

Oscar Properties



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

PERIODEN I KORTHET	2	KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	21
VD HAR ORDET	3	KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	22
OSCAR PROPERTIES I KORTHET	4	KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	23
MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER	5	MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	24
FINANSIELL UTVECKLING	6	MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	25
PROJEKT- OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	9	MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	26
JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG	16	MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	26
FINANSIERING	17	NOTER	27
AKTIEN OCH ÄGARE	18	ÖVRIG INFORMATION	28
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	20	DEFINITIONER	30

Perioden i korthet

KVARTALET APRIL–JUNI 2015

- Nettoomsättningen uppgick till 142,8 mkr (141,7)
- Rörelseresultatet uppgick till 23,8 mkr (19,1)
- Resultatet efter skatt uppgick till 17,7 mkr (16,7)
- Resultatet per stamaktie¹⁾ uppgick till 0,47 kr (0,44)
- Antalet sålda bostäder uppgick till 15 (95)
- Antalet bokade bostäder uppgick till 161 (1)
- Antalet produktionsstarter uppgick till 0 (97)

PERIODEN JANUARI–JUNI 2015

- Nettoomsättningen uppgick till 276,5 mkr (234,3)
- Rörelseresultatet uppgick till 41,9 mkr (49,5)
- Resultatet efter skatt uppgick till 32,8 mkr (43,9)
- Resultatet per stamaktie¹⁾ uppgick till 0,86 kr (1,30)
- Antalet sålda bostäder uppgick till 87 (160)
- Antalet bokade bostäder uppgick till 181 (1)
- Antalet produktionsstarter uppgick till 0 (97)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

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

- Under kvartalet har intresset för Oscar Properties projekt varit fortsatt stort. Antalet sålda bostäder uppgick till 15 (95) och antalet bokade bostäder uppgick till 161 (1). Försäljningen av etapp 2 och 3 i projektet HG7 i Hammarby Sjöstad har gått mycket bra och vid periodens slut var samtliga 98 bostäder sålda med inflyttning under 2015. Under kvartalet såldes även den sista lägenheten av 85 bostäder i projekt Chokladfabriken på Kungsholmen med inflyttning under sista kvartalet 2015. I projektet Tyresö Trädgårdar har 102 av 114 bostäder sålts med inflyttning under 2015.
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick under perioden till 467 (453).
- Intresset för att teckna nya preferensaktier i Oscar Properties var stort och erbjudandet som offentliggjordes den 17 april 2015 övertecknades kraftigt. Nyemissionen tillförde Oscar Properties netto cirka 71 mkr. Handeln i Bolagets nya preferensaktie på Nasdaq Stockholm inleddes den 15 maj 2015. Bolaget genomförde även en fondemission i samband med nyemissionen.
- Oscar Properties avtalade om försäljning av den helägda förvaltningsfastigheten Barnhusväderkvarnen 29 under juni månad. Det underliggande fastighetsvärdet i affären uppgick till cirka 140 mkr. Köparen beräknas tillträda fastigheten den 15 september 2015. Försäljningen innebär en reavinst om cirka 23 mkr.
- Under juni 2015 avtalade Oscar Properties om förvärf av fastigheten Uppfinnaren 1 från Vasakronan till ett underliggande fastighetsvärde om 650 mkr. Bolaget tillträder fastigheten under tredje kvartalet 2015.
- På årsstämman den 28 april 2015 invaldes Staffan Persson som ny styrelseledamot.
- Ingvor Sundbom tillträdde under perioden som ny CFO, Ted Mattsson som ny projektutvecklingschef och Herman Persson som designchef för Oscar Properties. Samtliga ingår i ledningsgruppen.

– FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL –

	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-dec 2014
Nettoomsättning, mkr	276,5	234,3	142,8	141,7	496,3
Rörelseresultat, mkr	41,9	49,5	23,8	19,1	118,1
Periodens resultat, mkr	32,8	43,9	17,7	16,7	112,9
Avkastning på eget kapital, %	18	31	18	31	26
Balansomslutning, mkr	1 789,8	1 193,8	1 789,8	1 193,8	1 434,5
Eget kapital, mkr	643,8	481,0	643,8	481,0	539,7
Soliditet, %	36	40	36	40	38
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	0,86	1,30	0,47	0,44	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⁾	–	97	–	97	268
Antal färdigställda bostäder ²⁾	–	–	–	–	155
Antal sålda bostäder ²⁾	87	160	15	95	244
Antalet bokade bostäder	181	1	161	1	0
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	467	453	467	453	469

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

2) Varav 50 procent är Oscar Properties andel.

VD har ordet



En mycket god kundtillströmning, hög affärstakt och de sista förberedelserna inför en rad byggstarter präglade andra kvartalet för Oscar Properties. Vi sålde 15 bostäder och tecknade bokningsavtal med hela 161 köpare. Detta ger en god indikation om vart vi är på väg. Bokningar kommer från och med denna rapport att redovisas som ett nyckeltal.

Andra kvartalet innehöll inga produktionsstarter och resultatet återspeglar att bolaget inte haft så många projekt att vinstavräkna. Vi följer dock vår plan och har redan tidigare informerat att det första halvåret resultatmässigt blir en mellanperiod innan ett stort antal projekt kan börja vinstavräknas.

Försäljningen utvecklas över våra förväntningar. Allt fler bostadsköpare i Stockholm får upp ögonen för de kvaliteter som Oscar Properties står för. Vi får fler intresseanmälningar än någonsin och allt fler kommer på våra visningar. Vi är väl positionerade för att tillgodose denna efterfrågan med en bred portfölj av spännande bostadsprojekt, alla med sina unika kvaliteter men också olikheter som tillgodoser lite olika smakriktningar och behov.

Under perioden sålde vi 15 bostäder och samtidigt bokade vi hela 161. Detta är alltså bostadsköpare som tecknat avtal med oss om en specifik bostad och betalat en bokningsavgift, i de flesta fall redan innan vi byggstartat projektet. Det stora antalet bokningar är ett styrketecken och nu väntar flera byggstarter inom kort. När så sker kommer de bokade bostäderna att övergå till sålda bostäder, och sedan sker vinstavräkning under tiden projektet färdigställs.

