

Oscar Properties



Oscar Properties Holding AB (publ) Koncernens bokslutskommuniké januari–december 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	DEFINITIONER	29
AKTIEN OCH ÄGARE	18	ÖVRIG INFORMATION	30
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	20	GRANSKNINGSRAPPORT	31
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	21		

Perioden i korthet

KVARTALET OKTOBER–DECEMBER 2015

- Rörelsens intäkter uppgick till 184,8 mkr (139,1)
- Rörelseresultatet uppgick till 91,4 mkr (41,5)
- Resultatet efter skatt uppgick till 78,8 mkr (37,9)
- Resultatet per stamaktie¹⁾ uppgick till 2,52 kr (1,16)
- Antalet sålda bostäder uppgick till 244 (40)
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 380 (–)

PERIODEN JANUARI–DECEMBER 2015

- Rörelsens intäkter uppgick till 594,0 mkr (496,3)
- Rörelseresultatet uppgick till 239,8 mkr (118,1)
- Resultatet efter skatt uppgick till 203,8 mkr (112,9)
- Resultatet per stamaktie¹⁾ uppgick till 6,09 kr (3,47)
- Antalet sålda bostäder uppgick till 484 (244)
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 575 (268)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER KVARTALET

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

- Koncernens rörelseresultat för kvartalet uppgick till 91,4 mkr (41,5) och är huvudsakligen hänförligt till resultat från helägda projekt om 63,4 mkr (–) samt resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures om 24,2 mkr (19,2). I rörelseresultatet ingår orealiserade värdeförändringar om 47,3 mkr (–), varav 38,9 mkr (–) avser delägda förvaltningsfastigheter.
- Under kvartalet var intresset för Oscar Properties projekt fortsatt stort. Antalet sålda bostäder uppgick till 244 (40) och antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 843 (469).
- I oktober 2015 tillträdde Oscar Properties fastigheten Stora Mans 1 till ett underliggande fastighetsvärde om 200 mkr.
- Oscar Properties emitterade i december 2015 obligationer om 100 mkr inom det befintliga obligationslånet med ett rambelopp om 500 mkr. Totalt emitterat belopp uppgår efter emissionen till 450 mkr.
- Under kvartalet tillträdde fastigheten Innovationen 1 som utgör första etappen i projektet Norra Tornen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS SLUT

- I januari 2016 anställdes Thomas Perslund som vice vd. Han ingår i ledningsgruppen där samtidigt flera förändringar görs. Bolagets finanschef Navid Rostam har utsetts till medlem i ledningsgruppen, liksom Lars

Neret som anställdes som ny ekonomichef. I samband med förändringarna har COO Magnus Andersson lämnat bolaget.

– FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL –

	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014
Rörelsens intäkter, mkr	594,0	496,3	184,8	139,1
Rörelseresultat, mkr	239,8	118,1	91,4	41,5
Periodens resultat, mkr	203,8	112,9	78,8	37,9
Avkastning på eget kapital, %	28	26	28	26
Balansomslutning, mkr	2 853,2	1 434,5	2 853,2	1 434,5
Eget kapital, mkr	935,5	539,7	935,5	539,7
Soliditet, %	33	38	33	38
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	6,09	3,47	2,52	1,16
Antal utestående aktier	29 269 983	28 801 233	29 269 983	28 801 233
Antal utestående stamaktier	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
Antal produktionsstartade bostäder	575	268	380	–
Antal färdigställda bostäder	199	155	199	78
Antal sålda bostäder	484	244	244	40
Antal bostäder i pågående produktion	843	469	843	469

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

VD har ordet



Oscar Properties fortsatte att expandera kraftigt under fjärde kvartalet. Vi sålde 244 bostäder och produktionsstartade 380. Det mesta är redan sålt eller bokad i de projekt vi har ute på marknaden när vi nu går in i en intensiv produktionsfas. Vid årsskiftet hade vi 843 bostäder i produktion, nästan en fördubbling jämfört med ett år tidigare. I december började vi bygga det första av de två Norra Tornen, vårt största projekt hittills.

När fjärde kvartalet började hade vi fem projekt ute till försäljning, varav tre helägda. Under kvartalet sålde vi det sjätte, kallat No.4 i Nacka Strand. Dessa sex projekt har snabbt blivit mycket eftersökta på marknaden. Totalt sålde vi lika många bostäder under fjärde kvartalet som under hela 2014, och vi fick bokningar på ytterligare 87. Det är ett mycket gott resultat att så många bostäder är sålda redan innan de har börjat uppföras.

Periodens rörelseresultat ökade kraftigt till 91 miljoner kronor. Den ökade produktionstakten är den främsta förklaringen till den kraftiga resultatökningen. Det är särskilt roligt att resultatandelar från våra helägda projekt bidrar med så mycket som 63 miljoner kronor. Det har vi arbetat hårt för att uppnå. För helåret gjorde vi ett rörelseresultat om 240 miljoner kronor inklusive värdeökning av fastigheter.

Inför byggstarten av Norra Tornen var 98 bostäder sålda och 52 bokade av totalt 182. Det motsvarar 82 procent av det vi har haft till salu i projektet. Till det ska sägas att vi har fått ut rekordpriser. En starkt bidragande förklaring är vår marknadsföring av projektet som inte liknar något som tidigare har gjorts i Sverige. Våra modeller, konceptbeskrivningar, en fullskalig visningslägenhet och ett sofistikerat IT-stöd har samverkat för att göra det möjligt för bostadsköparna att se och uppleva hur just deras lägenhet skulle kunna ta sig ut. I december tillträdde vi fastigheten Innovationen som ska bli det första av de två tornen och en mycket noggrant planerad byggstart kunde sättas igång.

