostnader för nyemission	–	-20,2		-20,2
Utdelning till aktieägare		-6,9	–	-6,9
Summa Transaktioner med aktieägare	0,9	210,7	–	211,6
Utgående balans per 2015-09-30	58,5	411,4	406,5	876,3

1) Varav 154,7 mkr utgör ett egetkapitalinstrument hänförligt till Uppfinnaren 1.

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-dec 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	148,4	76,7	106,5	27,2	118,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-151,6	-74,9	-112,3	-27,4	-95,7
Erhållen ränta	9,3	9,1	2,6	4,9	8,5
Betald ränta	-12,8	-10,9	-5,0	-1,1	-12,1
Betald skatt	-0,6	–	-0,4	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-7,3	0,0	-8,6	3,6	18,7
Förändring av rörelsekapital	-84,6	0,9	-46,8	12,8	-140,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-91,9	0,9	-55,4	16,4	-121,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-704,8	-143,6	-661,4	-6,3	-188,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	138,9	82,1	138,9	–	117,1
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–	–	–	–	1,2
Investeringar i projekt och övriga anläggningstillgångar	-152,3	-107,2	-11,1	-30,8	-111,1
Investeringar i och utlåning till intresseföretag/joint ventures, netto	-12,4	-0,7	-15,2	1,0	-3,3
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	45,0	19,4	35,4	–	-9,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-685,6	-150,0	-513,4	-36,1	-193,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission, netto	218,6	111,4	146,4	–	109,5
Upptagna lån	675,1	550,6	476,4	346,0	751,2
Amortering av lån	-80,5	-505,0	-80,5	-351,6	-505,0
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-6,9	-8,8	-6,0	–	-17,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	806,3	148,2	536,3	-5,6	338,2
Periodens kassaflöde	28,8	-0,9	-32,5	-25,1	23,0
Likvida medel vid periodens början	66,0	43,0	127,3	67,4	43,0
Likvida medel vid periodens slut	94,8	42,1	94,8	42,1	66,0

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-dec 2014
Rörelsens intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Övriga externa kostnader	-2,4	-1,9	-0,5	-0,7	-2,7
Personalkostnader	-1,8	–	-0,7	–	–
Summa rörelsens kostnader	-4,2	-1,9	-1,2	-0,7	-2,7
Rörelseresultat	-4,2	-1,9	-1,2	-0,7	-2,7
Resultat från andelar i koncernföretag	131,5	–	131,5	–	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15,6	7,3	5,2	2,5	15,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16,6	-0,4	-5,3	-0,4	-7,2
Resultat från finansiella poster	130,5	6,9	131,4	2,1	8,0
Resultat före skatt	126,3	5,0	130,2	1,4	5,3
Inkomstskatt	–	–	–	–	–
Periodens resultat	126,3	5,0	130,2	1,4	5,3

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-dec 2014
Periodens resultat	126,3	5,0	130,2	1,4	5,3
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	–	–	–	–	–
Summa totalresultat	126,3	5,0	130,2	1,4	5,3

Moderbolagets balansräkning

Belopp i miljoners kronor (mkr)	30 sep 2015	30 sep 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	144,9	142,3	142,9
Fordringar hos koncernföretag	188,3	365,4	176,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5,3	–	–
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	42,6	–	–
Summa anläggningstillgångar	381,1	507,7	318,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	329,9	177,5	313,4
Övriga omsättningstillgångar	133,9	6,4	18,0
	463,8	183,9	331,4
Kassa och bank	64,0	28,5	61,6
Summa omsättningstillgångar	527,8	212,4	393,0
SUMMA TILLGÅNGAR	908,9	720,1	711,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	556,6	365,9	366,2
Långfristiga skulder			
Obligationslån	345,3	344,0	344,0
Långfristiga skulder	345,3	344,0	344,0
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	7,0	10,1	1,7
Kortfristiga skulder	7,0	10,1	1,7
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	908,9	720,1	711,9
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	698,4	245,0	309,0

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2014-01-01	49,3	211,7	7,9	268,9
Periodens resultat			5,3	5,3
Nyemission	8,3	116,3		124,6
Kostnad för nyemission		-15,1		-15,1
Utdelning till aktieägare		-17,5		-17,5
Utgående eget kapital 2014-12-31	57,6	295,4	13,2	366,2
Ingående balans per 2015-01-01	57,6	295,4	13,2	366,2
Periodens resultat			126,3	126,3
Nyemission	0,9	83,1		84,0
Kostnad för nyemission		-13,0		-13,0
Utdelning		-6,9		-6,9
Utgående balans per 2015-09-30	58,5	358,6	139,5	556,6

Moderbolagets rapport över kassaflöde

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-dec 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-0,8	-6,2	37,8	–	5,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62,2	-440,8	-5,5	-356,9	-399,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	65,4	455,4	-11,9	344,0	436,0
Förändring likvida medel	2,4	8,4	20,4	-12,9	41,5
Likvida medel vid periodens början	61,6	20,1	43,6	41,4	20,1
Likvida medel vid periodens slut	64,0	28,5	64,0	28,5	61,6

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, 102 43 Stockholm.