Särskilt glädjande är det stora intresset för våra två nyproduktionsprojekt Norra Tornen och 79&Park. Vi har 650 intressentanmälningar till de 60 bostäder som hittills har bjudits ut i Norra Tornen, och cirka 80 procent av dessa bokades i anslutning till att de släpptes.

Det här är projekt som sticker ut på en konservativ fastighetsmarknad. Olika typer av invändningar är därför ganska förväntade inslag i plan- och bygglovsprocessen. Invändningar har under kvartalet riktats mot Norra Tornen, och även mot Gasklockan som ligger

något längre fram i tiden. Vi ser dock inga skäl till oro för att projekten inte ska kunna genomföras. Vi lyssnar förstås på synpunkter och tar till oss av kritik. Vi är väl försedda med handlingsplaner och alternativ om det skulle finnas anledning att göra några Anpassningar.

Fyra konverteringsprojekt ska också byggstartas under året: Industriverket, Lyceum, Bageriet och Nacka Strand. Även här är kundintresset redan mycket stort. Jag vill också lyfta fram att vi under kvartalet har sett ytterligare tecken på att vi har nått långt med vårt kvalitets- och eftermarknadsarbete. Vi har åtgärdat en del brister i några av våra tidiga projekt. Vi tillämpar en ambitiös garantipolicy och tar en del kostnader för att kunderna ska förbli nöjda med att de valt en bostad från Oscar Properties. I de projekt som färdigställts det senaste året märks resultatet av ett målmedvetet kvalitetsarbete, och kundnöjdheten når nu högre än någonsin i våra uppföljningar.

I juni presenterade vi förvärvet av kvarteret Uppfinaren om totalt 16 000 kvadratmeter i ett attraktivt läge på Valhallavägen. Det är en stor affär med betydande potential. De nyare annexen är tomma och ska konverteras till bostäder relativt snart. Den äldre och väsentligt större huvudbyggnaden är ett långsiktigt projekt med stor förädlingspotential. Den kan också bli fantastiskt fina bostäder på sikt, men tills vidare är den uthyrd som huvudkontor till PRV. Under kvartalet sålde vi också fastigheten Barnhusväderkvarnen, som inte längre hade prioritet i vår projektportfölj, i en affär som gav god avkastning.

I april emitterade vi nya preferensaktier som övertecknades kraftigt och förstärkte vår kapitalbas. Bostadsmarknaden är fortsatt stark, våra projekt är väldigt attraktiva och kundtillströmningen är god. Vi ger inga prognoser, men under andra halvåret kommer en rad projekt att börja byggstartas, säljas och vinstavräknas vilket också kommer att märkas på våra nyckeltal.

Stockholm den 15 juli 2015

Oscar Engelbert, vd

Oscar Properties i korthet

Oscar Properties bildades 2004 av Oscar Engelbert med visionen att skapa 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 470 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 juni 2015 uppgick soliditeten i koncernen till 36 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 92 medarbetare inklusive heltidskonsulter. 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 har varit positiv under andra kvartalet 2015. Enligt Svensk Mäklarstatistik har det genomsnittliga slutpriset på bostadsrätter i centrala Stockholm stigit med tre procent under den senaste tremånadersperioden och med 17 procent under den senaste tolv månadersperioden. Vi kan dock se en viss avmattning av den tidigare mycket höga prisutvecklingstakten i Stockholm. Både efterfrågan, budgivning och slutpriser ökade i långsammare takt mot slutet av kvartalet och försäljningstiderna föll inte lika snabbt. Den senaste månaden har priserna varit oförändrade i centrala Stockholm. Medelpriset på en bostadsrätt i centrala Stockholm var i juni 2015 82 434 kr per kvadratmeter.

Efter förra kvartalets rekordacceleration så har bostadsmarknaden i Stockholm dämpats något under våren. Efterfrågan ökade i långsammare takt, medan utbudet ökade i snabbare takt än tidigare. Budgivningen fortsatte att driva upp skillnaden mellan utgångs- och slutpris, men inte så mycket som under tidigare kvartal, och försäljningstiderna fortsatte falla men inte lika snabbt som tidigare. (Källa: SBAB.)

Turerna kring amorteringskrav kan också ha spelat in. I mitten av mars presenterade Finansinspektionen ett förslag om skärpning av reglerna. Detta förslag drogs sedan tillbaka i mitten av april och nu dröjer det förmodligen upp mot ett år innan det kan införas.

Slutligen kan utvecklingen på Stockholmsbörsen också ha påverkat bostadsmarknaden och mäklarnas bedömningar. Under det första kvartalet steg börsen med drygt 15 procent.

Den senaste sparbarometern ifrån SEB visade på toppnotering för hushållens förmögenhet, vilket definierat som hushållens nettotillgångar. Underliggande faktorer var främst stigande börser, stigande hushållspriser samt ett rekordhøgt sparande.

Enligt Booli minskade utbudet av nyproducerade lägenheter i Stockholms kommun med 18 procent i jämförelse med föregående kvartal och 40 procent jämfört med samma period för ett år sedan.

Intresset för Oscar Properties projekt är fortsatt stort, vilket avspeglas i antalet bokade bostäder som uppgick till 161 bokningar för perioden april-juni 2015. Projekt under försäljning är Tyresö Trädgårdar. Förhandsförsäljning har även startat av bostadsprojekten Norra Tornen, 79&Park, Lyceum och Industriverket under våren. Bokningsgraden visar på ett enormt intresse för bostadsprojekten. Projekten har säljstart under kvartal tre och fyra 2015 tillsammans med projekten Bageriet och Nacka Strand.

Under kvartalet har inga produktionsstarter ägt rum. Det totala antalet bedömda bostäder i projektportföljen uppgår till 2 711 (1924) varav 467 (453) bostäder är under pågående produktion.