Vi har även genomfört en organisationsförändring. När vi nu höjer aktivitetsnivån i verksamheten är jag glad att vi har kunnat presentera en ny och mycket kompetent

ledningsgrupp. Rekryteringen av Thomas Perslund som vice vd ger oss en välbehövlig ledningsresurs, van vid komplexa projekt och affärsdrivande verksamhet som fordrar mycket myndighetskontakter. Vår ekonomifunktion har förstärkts genom rekryteringen av Lars Neret som ny ekonomichef. Genom detta ingår nu både ekonomichef och finanschef i ledningen. Sedan tidigare har vi ett starkt ledningsteam som söker vår konkurrenskraft inom marknad, försäljning, design, projektutveckling och bygg.

Det är inte bara vårt resultat som växer kraftigt. Under året fördubblade vi vår balansomslutning, till 2,9 miljarder kronor vid årets slut med ett eget kapital på 936 miljoner kronor. I oktober tillträdde vi fastigheten Stora Mans i Älvsjö som redan i kvartalet bidrar med hyresintäkter. Det är bra att vi får in fastigheter som ger intäkter och kassaflöde. Vi satsar gärna på att bygga upp ett kassaflöde som kan komplettera projektverksamheten och vi är öppna för att göra flera sådana investeringar när rätt tillfälle erbjuds. Vår finansiering är stabil och förstärktes i kvartalet med 100 miljoner kronor genom en ny obligationsemission.

Vi avslutar ett bra år med ett mycket starkt kvartal. Så sent som i mars tog vi vår stamaktie från First North till Nasdaq Stockholms huvudlista. Resultatutvecklingen, balansomslutningen och antalet bostäder under produktion visar att vi nu har tagit verksamheten till en ny nivå. I och med det har vi också visat att vi klarar att skala upp de unika värden som Oscar Properties står för och att vi kan erbjuda attraktiva bostäder till en betydligt vidare krets än tidigare.

Prisutvecklingen på bostadsrätter i Stockholm planade ut under kvartalet men vi bedömer marknaden som fortsatt mycket stark. Vi har på kort tid sålstartat fem projekt och även byggstartat fem projekt. Nu har vi stort fokus på att leverera. Sammantaget ser jag goda möjligheter för Oscar Properties att fortsätta växa med god lönsamhet under 2016.

Stockholm den 12 februari 2016

Oscar Engelbert, vd

Oscar Properties i korthet

Oscar Properties bildades 2004 av Oscar Engelbert. Modern design och arkitektur, 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 2 360 bostäder, varav 843 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 dels köpa, utveckla och sälja fastigheter för bostadsändamål med attraktiva lägen i Stockholm, samt att bedriva förvaltning av hyresfastigheter.

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 31 december 2015 uppgick soliditeten i koncernen till 33 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 80 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 planade ut under det fjärde kvartalet 2015. Enligt Svensk Mäklarstatistik minskade det genomsnittliga slutpriset på bostadsrätter i centrala Stockholm med 1 procent under kvartalet och steg med 17 procent den senaste tolv månaders perioden. Medelpriset på en bostadsrätt i centrala Stockholm var ca 87 500 kronor per kvadratmeter.

Den senaste sparbarometern från SEB visade att hushållens förmögenhet definierad som deras nettotillgångar steg 1 procent jämfört med föregående sparbarometer. Ökningen förklaras av stigande bostadstillgångar trots något sämre börsutveckling och en ökad skuldsättning. Skuldkvoten var vid utgången av fjärde kvartalet 22 procent.

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

Utbudet av nyproducerade lägenheter i Stockholms kommun steg med 7 procent i jämförelse med föregående kvartal men sjönk 54 procent jämfört med samma period för ett år sedan enligt bostadssiten booli.se.

Intresset för Oscar Properties projekt var fortsatt stort. Antalet sålda respektive bokade bostäder uppgick till 244 respektive 87 under perioden oktober-december 2015.

Projekt ute till försäljning var Norra Tornen, 79&Park, Lyceum, Bageriet, Industriverket och No.4.

Under kvartalet produktionsstartades projekten Innovationen och Industriverket med totalt 380 planerade bostäder.

Det totala bedömda antalet bostäder i projektportföljen uppgår till 2 360 (2 704) varav 843 (469) bostäder är under pågående produktion.



Bageriet

Finansiell utveckling

RÖRELSEINTÄKTER

Kvartalet oktober–december 2015

Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 184,8 mkr (139,1). Dessa är främst hänförliga till försäljning av tjänster inom byggverksamheten till projektbolag om totalt 147,2 mkr (97,5), huvudsakligen till projekten HG7, Chokladfabriken, Industriverket, 79&Park, Norra Tornen, Lyceum samt Bageriet.

Hyesintäkterna uppgick till 15,8 mkr (3,7). Ökningen är framför allt hänförlig till fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1.

Perioden januari–december 2015

Koncernens intäkter under perioden uppgick till 594,0 mkr (496,3). Dessa avser främst försäljning av tjänster inom byggverksamheten till projektbolag om totalt 517,4 mkr (426,0), framförallt hänförliga till projekten HG7, Chokladfabriken, Industriverket, 79&Park, Norra Tornen, Lyceum samt Bageriet. Försäljningsökningen beror främst på det ökade antalet projekt.

Hyesintäkterna uppgick till 28,8 mkr (13,0). Dessa är huvudsakligen hänförliga till fastigheterna Uppfinnaren 1, Riddaren 5, Stora Mans 1, Barnhusväderkvarnen 29 och Grönland 18.

RÖRELSEKOSTNADER

Kvartalet oktober–december 2015

Koncernens kostnader uppgick under kvartalet till -189,2 mkr (-136,8) och var främst hänförliga till produktionskostnader avseende projekten HG7, Chokladfabriken, Industriverket, 79&Park, Norra Tornen, Lyceum samt Bageriet.