Delårsrapporten har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 23 oktober 2015.

Samtliga belopp redovisas i miljoners kronor (mkr) om inget annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

– NOT 2 –

REDOVISNINGSPRINCIPER

Oscar Properties Holding tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Oscar Properties årsredovisning 2014, sidorna 78-84, förutom vad som anges nedan.

Från och med 1 januari 2015 tillämpas IFRIC 21 Levies. Tolkningen tydliggör när en skuld för avgifter ska redovisas och innebär att fastighetsskatter till de fastigheter som ingår i beståndet vid ingången av ett kalenderår ska skuldföras. Som tidigare periodiseras kostnaden löpande över året.

I samband med förvärvet av fastigheten Uppfinnaren 1 emitterades ett finansiellt instrument om 175 mkr. Enligt emissionsvillkoren föreligger ingen tvingande återbetalningsskyldighet för emittenten då möjlighet finns att konvertera hela emissionlikviden till eget kapital genom kvittningsemission. Det finansiella instrumentet redovisas därför som eget kapital av emittenten. Om kvittningsemission genomförs skall Oscar Properties Holding AB (publ) enligt villkoren lämna ett tillskott om 25 mkr och samtidigt avhända sig det bestämmande inflytandet över emittenten. Bolagets bedömning av den ekonomiska innebörden av emissionsvillkoren är att koncernen ska redovisa det diskonterade värdet av 25 mkr som en skuld i sina finansiella rapporter.

– NOT 3 –

SEGMENTSREDOVISNING

Koncernledningens bedömning är att Oscar Properties har två rörelsesegment; Projektutveckling samt Förvaltning av hyresfastigheter. Denna bedömning baseras på skillnader i rörelsernas karaktär och på

den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

FINANSIELLA INSTRUMENT – VERKLIGT VÄRDE

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Redovisat värde			Verkligt värde		
	30 sep 2015	30 sep 2014	31 dec 2014	30 sep 2015	30 sep 2014	31 dec 2014
Skulder till kreditinstitut	630,5	75,5	305,5	630,5	75,5	305,5
Obligationslån	345,3	344,0	344,0	341,3	344,0	301,0
Övriga räntebärande långfristiga skulder	59,4	110,7	118,8	59,4	110,7	118,8
Summa	1 035,2	530,2	768,3	1 031,2	530,2	725,3

Långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen har inga finansiella instrument som redovisas 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). Bolaget anser att det redovisade värdet för övriga finansiella skulder överensstämmer med verkligt värde.

I samband med förvärvet av Uppfinnaren 1 emitterades ett finansiellt instrument om 175 mkr, som till sin karaktär är ett eget kapitalinstrument. Instrumentet är noterat på Nasdaq First North Bond Market. Den ekonomiska innebörden av emissionsvillkoren är att det diskonterade värdet av 25 mkr skall redovisas som en skuld. Per 30 september 2015 uppgår det diskonterade värdet till 20,3 mkr och ingår bland övriga räntebärande långfristiga skulder.

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antal anställda i koncernen uppgick under delårsperioden till 77 varav 36 är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom projektledning, ekonomi, 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.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Den 30 september hölls extra bolagsstämma i Stockholm. Jeanette Bonnier har meddelat valberedningen att hon önskar avgå från styrelsen. Stämman godkände valberedningens förslag om Ann Grevelius som ny styrelseledamot, fram till slutet av nästa årsstämma. Styrelsens består efter nyval av Jakob Grinbaum, Johan Thorell, Lennart Låftman, Staffan Persson, Ann Grevelius och Oscar Engelbert.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 63-65 i årsredovisningen för 2014.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av not 25 i Oscar Properties årsredovisning 2014. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 23 oktober 2015

Jakob Grinbaum, styrelseordförande

Johan Thorell, styrelseledamot

Lennart Låftman, styrelseledamot

Staffan Persson, styrelseledamot

Ann Grevelius, styrelseledamot

Oscar Engelbert, styrelseledamot

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Kapitalmarknadsdag	11 november 2015
Bokslutskommuniké 2015	12 februari 2016

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Oscar Engelbert, VD,
e-post: oscar@oscarproperties.se, mobil: 0705 68 00 01

Ingvor Sundbom, CFO,
e-post: ingvor@oscarproperties.se, mobil: 0707 88 66 50

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Oscar Properties Holding AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Granskningsrapport

GRANSKNINGSRAPPORT TILL STYRELSEN I OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

**Revisors rapport över översiktlig granskning
av finansiell delårsinformation (delårsrapport)
upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap.
årsredovisningslagen**

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen (delårsrapport) för Oscar Properties Holding AB per 30 september 2015 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor

och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

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

Stockholm den 23 oktober 2015
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor





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/joint ventures.