Norra Tornen

Finansiell utveckling

RÖRELSEINTÄKTER

Kvartalet april–juni 2015

Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 142,8 mkr (141,7). Dessa är främst hänförliga till försäljning av tjänster inom byggverksamheten till intresseföretag om totalt 132,6 mkr (133,4), huvudsakligen till projekten HG7, Tyresö Trädgårdar, Chokladfabriken, 79&Park samt Lyceum.

Hyesintäkter uppgick till 3,3 mkr (1,8) och ökningen är framför allt hänförlig till fastigheten Barnhusväderkvarnen 29.

Delårsperioden januari–juni 2015

Koncernens intäkter uppgick under första halvåret till 276,5 mkr (234,3). Dessa avser främst försäljning av tjänster inom byggverksamheten till intresseföretag om totalt 252,8 mkr (215,3), framförallt hänförliga till projekten HG7, Tyresö Trädgårdar och Chokladfabriken.

Hyesintäkterna uppgick till 6,7 mkr (5,5). Dessa är huvudsakligen hänförliga till fastigheterna Barnhusväderkvarnen 29, Riddaren 5 och Grönland 18.

RÖRELSEKOSTNADER

Kvartalet april–juni 2015

Koncernens kostnader uppgick under kvartalet till -119,0 mkr (-122,6) och var främst hänförliga till produktionskostnader avseende projekten HG7, Tyresö Trädgårdar, Chokladfabriken, 79&Park samt Lyceum. Under kvartalet avtalades om försäljning av fastigheten Barnhusväderkvarnen 29 med tillträde under september 2015, varmed en positiv realiserad värdeförändring om 23 mkr upptas under rörelsens kostnader.

Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures, uppgick till 7,5 mkr (20,4) och avser huvudsakligen vinstavräkning avseende projekten HG7, Tyresö Trädgårdar och Chokladfabriken.

Övriga externa kostnader uppgick till -19,0 mkr (-7,3) och personalkostnader uppgick till -15,3 mkr (-6,4). Ökningen av dessa poster förklaras av fler projekt och en större organisation jämfört med föregående år.

Delårsperioden januari–juni 2015

Koncernens kostnader uppgick under perioden till -234,6 mkr (-184,8), och var främst hänförliga till produktionskostnader avseende projekten HG7, Tyresö Trädgårdar samt Chokladfabriken. Värdeförändring för fastigheter uppgick till 29,0 mkr och avser framförallt en positiv realiserad värdeförändring om 23 mkr hänförlig till fastigheten Barnhusväderkvarnen 29.

Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures, uppgick till 11,8 mkr (47,5) och avser huvudsakligen vinstavräkning avseende projekten HG7, Tyresö Trädgårdar och Chokladfabriken.

RÖRELSERESULTAT

Kvartalet april–juni 2015

Koncernens rörelseresultat uppgick under kvartalet till 23,8 mkr (19,1) och är huvudsakligen hänförligt till en realiserad värdeförändring avseende fastigheten Barnhusväderkvarnen 29 om 23 mkr samt resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures, vilket uppgick till 7,5 mkr (20,4).

Kvartalet präglades av få pågående projekt som uppfyller kriterierna för successiv vinstavräkning.

Delårsperioden januari - juni 2015

Koncernens rörelseresultat uppgick under första halvåret till 41,9 mkr (49,5) och är huvudsakligen hänförligt till en realiserad värdeförändring avseende fastigheten Barnhusväderkvarnen 29 om 23 mkr samt resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures, vilket uppgick till 11,8 mkr (47,5). Resultat från andelar hänför sig framförallt till vinstavräkning avseende projekten HG7, Tyresö Trädgårdar och Chokladfabriken.

Bolaget har under första hälften av kalenderåret befunnit sig i en period med få pågående projekt som uppfyller kriterierna för successiv vinstavräkning. En ökad vinstavräkning kommer möjliggöras under kvartal tre och fyra 2015 då antalet pågående projekt som kan vinstavräknas är fler.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under delårsperioden till 7,0 mkr (4,2). Koncernens finansiella kostnader uppgick under delårsperioden till -9,4 mkr (-9,8).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kvartalet april–juni 2015

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -21,0 mkr (15,7). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 17,6 mkr (-178,3) och hänför sig främst till investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt. Under kvartalet återbetalades en fordran på ett intresseföretag, vilket medförde ett positivt kassaflöde från investeringsverksamheten. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 85,4 mkr (110,4) och hänför sig till nyemission av preferensaktier samt upplåning. Totalt uppgick kvartalets kassaflöde till 82,0 mkr (-52,2). Sammantaget har likvida medel förändrats från 45,3 mkr till 127,3 mkr.

Delårsperioden januari–juni 2015

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -36,5 mkr (-15,7). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -172,2 mkr (-113,7) och hänför sig främst till investeringar och försäljningar

av förvaltningsfastigheter och projekt samt förändring av utlåning till intresseföretag. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 270,0 mkr (153,8) och hänför sig till nyemission av preferensaktier samt upplåning. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 61,3 mkr (24,4). Sammantaget har likvida medel förändrats från 66,0 mkr till 127,3 mkr.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Den 30 mars offentliggjorde Oscar Properties Holding AB att bolaget har för avsikt att lösa in befintliga

preferensaktier samtidigt som det presenterades en nyemission inklusive en riktad fondemission till bolagets stamaktieägare. De nya preferensaktierna hade en teckningskurs på 253 kr och en årlig utdelning på 20 kr vilket motsvarar en årlig direkt avkastning på 7,9%. Intresset för att teckna nya preferensaktier i Oscar Properties var stort och erbjudandet som offentliggjordes övertecknades kraftigt. Nyemissionen tillförde Oscar Properties netto cirka 71 mkr, efter avdrag för emissionskostnader och inlösen av tidigare preferensaktier.