Övriga externa kostnader uppgick till -20,0 mkr (-23,3) och personalkostnader uppgick till -25,8 mkr (-18,4).

Perioden januari–december 2015

Koncernens kostnader uppgick under perioden till -605,0 mkr (-492,3), och var främst hänförliga till produktionskostnader avseende projekten HG7, Chokladfabriken, Industriverket, 79&Park, Norra Tornen, Lyceum samt Bageriet.

Övriga externa kostnader uppgick till -62,8 mkr (-47,4) och personalkostnader uppgick till -72,1 mkr (-52,6). Ökningen av dessa poster förklaras av fler projekt och en större organisation jämfört med föregående år.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA RÖRELSEPOSTER

Kvartalet oktober–december 2015

Resultat från helägda projekt uppgick till 63,4 mkr (-) och avser främst successiv vinstavräkning för projekten Lyceum, Norra Tornen och Bageriet. Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures var 24,2 mkr (19,2) och består bl.a. av successiv vinstavräkning för projekten HG7, Tyresö Trädgårdar, Chokladfabriken och 79&Park.

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar avseende delägda förvaltningsfastigheter om 30,3 mkr (-) netto efter skatt. Värdeförändring fastigheter uppgick till 8,2 mkr (20,0) och består framförallt av realiserade värdeförändringar om 8,4 mkr (-) avseende förvaltningsfastigheter. De realiserade värdeförändringarna baseras på en extern värdering av beståndet av förvaltningsfastigheter som utfördes under perioden.

Perioden januari–december 2015

Resultat från helägda projekt uppgick till 93,9 mkr (-) och avser främst successiv vinstavräkning för projekten Lyceum, Norra Tornen och Bageriet. Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures var 44,4 mkr (94,1) och består bl.a. av successiv vinstavräkning för projekten HG7, Tyresö Trädgårdar, Chokladfabriken och 79&Park. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar avseende delägda förvaltningsfastigheter om 30,3 mkr (-) netto efter skatt. Värdeförändring fastigheter uppgick till 112,5 mkr (20,0) och består av realiserade värdeförändringar om 89,4 mkr (-) samt realiserade värdeförändringar om 23,1 mkr (20,0) avseende förvaltningsfastigheter. Den realiserade värdeförändringen är hänförlig till försäljningen av fastigheten Barnhusväderkvarnen. De realiserade värdeförändringarna baseras på en extern värdering av beståndet av förvaltningsfastigheter som utfördes under året.

RÖRELSERESULTAT

Kvartalet oktober–december 2015

Koncernens rörelseresultat för kvartalet uppgick till 91,4 mkr (41,5) och är huvudsakligen hänförligt till resultat från helägda projekt om 63,4 mkr (-), resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures om 24,2 mkr (19,2) samt värdeförändring fastigheter om 8,2 mkr (20,0).

Perioden januari–december 2015

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 239,8 mkr (118,1) och är huvudsakligen hänförligt till värdeförändring fastigheter om 112,5 mkr (20,0), resultat från helägda projekt om 93,9 mkr (-) samt resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures om 44,4 mkr (94,1).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Kvartalet oktober–december 2015

Koncernens finansiella intäkter uppgick under kvartalet till 7,2 mkr (-). Koncernens finansiella kostnader uppgick under kvartalet till -17,5 mkr (-3,5).

Perioden januari–december 2015

Koncernens finansiella intäkter uppgick under året till 16,8 mkr (8,5). Koncernens finansiella kostnader upp-

gick under året till -32,0 mkr (-13,7). Ökningen av räntekostnader hänför sig framförallt till ökade räntekostnader för finansiering av förvärven av fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kvartalet oktober–december 2015

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 96,7 mkr (-120,4). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -632,9 mkr (-43,8) och hänför sig främst till investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 635,4 mkr (188,1) och hänför sig framförallt till upplåning. Totalt uppgick kvartalets kassa-

flöde till 99,2 mkr (23,9). Sammantaget har likvida medel under kvartalet förändrats från 94,8 mkr till 194,0 mkr.

Perioden januari–december 2015

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 5,5 mkr (-121,5). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 318,5 mkr (-193,8) och hänför sig främst till investeringar och förvärv av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 441,0 mkr (338,2) och hänför sig till nyemission av preferensaktier samt upplåning. Totalt uppgick årets kassaflöde till 128,0 mkr (23,0). Likvida medel uppgick vid årets slut till 194,0 mkr (66,0).



Nacka Strand



Industriverket

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 oktober–december 2015

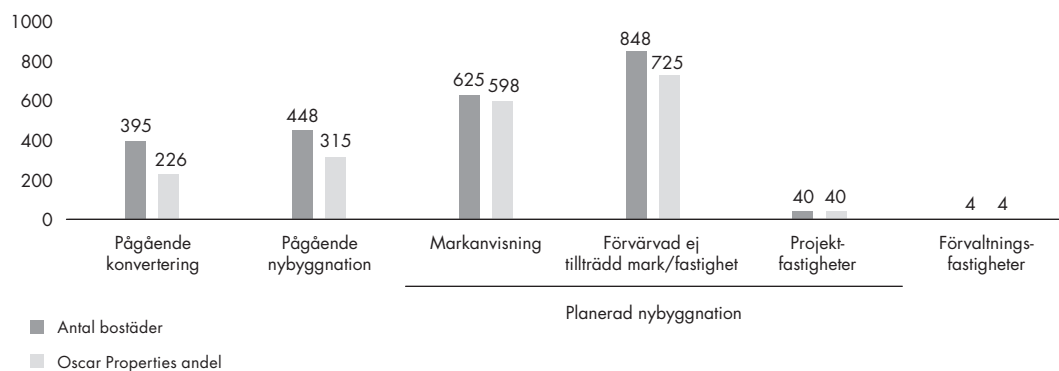
I oktober 2015 tillträdde Oscar Properties fastigheten Stora Mans 1 till ett underliggande fastighetsvärde om 200 mkr.