ANTAL BOKADE BOSTÄDER

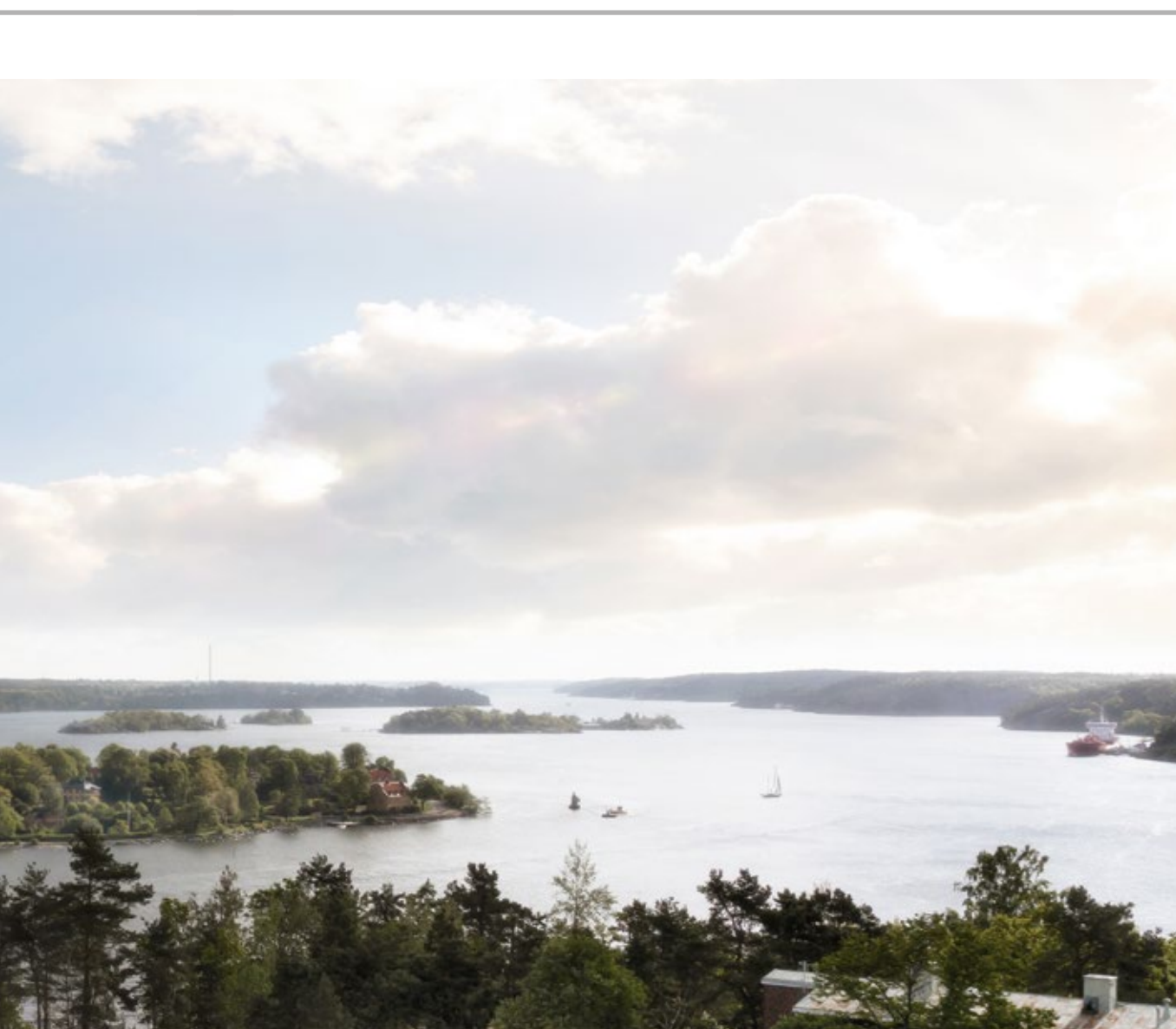
Bokad bostad är en bostad där kunden och Oscar Properties har undertecknat ett bokningsavtal, samt att kunden har betalat in bokningsavgiften.

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, baserat på rullande 12 månader.



Bageriet

BELÅNINGSGRAD, FASTIGHETER, %

Räntebärande skulder i förhållande till tillgångar relaterade till förvaltningsfastigheter och projekt.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Avser fastigheter med befintliga kassaflöden och utgörs av såväl kommersiella 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.

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING

Koncernen redovisar intäkter 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 försäljningsgrad.



Norra Tornen

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