Lyceum



Industriverket

Projekt- och förvaltningsfastigheter

Oscar Properties projektportfölj återfinns i Stockholm 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 april – juni 2015

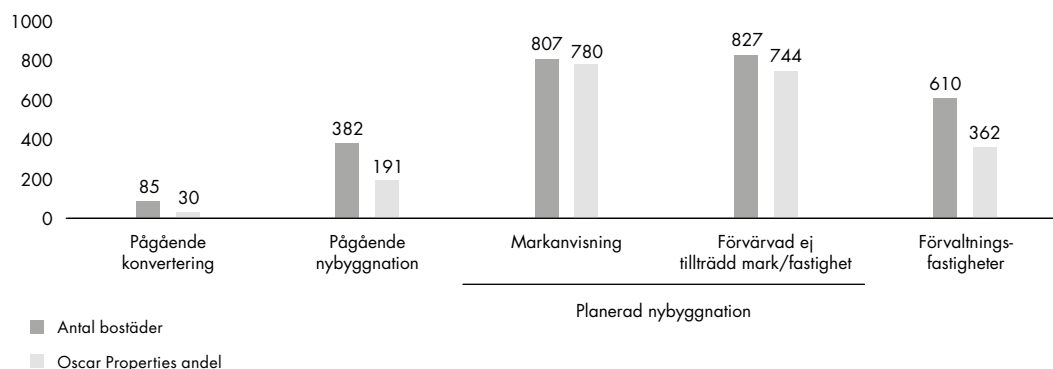
Under juni 2015 avtalade Oscar Properties om förvärv av fastigheten Uppfinnaren 1 från Vasakronan till ett underliggande fastighetsvärde om 650 mkr. Fastigheten har ett centralt läge på Östermalm i Stockholm och är sedan uppförandet på 20-talet känd för allmänheten som kontor för Patent- och Registreringsverket. Oscar Properties planerar i ett första steg att konvertera tomställda delar av fastigheten till bostäder. Bolaget tillträder fastigheten under tredje kvartalet 2015.

Oscar Properties avtalade om försäljning av den helägda förvaltningsfastigheten Barnhusväderkvarnen 29 under juni månad. Det underliggande fastighetsvärdet i affären uppgick till cirka 140 mkr. Köparen beräknas tillträda fastigheten den 15 september 2015. Försäljningen ger en reavinst om cirka 23 mkr.

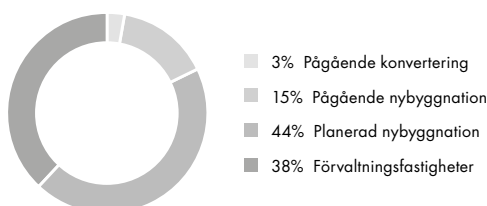
FASTIGHETSBESTÅND

Per 30 juni 2015 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 19 fastigheter och projekt varav nio 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 juni 2015.

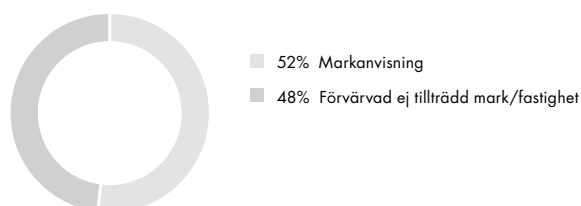
– PORTFÖLJEN PER 30 JUNI 2015 (ANTAL BOSTÄDER) –



– 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

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
Nybrogatan 57, Penthouse	Guldfisken 18	Projektbolaget Oscarsborg AB (Fabegel)	50%	2	Östermalm	455	–
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	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	–
Norra Tornen ²⁾	Helix & Innovationen		100%	308	Hagastaden	22 677	945
Etapp Innovationen	–			182		14 387	345
Etapp Helix	–			126		8 290	600
Primus ⁴⁾	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
Lyceum	Vega 5		100%	69	Vasastaden	–	5 243
Riddaren	Riddaren 5		100%	40	Östermalm	–	5 000
Industriverket	Isbrytaren 50	Oscar maiN One AB (NIAM)	15%	198	Kungsholmen	–	19 000
Barnhusväderkvarn ⁴⁾	Barnhusväderkvarnen 29		100%	25	Vasastaden	–	2 500
Murmästaren	Murmästaren 3	Murbruket Holding AB (Balder)	50%	160	Kungsholmen	–	16 600
Bageriet	Nacka Sicklaön 38:2		100%	114	Nacka	–	8 100
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 ⁴⁾	Uppfinnaren 1		100%	20	Östermalm	–	16 060

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) Under juni 2015 avtalades om försäljning av fastigheten Barnhusväderkvarnen 29 med tillträde september 2015.

5) Förvaltningsfastigheter med potential till konvertering.

6) Avtalat om förvärv men ej tillträtt.

Investering (Mkr)		Tidplan			Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljnings- grad (%)	Startade bostäder	
Total	Återstä- ende	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt		Under kvartalet	Totalt
564	57	Q1 (14)	Q1 (14)	Q4 (15)	–	–	1	85	100%	–	85

Investering (Mkr)		Tidplan			Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljnings- grad (%)	Startade bostäder	
Total	Återstä- ende	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt		Under kvartalet	Totalt
670	248			Q1 (16)	–	–	–	98	100%	–	98
28	3	Q1 (12)	Q1 (16)	Q3 (16)	–	–	–	–	–	–	2
348	45	Q4 (13)	Q1 (14)	Q4 (15)	–	–	13	102	89%	–	114
1 128	731	Q3 (14)	Q2 (15)	Q3 (17)	25	25	–	–	–	–	168

Tidplan	
Byggstart	Säljstart
2016	2016
2017	2017
2016	2016
2015	2015
2016	2016
2018	E/T
2018	2018

Hyres- värde ²⁾ (Mkr)	Fastighets- kostnader (Mkr) ³⁾	Tidplan	
		Byggstart	Färdigt
5	2	2015	2016
8	1	2016	2017
–	–	2015	2017
6	1	E/T	E/T
–	–	2016	2018
–	–	2015	2017
–	–	2015	2017
1	1	E/T	E/T
37	7	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 Jägnefelt Milton. Projektets samtliga bostäder var sålda per 30 juni 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 juni 2015 var totalt 102 av 114 bostäder sålda. Inflyttningar i projektet kommer att påbörjas 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.