Under kvartalet tillträdde fastigheten Innovationen 1 som utgör den första etappen av projektet Norra Tornen.

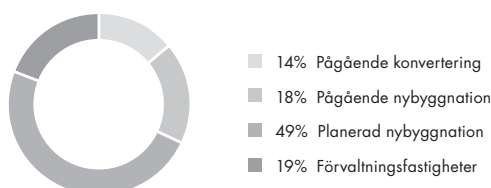
FASTIGHETSBESTÅND

Per 31 december 2015 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 19 projekt varav elva 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 vid årets slut.

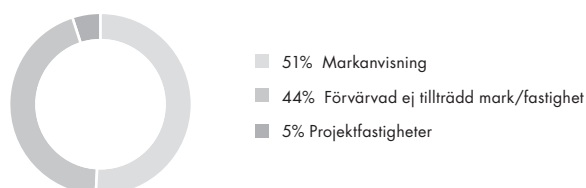
– PORTFÖLJEN PER 31 DECEMBER 2015 (ANTAL BOSTÄDER) –



– FÖRDELNING TOTALA PORTFÖLJEN (YTA) –



– PLANERAD KONVERTERING/NYBYGGNATION (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	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%)
		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Bageriet	Nacka Sicklaön 38:2	Q3 (15)	Q3 (15)	Q2 (17)	–	54	–	–	22	49	39%
Lyceum	Vega 5	Q3 (15)	Q2 (15)	Q3 (16)	–	69	–	1	26	63	91%
Nybrogatan 57, Guldfisken 18 Penthouse		Q1 (12)	Q1 (16)	Q3 (16)	–	–	–	–	–	–	–
Industriverket	Isbrytaren 50	Q4 (15)	Q2 (15)	Q4 (17)	–	147	48	53	13	56	28%

PÅGÅENDE NYBYGGNATION

Projekt	Fastighet	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%)
		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
HG7 Etapp 2 & 3	Linjefarten 2 & Båtturen 1			Q1 (16)	–	98	–	–	–	98	100%
79&Park	Stettin 7	Q3 (14)	Q2 (15)	Q3 (17)	38	128	–	–	85	120	71%
Norra Tornen	Innovationen 1	Q4 (15)	Q1 (15)	Q3 (18)	–	182	27	52	98	98	54%

PLANERAD NYBYGGNATION

Projekt	Fastighet	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%)
		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Biografen Penthouse ¹⁾	Ruddammen 29	2016	2016	2016	–	–	–	–	–	–	–
Gasklockan ²⁾	–	2017	2017	2019	–	–	–	–	–	–	–
Brofästet ²⁾	–	2016	2016	2018	–	–	–	–	–	–	–
Norra Tornen ²⁾	Helix	2016	2016	2018	–	–	–	–	–	–	–
Karl Staaff ²⁾	Del av Norrmalm 1:131	2018	2018	2018	–	–	–	–	–	–	–

PROJEKTFASTIGHETER

Projekt	Fastighet	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%)
		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Primus ¹⁾	Primus 1	2018	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Nybrogatan 19	Riddaren 5	2016	2016	2017	–	–	–	–	–	–	–
No. 4 ¹⁾	Nacka Sicklaön 369:32	2015	2015	2017	47	47	12	12	–	–	–

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Projekt	Fastighet	Intresseföretag/ JV (partner)	OP:s kapitalandel	Antal bostäder	Område	Yta (kvm)		Hyresvärde (mkr)	Fastighetskostnader (mkr)
						Bostäder	Kommersiellt		
Murmästaren	Murmästaren 3	Murbruket Holding AB (Balder)	50%		Kungsholmen	–	16 600	40	7
Grönland	Grönland 18		100%	4	Djurgården	375	–	1	1
Uppfinnaren	Uppfinnaren 1		100%		Östermalm	–	16 060	37	7
Stora Mans	Stora Mans 1		100%		Älvsjö	–	8 091	14	3

1) Förvärvat ej tillträdd
2) Markanvisning



1 79&Park, Gärdet
 Antal bostäder: 168
 Bostäder, yta (kvm): 12 942
 Kommersiellt, yta (kvm): 1 983