KOMMANDE SÄLJSTARTER 2015

NORRA TORNEN

NORRA TORNEN

Norra Tornen är beläget i Hagastaden och utgörs av fastigheterna Helix och Innovationen. Exploateringsavtalet tecknades 2014-06-12. I Innovationen planeras 182 bostäder som förväntas stå klara under 2017-2018. Förhandsförsäljning till intressenter har pågått under första och andra kvartalet 2015 med ett mycket starkt intresse för projektet.



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. Säljstart av det andra huset planeras under tredje kvartalet 2015.



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. Under kvartal två 2015 skedde en förhandsförsäljning av ett begränsat antal utvalda bostäder i projektet.

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 deltapperna Bryggeriet, Radiofabriken och Cigarrfabriken, omfattande totalt 198 bostäder. Förhandsförsäljning av första etappen i Bryggeriet skedde under kvartal två 2015. Säljstart av Radiofabriken och Cigarrfabriken planeras under tredje kvartalet 2015 respektive tredje kvartalet 2016. Inflyttning planeras ske under 2017.



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 114 bostäder. Säljstart planeras under fjärde kvartalet 2015 med inflyttning under 2017.

NACKA STRAND

NACKA STRAND

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



79&Park

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 venture-företagets resultat.

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

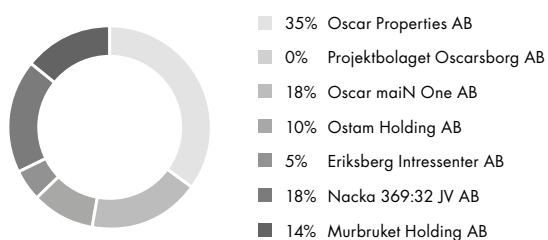
Det totala bokförda värdet på andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 278,2 mkr.

– JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG –

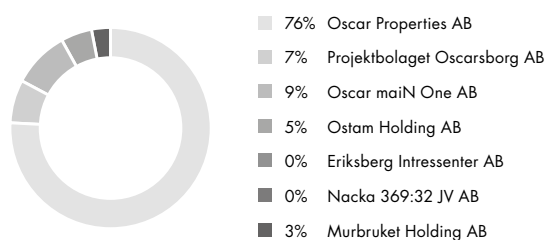
Intresseföretag/Joint Venture	Partner	Kapitalandel	Bokfört värde andelar, mkr	Antal objekt	Antal bostäder	Total yta, kvm
Oscar Properties AB	Skandrenting	50%	210,9	4	392	34 459
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50%	20,9	1	2	455
Oscar maiN One AB	Niam	15% ¹⁾	25,4	1	198	19 000
Ostam Holding AB	Wallenstam	50%	13,4	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%	7,4	1	160	16 600
Summa			278,2	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 och lån från kreditinstitut.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2015 till 643,8 mkr (481,0) och soliditeten till 36 procent (40). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernbolagens och intresseföretagens/joint venture-företagens befintliga fastigheter och projekt, omfattande såväl förvärvslån som utnyttjade byggnadskreditiv från kreditinstitut, uppgick till 70 procent (60).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 999,9 mkr (498,0) och bestod av skulder till kreditinstitut om 556,3 mkr, obligationslån om 345,0 mkr, övriga räntebärande långfristiga skulder om 38,6 mkr samt kortfristig räntebärande revers om 60 mkr.

Den 30 juni uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen och i intresseföretagen/joint venture-företagen, till 3,7 procent (3,4).

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 juni 2015 till 1 731 mkr (1 584) och den genomsnittliga kapitalbindningen till 1,4 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.

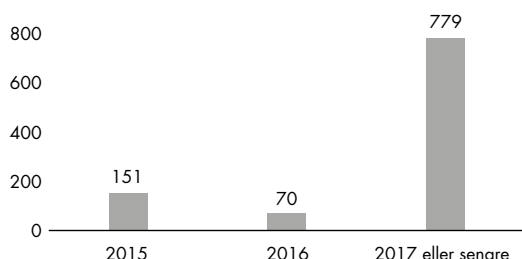
Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 30 juni 2015 till 127,3 mkr (67,4). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter om 40 mkr.

Finansiell riskhantering

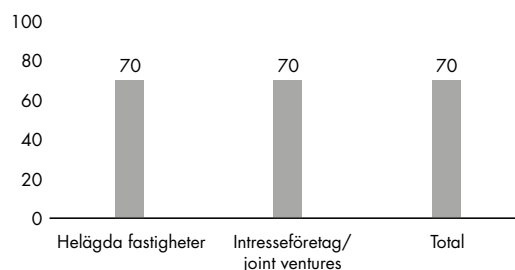
För information om finansiell riskhantering, se årsredovisningen 2014 sid 85.

– 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

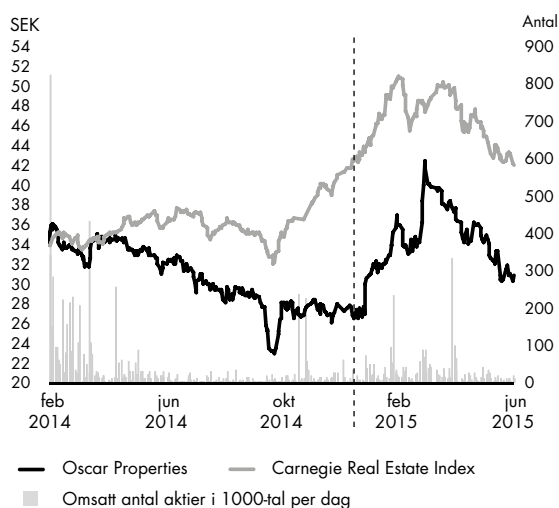
Bolagets stam- och preferensaktier noterades på Nasdaq Stockholm Small Cap per 26 mars 2015 under kortnamnet OP respektive OP PREF, dessförinnan handlades aktierna på Nasdaq Stockholm First North Premier.