2 Bageriet, Nacka
 Antal bostäder: 126
 Bostäder, yta (kvm): 8 319
 Kommersiellt, yta (kvm): –

3 Biografen Penthouse, Östermalm
 Antal bostäder: 41
 Bostäder, yta (kvm): 2 405
 Kommersiellt, yta (kvm): –

4 Brofästet, N:a Djurgårdsstaden
 Antal bostäder: 44
 Bostäder, yta (kvm): 4 500
 Kommersiellt, yta (kvm): –

5 Gasklockan, N:a Djurgårdsstaden
 Antal bostäder: 400
 Bostäder, yta (kvm): 36 000
 Kommersiellt, yta (kvm): –

6 Grönland, Djurgården
 Antal bostäder: 4
 Bostäder, yta (kvm): 375
 Kommersiellt, yta (kvm): –

7 HG7 Etapp 2 & 3, Hammarby Sjöstad
 Antal bostäder: 98
 Bostäder, yta (kvm): 8 545
 Kommersiellt, yta (kvm): 884

8 Industriverket, Kungsholmen
 Antal bostäder: 198
 Bostäder, yta (kvm): 17 692
 Kommersiellt, yta (kvm): 210

9 Karl Staaff, Östermalm
 Antal bostäder: 55
 Bostäder, yta (kvm): 5 000
 Kommersiellt, yta (kvm): 500

10 Lyceum, Vasastaden
 Antal bostäder: 69
 Bostäder, yta (kvm): 4 547
 Kommersiellt, yta (kvm): –

11 Murmästaren, Kungsholmen
 Antal bostäder: –
 Bostäder, yta (kvm): –
 Kommersiellt, yta (kvm): 16 600

12 No.4, Nacka
 Antal bostäder: 207
 Bostäder, yta (kvm): –
 Kommersiellt, yta (kvm): 14 700

13 Norra Tornen, Helix, Hagastaden
 Antal bostäder: 126
 Bostäder, yta (kvm): 8 290
 Kommersiellt, yta (kvm): 600

14 Norra Tornen, Innovationen, Hagastaden
 Antal bostäder: 182
 Bostäder, yta (kvm): 14 387
 Kommersiellt, yta (kvm): 345

15 Nybrogatan 19, Östermalm
 Antal bostäder: 40
 Bostäder, yta (kvm): –
 Kommersiellt, yta (kvm): 5 000

16 Nybrogatan 57, Penthouse, Östermalm
 Antal bostäder: 2
 Bostäder, yta (kvm): 455
 Kommersiellt, yta (kvm): –

17 Primus, Lilla Essingen
 Antal bostäder: 600
 Bostäder, yta (kvm): 30 000
 Kommersiellt, yta (kvm): –

18 Stora Mans, Älvsjö
 Antal bostäder:
 Bostäder, yta (kvm): –
 Kommersiellt, yta (kvm): 8 091

19 Uppfinnaren, Östermalm
 Antal bostäder: –
 Bostäder, yta (kvm): –
 Kommersiellt, yta (kvm): 16 060

HG 7

HAMMARBY GÅRD 7

Exploateringsfastigheterna Stockholm Linjefarten 1 och Stockholm Båtturen 2 i Hammarby Sjöstad förvärvades 2012. Här uppför Oscar Properties projektet HG7, Hammarby Gård 7, bestående av sex hus, vart och ett utformat av olika arkitekter. Projektet omfattar en bostadsyta om cirka 15 000 kvm och totalt 176 bostäder. Inflyttning påbörjades under andra kvartalet 2014 och pågår successivt fram till dess det sista huset är färdigställt under första kvartalet 2016.



NYBROGATAN

NYBROGATAN 57 PENTHOUSE

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



LYCEUM

LYCEUM

På fastigheten Vega 5 på Norrmalm uppförs projektet Lyceum omfattande 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 det tredje kvartalet. Per 31 december 2015 var totalt 63 av 69 bostäder sålda. Fastigheten tillträdde fjärde kvartalet 2013.

PROJEKT



79 & PARK

STOCKHOLM

79&PARK

Under projektnamnet 79&Park har Oscar Properties påbörjat 168 nya bostäder i fastigheten Stettin 7 på Gärdet. Projektet omfattar en bostadsyta om cirka 13 000 kvm. Bostäderna förväntas stå klara 2017-2018. Per 31 december 2015 var totalt 120 av 168 bostäder sålda. Förutom bostäder innehåller projektet även sju lokaler. Fastigheten tillträdde tredje kvartalet 2014.

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 31 december 2015 var totalt 56 av 198 bostäder sålda. Inflyttning planeras ske under 2017. Förutom bostäder innehåller projektet även två lokaler.



BAGERIET - KVARNHOLMEN STOCKHOLM - OSCAR PROPERTIES

BAGERIET

I mars 2015 tillträdde Nacka Sicklaön 38:2 på Kvarnholmen i Nacka som fått projektnamnet Bageriet. På fastigheten finns en äldre industribyggnad som tidigare inrymt ett knäckebrödsbageri. Projektet bedöms omfatta 126 bostäder. Säljstart påbörjades tredje kvartalet och per 31 december var 49 av 126 bostäder sålda. Inflyttning beräknas ske under 2017.

PROJEKT

NORRA TORNEN

NORRA TORNEN INNOVATIONEN

Projektet Norra Tornen är beläget i Hagastaden och utgörs av fastigheterna Helix och Innovationen. Explorationsavtalet 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 och andra kvartalet säljstartades projektet. Per 31 december 2015 var totalt 98 bostäder sålda. Innovationen tillträdde i slutet av 2015.



NACKA STRAND

NACKA STRAND

Vid Nacka Strand planeras 207 bostäder i fastigheten Nacka Sicklaön 369:32. Tillträde beräknas ske under första halvåret 2016. Säljstart ägde rum under fjärde kvartalet 2015 och per 31 december 2015 var 12 bostäder tecknade via bokningsförbindelse.

BIOGRAFEN PENTHOUSES

BIOGRAFEN PENTHOUSE

Vid Ruddammsbacken 28 planeras 41 lägenheter. Här har du utsikt över nästan hela Stockholm och du bor i en park med privata trädgårdar. Säljstart planeras under andra halvåret 2016.



PROJEKT



NYBROGATAN N°19 ANNO MCMV

NYBROGATAN 19 (RIDDAREN)

Nybrogatan 19 är beläget i ett av Stockholms mest attraktiva lägen. Här kommer Oscar Properties inom kort att konvertera det befintliga huset till ett 40-tal unika bostäder i klassisk modernism. Huset karaktäriseras av höga takhöjder, stora fönster samt vackra sekelskiftesdeltaljer. Säljstart planeras under andra halvåret 2016.

Brofästet

BROFÄSTET

Brofästet i Norra Djurgårdsstaden vid Husareviken består av 44 lägenheter fördelade på tre konceptuellt tydliga hus, vart och ett med egen karaktär, interiört såväl som exteriört. Säljstart planeras under andra halvåret 2016.



N OR RA T OR NEN

NORRA TORNEN HELIX

Norra Tornen är beläget i Hagastaden och utgörs av fastigheterna Helix och Innovationen. Exploateringsavtalet tecknades juni 2014. Helix är det andra av de två tornen och här planeras 126 bostäder. Säljstart planeras under första halvåret 2016.

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 Joint Ventures och

Intresseföretag 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 31 december 2015 engagemang i totalt 10 objekt med en total bedömd yta om cirka 98 000 kvm och 968 bostäder.

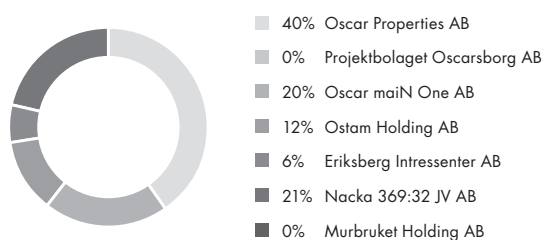
Det totala bokförda värdet på andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 299,9 mkr

– JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG –

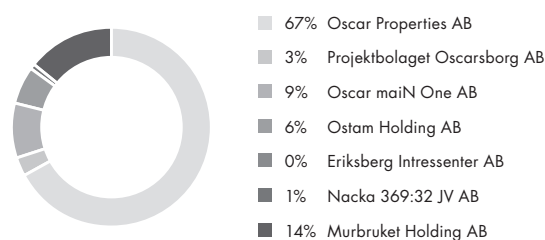
Intresseföretag/Joint Venture	Partner	Kapitalandel	Bokfört värde andelar, mkr	Antal objekt	Antal bostäder	Total yta, kvm
Oscar Properties AB	Skandrenting	50%	200,9	4	392	34 459
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50%	9,4	1	2	455
Oscar maiN One AB	NIAM	15% ¹⁾	27,2	1	198	17 902
Ostam Holding AB	Wallenstam	50%	17,8	1	114	8 509
Eriksberg Intressenter AB	Veidekke	50%	0,2	1	55	5 500
Nacka 369:32 JV AB	Carlyle	50%	3,8	1	207	14 700
Murbruket Holding AB	Balder	50%	40,6	1	0	16 600
Summa			299,9	10	968	98 125

1) Vinstdelning med NIAM avviker från angiven kapitalandel.

– FÖRDELNING AV ANTALET BOSTÄDER –



– FÖRDELNING AV BOKFÖRT VÄRDE –



Avseende Oscar Properties AB och Ostam Holding AB har några projekt färdigställts och därmed utgått från projektportföljen. Projektvinsten är inte utbetald till joint-venturebolaget/intressebolaget.

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 31 december 2015 till 935,5 mkr (539,7) och soliditeten till 33 procent (38). Balansomslutningen per 2015-12-31 uppgick till 2 853,2 mkr (1 434,5). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 518,2 mkr (768,3) och bestod av skulder till kreditinstitut om 753,5 mkr, obligationslån om 498,6 mkr, övriga räntebärande långfristiga skulder om 186,7 mkr samt kortfristiga räntebärande reverser om 79,4 mkr.

Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen och i intresseföretagen/joint venture-företagen till 3,8 procent (3,5).

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 31 december 2015 till 1 823,8 mkr (1 133) och den genomsnittliga kapitalbindningen till 1,9 år (1,7).

Bolaget har ett icke säkerställt obligationslån som löper till 2019 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader +5,50 procentenheter. Obligationslånet utökades med 100 mkr i december 2015 och nominellt belopp uppgick per årsskiftet till 450 mkr.

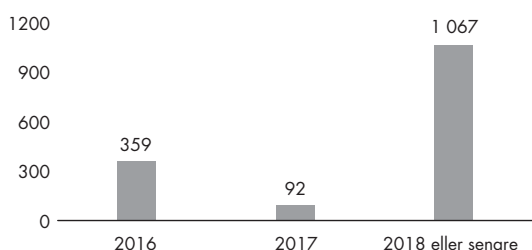
Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 31 december 2015 till 194,0 mkr (66,0). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter och checkräkningskrediter om 73 mkr.

Finansiell riskhantering

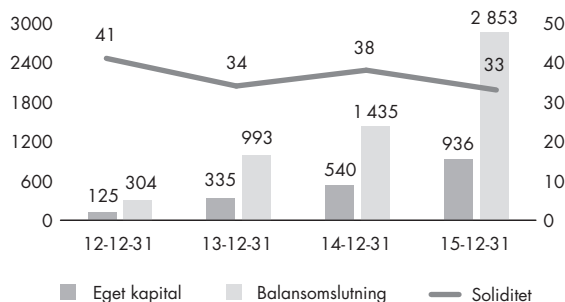
För information om finansiell riskhantering, se årsredovisningen 2014 sid 85.

– FÖRFALLOSTRUKTUR (MKR) –
Koncernens räntebärande skulder



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

– EGET KAPITAL, BALANSOMSLUTNING (MKR) OCH SOLIDITET (%) –



Aktien och ägare

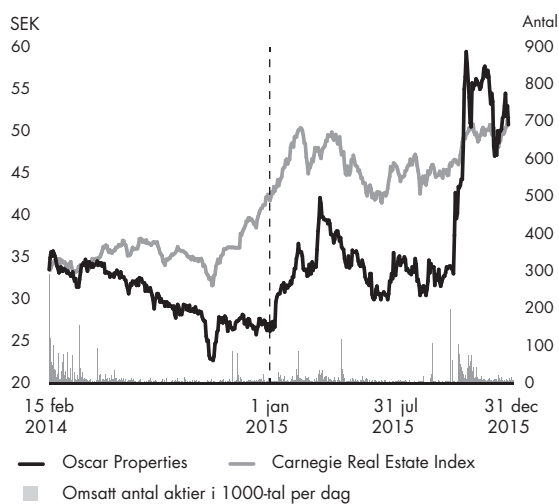
Bolagets stam- och preferensaktier noterades på Nasdaq Stockholm Small Cap per 26 mars 2015 under kortnamnet OP respektive OP PREF, dessförinnan handlades aktierna på Nasdaq Stockholm First North Premier.