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 30 juni 2015 till 247,00 kronor. För stamaktien uppgick sista betalkurs vid samma tidpunkt till 30,90 kronor, vilket gav ett börsvärde för stamaktierna om 867 mkr.

AKTIEÄGARE

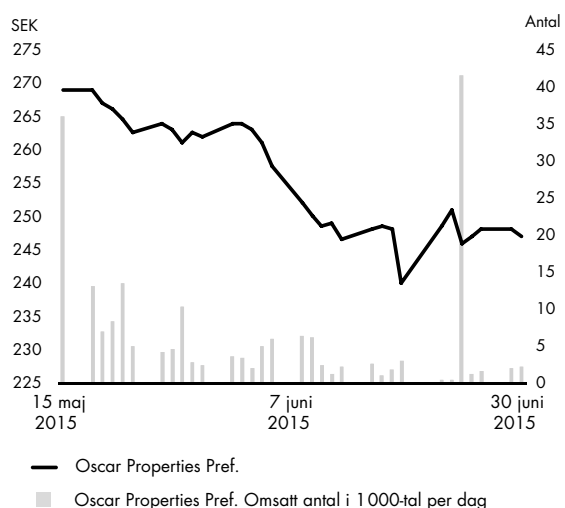
Den 30 juni 2015 uppgick antalet aktieägare till 3 658. Av dessa utgjorde 99 procent svenska ägare. Oscar Properties femton största ägare innehade vid samma tidpunkt aktier motsvarande cirka 90 procent av kapitalet.

– STAMAKTIENS KURSUTVECKLING –



Källa: Nasdaq

– PREFERENSAKTIENS KURSUTVECKLING –



Källa: Nasdaq

INLÖSEN OCH EMISSION AV PREFERENSAKTIER

Den 30 mars offentliggjorde Oscar Properties Holding AB att bolaget har för avsikt att lösa in befintliga preferensaktier (175,5 mkr) samtidigt som det presenterades en nyemission på cirka 268 mkr inklusive en riktad fondemission till bolagets stamaktieägare på 35 mkr. De nya preferensaktierna hade en teckningskurs på 253 kr och en årlig utdelning på 20 kr.

Intresset för att teckna den nya preferensaktien i Oscar Properties var stort och erbjudandet övertecknades kraftigt. Nyemissionen tillförde Oscar Properties netto cirka 71 mkr efter avdrag för emissionskostnader och inlösen av tidigare preferensaktier.

Fondemissionen ökade bolagets aktiekapital med 280 698 kronor genom överföring från fritt eget kapital och riktade sig till innehavare av stamaktier. Innehav av tvåhundra (200) stamaktier på avstämningsdagen berättigade till en styck ny preferensaktie av serie B. Totalt gavs 140 349 nya preferensaktier av serie B ut.

Handeln i Bolagets nya preferensaktie inleddes på Nasdaq Stockholm den 15 maj 2015. Det totala antalet aktier och röster har därigenom ökat med 468 750 preferensaktier. Per 30 juni 2015 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 29 269 983, varav 28 069 983 aktier utgör stamaktier och 1 200 000 aktier utgör preferensaktier.

– STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 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	1 913 129	8 585	6,57	6,79
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
Swedbank Robur Fonder	300 000	1 500	1,03	1,06
Johan Thorell gm bolag	254 300	25 755	0,96	0,91
Avanza Pension	170 201	76 259	0,84	0,63
Ulrika Arph gm bolag	239 167	1 195	0,82	0,85
Robur Försäkring	168 296	51 716	0,75	0,62
Jan Engström	200 000	1 000	0,69	0,71
Handelsbanken Fonder	144 772	0	0,49	0,51
JP Morgan	125 121	625	0,43	0,44
Danica Pension	78 839	32 127	0,38	0,29
Övriga	2 042 369	861 172	9,92	7,55
Summa	28 069 983	1 200 000	100	100

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-dec 2014
Försäljning av varor och tjänster	252,8	215,3	132,6	133,4	426,0
Hysesintäkter	6,7	5,5	3,3	1,8	13,0
Aktiverade kostnader projekt	16,8	13,0	6,8	6,0	49,0
Övriga rörelseintäkter	0,2	0,5	0,1	0,5	8,3
Summa	276,5	234,3	142,8	141,7	496,3
Rörelsens kostnader					
Produktionskostnader	-212,1	-205,1	-114,4	-128,6	-389,2
Fastighetskostnader	-1,7	-1,0	-0,8	-0,7	-3,0
Personalkostnader	-31,9	-11,1	-15,3	-6,4	-52,6
Övriga externa kostnader	-29,7	-15,1	-19,0	-7,3	-47,4
Värdeförändring fastigheter	29,0	-	23,0	-	20,0
Resultat från andelar i intresseföretag/ joint ventures	11,8	47,5	7,5	20,4	94,1
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-0,1
Summa	-234,6	-184,8	-119,0	-122,6	-378,2
Rörelseresultat	41,9	49,5	23,8	19,1	118,1
Finansiella intäkter	7,0	4,2	4,3	1,9	8,5
Finansiella kostnader	-9,4	-9,8	-5,0	-4,3	-13,7
Resultat från finansiella poster	-2,4	-5,6	-0,7	-2,4	-5,2
Resultat före skatt	39,5	43,9	23,1	16,7	113,0
Skatt på årets resultat	-6,7	-	-5,4	-	-0,1
Årets resultat	32,8	43,9	17,7	16,7	112,9
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	32,8	43,9	17,7	16,7	112,9
Årets resultat hänförligt:					
Moderföretagets aktieägare	32,8	43,9	17,7	16,7	112,9
Minoritetsintresse	-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretages aktieägare	32,8	43,9	17,7	16,7	112,9
Minoritetsintresse	-	-	-	-	-
Resultat per stamaktie, kr	0,86	1,30	0,47	0,44	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	26 939 353	28 069 983	28 069 983	27 510 880
Genomsnittligt antal preferensaktier	861 458	731 250	991 667	731 250	731 250