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 31 december 2015 till 246,50 kronor. För stamaktien uppgick sista betalkurs vid samma tidpunkt till 52,25 kronor, vilket gav ett börsvärde för stamaktierna om 1 467 mkr.

AKTIEÄGARE

Den 31 december 2015 uppgick antalet aktieägare till 4 603. 89 procent av börsvärdet ägdes av svenska ägare. Oscar Properties femton största ägare innehade vid samma tidpunkt aktier motsvarande cirka 89 procent av kapitalet.

– STAMAKTIENS KURSUTVECKLING –



Källa: Nasdaq

– PREFERENSAKTIENS KURSUTVECKLING –



Källa: Nasdaq

– OSCAR PROPERTIES 15 STÖRSTA ÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2015 –

Ägare	Antal aktier		Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert gm bolag	16 352 482	0	55,87	58,01
Staffan Persson gm bolag & familj	2 592 395	12 961	8,90	9,20
Familjerna Hjelte & Hobohm	2 000 000	35 150	6,95	7,11
Fjärde AP-Fonden	1 859 397	6 111	6,37	6,60
AMF Försäkringar och Fonder	635 000	3 175	2,18	2,25
Länsförsäkringar Fonder	609 471	7 169	2,11	2,16
Boston State Street Bank & Trust Com.	470 000	0	1,61	1,67
Jan Engström	300 000	0	1,02	1,06
Avanza Pension	162 365	84 987	0,85	0,61
Ulrika Arph gm bolag	239 167	1 195	0,82	0,85
Swedbank Försäkring	168 559	49 533	0,75	0,62
Johan Thorell gm bolag	180 000	27 505	0,71	0,65
Danske Invest & Danica Pension	53 799	116 961	0,58	0,23
Handelsbanken Fonder	130 426	0	0,45	0,46
Nordnet Pensionsförsäkring	65 645	30 301	0,33	0,24
Övriga	2 251 277	824 952	10,51	8,28
Summa	28 069 983	1 200 000	100	100

Per den 31 december 2015 uppgår 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. Per samma datum uppgår antalet röster i Bolaget till 28 189 983, varav stamaktier motsvarar 28 069 983 röster och preferensaktier motsvarar 120 000 röster.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014
Rörelsens intäkter				
Försäljning av varor och tjänster	517,4	426,0	147,2	97,5
Hysesintäkter	28,8	13,0	15,8	3,7
Aktiverade kostnader projekt	47,5	49,0	21,8	30,0
Övriga rörelseintäkter	0,3	8,3	–	7,8
Summa	594,0	496,3	184,8	139,1
Rörelsens kostnader				
Produktionskostnader	-462,2	-389,2	-140,4	-96,3
Fastighetskostnader	-7,9	-3,0	-3,0	-0,5
Personalkostnader	-72,1	-52,6	-25,8	-18,4
Övriga externa kostnader	-62,8	-47,4	-20,0	-23,3
Övriga rörelsekostnader	–	-0,1	–	1,7
Summa	-605,0	-492,3	-189,2	-136,8
Övriga väsentliga rörelseposter				
Resultat från helägda projekt	93,9	–	63,4	–
Resultat från andelar i intresseföretag/ joint ventures	44,4	94,1	24,2	19,2
Värdeförändring fastigheter	112,5	20,0	8,2	20,0
Summa	250,8	114,1	95,8	39,2
Rörelseresultat	239,8	118,1	91,4	41,5
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	16,8	8,5	7,2	–
Finansiella kostnader	-32,0	-13,7	-17,5	-3,5
Resultat från finansiella poster	-15,2	-5,2	-10,3	-3,5
Resultat före skatt	224,6	113,0	81,1	38,0
Inkomstskatt	-20,8	-0,1	-2,3	-0,1
Periodens resultat	203,8	112,9	78,8	37,9
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	–	–	–	–
Summa totalresultat för perioden	203,8	112,9	78,8	37,9
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	203,8	112,9	78,8	37,9
Minoritetsintresse	–	–	–	–
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	203,8	112,9	78,8	37,9
Minoritetsintresse	–	–	–	–
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	6,09	3,47	2,52	1,16
Antal aktier	29 269 983	28 801 233	29 269 983	28 801 233
Genomsnittligt antal stamaktier	28 069 983	27 510 880	28 069 983	28 069 983
Genomsnittligt antal preferensaktier	1 032 589	731 250	1 200 000	731 250

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i miljoners kronor (mkr)	31 dec 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	–	0,1
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	986,4	584,8
Övriga materiella anläggningstillgångar	18,7	18,7
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag/joint ventures	299,9	271,3
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	102,6	100,5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	150,5	45,8
Summa anläggningstillgångar	1 558,1	1 021,1
Omsättningstillgångar		
Projektfastigheter	304,9	151,5
Övriga omsättningstillgångar	796,2	195,9
Likvida medel	194,0	66,0
Summa omsättningstillgångar	1 295,1	413,4
SUMMA TILLGÅNGAR	2 853,2	1 434,5
EGET KAPITAL		
Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets ägare		
Eget kapital	935,5	539,7
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	493,0	305,5
Obligationslån	498,6	344,0
Övriga räntebärande långfristiga skulder	186,7	118,8
Övriga långfristiga skulder	26,0	–
Uppskjutna skatteskulder	21,8	0,9
Summa långfristiga skulder	1 226,1	769,2
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	260,5	–
Övriga kortfristiga skulder	431,1	125,6
Summa kortfristiga skulder	691,6	125,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 853,2	1 434,5
Ställda säkerheter	687,5	384,5
Ansvarsförbindelser	1 195,7	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>				
Årets resultat			203,8	203,8
Övrigt totalresultat			–	–
Summa Totalresultat	–	–	203,8	203,8
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Nyemission	0,9	245,0		245,9
Kostnader för nyemission		-21,1		-21,1
Utdelning till aktieägare		-32,8	–	-32,8
Summa Transaktioner med aktieägare	0,9	191,1	–	192,0
Utgående balans per 2015-12-31	58,5	391,8	485,3	935,5