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i miljoners kronor (mkr)	30 jun 2015	30 jun 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	–	1,6	0,1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	657,2	569,1	584,8
Övriga materiella anläggningstillgångar	19,3	31,2	18,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	278,2	237,1	271,3
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	102,6	99,0	100,5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	36,2	16,5	45,8
Summa anläggningstillgångar	1 093,5	954,5	1 021,1
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	290,8	–	151,5
Övriga omsättningstillgångar	278,2	171,9	195,9
Likvida medel	127,3	67,4	66,0
Summa omsättningstillgångar	696,3	239,3	413,4
SUMMA TILLGÅNGAR	1 789,8	1 193,8	1 434,5
EGET KAPITAL			
Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Eget kapital	643,8	481,0	539,7
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	395,8	374,8	305,5
Obligationslån	345,0	–	344,0
Övriga räntebärande långfristiga skulder	38,6	123,2	118,8
Övriga långfristiga skulder	27,1	26,3	–
Uppskjutna skatteskulder	7,4	0,9	0,9
Summa långfristiga skulder	813,9	525,2	769,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	160,5	–	–
Övriga kortfristiga skulder	171,6	187,6	125,6
Summa kortfristiga skulder	332,1	187,6	125,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 789,8	1 193,8	1 434,5
Ställda säkerheter	488,0	375,0	384,5
Ansvarsförbindelser	538,1	100,0	100,0

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt eget kapital	
Ingående balans per 2014-01-01	49,3	285,6	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	482,2	539,7
Ingående balans per 2015-01-01	57,6	482,2	539,7
<i>Totalresultat</i>			
Periodens resultat	–	32,8	32,8
Övrigt totalresultat	–	–	–
Summa Totalresultat	–	32,8	32,8
<i>Transaktioner med aktieägare</i>			
Nyemission	0,9	83,1	84,0
Kostnader för nyemission	–	-11,8	-11,8
Utdelning till aktieägare	–	-0,9	-0,9
Summa Transaktioner med aktieägare	0,9	70,4	71,3
Utgående balans per 2015-06-30	58,5	585,4	643,8

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-dec 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	41,9	49,5	23,8	19,1	118,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-39,3	-47,5	-29,8	-20,4	-95,7
Erhållen ränta	6,7	4,2	4,0	1,9	8,5
Betald ränta	-7,8	-9,8	-5,6	-5,9	-12,1
Betald skatt	-0,2	–	-0,2	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1,3	-3,6	-7,8	-5,3	18,7
Förändring av rörelsekapital	-37,8	-12,1	-13,2	21,0	-140,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-36,5	-15,7	-21,0	15,7	-121,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-43,4	-137,3	-14,6	-137,3	-188,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	–	82,1	–	–	117,1
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–	–	–	–	1,2
Investeringar i projekt och övriga anläggningstillgångar	-141,2	-76,4	-20,4	-39,4	-111,1
Investeringar i och utlåning till intresseföretag/joint ventures, netto	2,8	-1,7	52,7	-1,2	-3,3
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	9,6	19,6	-0,1	-0,4	-9,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172,2	-113,7	17,6	-178,3	-193,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission, netto	71,3	111,4	72,7	–	109,5
Upptagna lån	198,7	204,6	12,7	148,6	751,2
Amortering av lån	–	-153,4	–	-29,4	-505,0
Utdelning till moderföretagets aktieägare	–	-8,8	–	-8,8	-17,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	270,0	153,8	85,4	110,4	338,2
Periodens kassaflöde	61,3	24,4	82,0	-52,2	23,0
Likvida medel vid periodens början	66,0	43,0	45,3	119,6	43,0
Likvida medel vid periodens slut	127,3	67,4	127,3	67,4	66,0

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-dec 2014
Rörelsens intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Övriga externa kostnader	-1,9	-1,2	-1,6	-0,7	-2,7
Personalkostnader	-1,1	–	-0,9	–	–
Summa rörelsens kostnader	-3,0	-1,2	-2,5	-0,7	-2,7
Rörelseresultat	-3,0	-1,2	-2,5	-0,7	-2,7
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10,4	4,8	5,2	2,4	15,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11,3	–	-5,5	–	-7,2
Resultat från finansiella poster	-0,9	4,8	-0,3	2,4	8,0
Resultat före skatt	-3,9	3,6	-2,8	1,7	5,3
Skatt på årets resultat	–	–	–	–	–
Årets resultat	-3,9	3,6	-2,8	1,7	5,3

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-dec 2014
Årets resultat	-3,9	3,6	-2,8	1,7	5,3
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	–	–	–	–	–
Summa totalresultat	-3,9	3,6	-2,8	1,7	5,3

Moderbolagets balansräkning

Belopp i miljoners kronor (mkr)	30 jun 2015	30 jun 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	143,6	142,3	142,9
Fordringar hos koncernföretag	184,1	95,8	176,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5,3	–	–
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	42,6	–	–
Summa anläggningstillgångar	375,6	238,1	318,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	362,7	93,0	313,4
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0,1	–	–
Övriga omsättningstillgångar	8,7	2,2	18,0
	371,5	95,2	331,7
Kassa och bank	43,6	41,4	61,6
Summa omsättningstillgångar	415,1	136,6	393,3
SUMMA TILLGÅNGAR	790,7	374,8	711,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	433,5	374,8	366,2
Långfristiga skulder			
Obligationslån	350,0	–	344,0
Långfristiga skulder	350,0	–	344,0
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	7,2	–	1,7
Kortfristiga skulder	7,2	–	1,7
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	790,7	374,8	711,9
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	428,1	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			-3,9	-3,9
Nyemission	0,9	83,1		84,0
Kostnad för nyemission		-11,8		-11,8
Utdelning		-0,9		-0,9
Utgående balans per 2015-06-30	58,5	365,8	9,3	433,5

Moderbolagets rapport över kassaflöde

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-dec 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45,0	-6,2	47,9	-4,3	5,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57,0	-83,9	-3,8	-80,9	-399,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6,0	111,4	-5,4	–	436,0
Förändring likvida medel	-18,0	21,3	38,7	-85,2	41,5
Likvida medel vid periodens början	61,6	20,1	4,9	126,6	20,1
Likvida medel vid periodens slut	43,6	41,4	43,6	41,4	61,6

Noter

– NOT 1 –

SEGMENTSREDOVISNING

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

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

– NOT 2 –

FINANSIELLA INSTRUMENT – VERKLIGT VÄRDE

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Redovisat värde			Verkligt värde		
	30 jun 2015	30 jun 2014	31 dec 2014	30 jun 2015	30 jun 2014	31 dec 2014
Skulder till kreditinstitut	556,3	374,8	305,5	556,3	374,8	305,5
Obligationslån	345,0	–	344,0	343,1	–	301,0
Övriga räntebärande långfristiga skulder	38,6	123,2	118,8	38,6	149,5	118,8
Summa	939,9	498,0	768,3	938,0	524,3	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.

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antal medarbetare inklusive heltidskonsulter i koncernen uppgick under delårsperioden till 92 varav 43 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.

ÅRSSTÄMMA

Den 28 april hölls årsstämma i Stockholm. Stämman fastställde resultat- och balansräkningarna samt antog beslut om utdelning och ansvarsfrihet. Jakob Grinbaum, Jeanette Bonnier, Oscar Engelbert, Lennart Låftman och Johan Thorell omvaldes som styrelseledamöter samt Staffan Persson invaldes som ny styrelseledamot. Årsstämman beslutade att ändra bolagsordningen i syfte att införa ett nytt slag av preferensaktier samt genomföra en fondemission av preferensaktier.

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.

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.

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

Stockholm den 15 juli 2015

Jakob Grinbaum, styrelseordförande

Jeanette Bonnier, styrelseledamot

Johan Thorell, styrelseledamot

Lennart Låftman, styrelseledamot

Staffan Persson, styrelseledamot

Oscar Engelbert, styrelseledamot

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari–september	23 oktober 2015
Kapitalmarknadsdag	28 oktober 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.



HG7



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

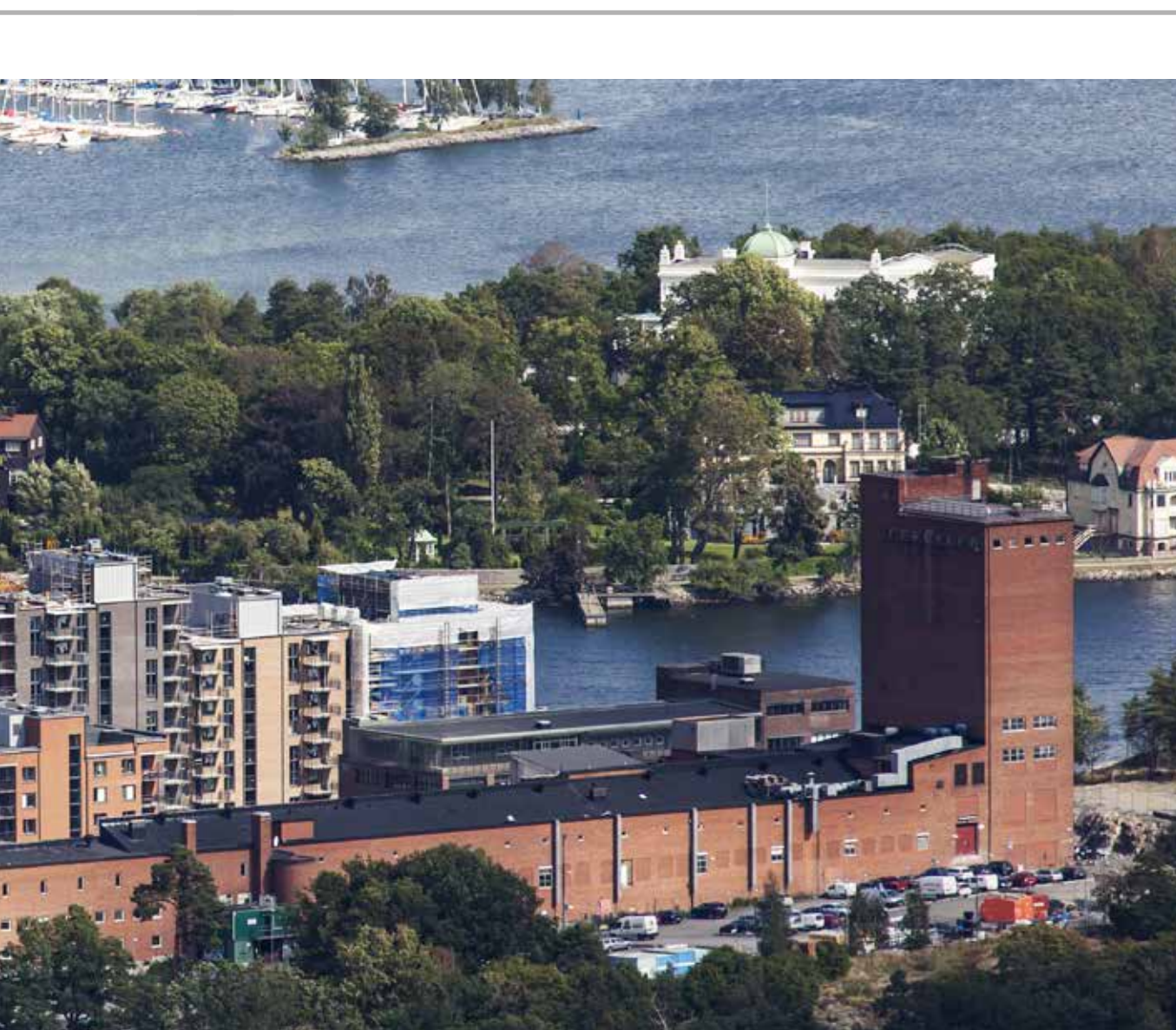
Bokad bostad är en bostad där kunden och Oscar Properties har undertecknat ett bokningsavtal, samt att kunden har betalat in bokningsavgiften.

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