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	239,8	118,1	91,4	41,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	-259,9	-95,7	-108,3	-20,8
Erhållen ränta	16,8	8,5	7,5	–
Betald ränta	-29,9	-12,1	-17,8	-1,8
Betald skatt	0,1	–	0,7	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-33,1	18,7	-26,5	18,9
Förändring av rörelsekapital	38,6	-140,2	123,2	-139,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5,5	-121,5	96,7	-120,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-899,8	-188,0	-195,0	-44,4
Försäljning av förvaltningsfastigheter	138,9	117,1	–	35,0
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–	1,2	–	1,2
Investeringar i projekt och övriga anläggningstillgångar	-466,6	-111,1	-314,3	-3,9
Investeringar i och utlåning till intresseföretag/joint ventures	13,7	-3,3	26,1	-2,6
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-104,7	-9,7	-149,7	-29,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 318,5	-193,8	-632,9	-43,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission ¹⁾	216,9	109,5	-1,7	–
Upptagna lån	1 317,5	751,2	643,1	196,9
Amortering av lån	-80,5	-505,0	–	–
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-12,9	-17,5	-6,0	-8,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 441,0	338,2	635,4	188,1
Periodens kassaflöde	128,0	23,0	99,2	23,9
Likvida medel vid periodens början	66,0	43,0	94,8	42,1
Likvida medel vid periodens slut	194,0	66,0	194,0	66,0

1) Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-44,4	-94,1	-24,2	-19,2
Resultat från helägda projekt	-114,2	–	-83,7	–
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-112,5	–	-8,2	–
Övrigt	11,2	-1,6	7,8	-1,6
Summa	-259,9	-95,7	-108,3	-20,8

1) I posten ingår nyemission av aktier och eget kapitalinstrument justerat med emissionskostnader och inlösen av aktier.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014
Rörelsens intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Rörelsens kostnader</i>				
Övriga externa kostnader	-4,2	-2,7	-1,8	-0,8
Personalkostnader	-2,9	–	-1,1	–
Summa rörelsens kostnader	-7,1	-2,7	-2,9	-0,8
Rörelseresultat	-7,1	-2,7	-2,9	-0,8
Resultat från andelar i koncernföretag	131,5	–	–	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	24,7	15,2	9,1	7,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22,8	-7,2	-6,2	-6,8
Resultat från finansiella poster	133,4	8,0	2,9	1,1
Bokslutsdispositioner	0,1	–	0,1	–
Resultat före skatt	126,4	5,3	0,1	0,3
Inkomstskatt	–	–	–	–
Periodens resultat	126,4	5,3	0,1	0,3

Moderbolagets rapport över totalresultat

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i miljoners kronor (mkr)	31 dec 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	221,9	142,9
Fordringar hos koncernföretag	193,1	176,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5,3	–
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	42,6	–
Summa anläggningstillgångar	462,9	318,9
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	70,5	313,4
Övriga omsättningstillgångar	405,4	18,0
	475,9	331,4
Kassa och bank	58,4	61,6
Summa omsättningstillgångar	534,3	393,0
SUMMA TILLGÅNGAR	997,2	711,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	538,9	366,2
Långfristiga skulder		
Obligationslån	440,7	344,0
Långfristiga skulder	440,7	344,0
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	17,6	1,7
Kortfristiga skulder	17,6	1,7
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	997,2	711,9
Ställda säkerheter	347,9	Inga
Ansvarsförbindelser	756,1	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
Årets 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 per 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
Årets resultat			126,4	126,4
Nyemission	0,9	91,0		91,9
Kostnad för nyemission		-12,8		-12,8
Utdelning till aktieägare		-32,8		-32,8
Utgående balans per 2015-12-31	58,5	340,8	139,6	538,9

Moderbolagets rapport över kassaflöde

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan–dec 2015	Jan–dec 2014	Okt–dec 2015	Okt–dec 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17,9	5,3	-18,0	0,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-144,0	-399,8	-81,8	36,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	158,7	436,0	94,2	-4,4
Förändring likvida medel	-3,2	41,5	-5,6	33,1
Likvida medel vid periodens början	61,6	20,1	64,0	28,5
Likvida medel vid periodens slut	58,4	61,6	58,4	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.

Bokslutskommunikén har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 12 februari 2016.

Samtliga belopp redovisas i miljoners kronor (mkr) om inget annat anges. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges.

– NOT 2 –

REDOVISNINGSPRINCIPER

Oscar Properties Holding tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna bokslutskommuniké 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.

SEGMENTSREDOVISNING

Koncernledningens bedömning är att Oscar Properties har två rörelsesegment; Projektutveckling och 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. Per 2014-12-31 var bedömningen att bara ett rörelsesegment fanns, varför inga jämförelsesiffror redovisas.

Belopp i miljontals kronor (mkr)	2015			Totalt
	Projekt- utveckling	Förvaltning av hyres- fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	
Rörelsens intäkter				
Försäljning av varor och tjänster	517,4			517,4
Hyresintäkter		28,8		28,8
Aktiverade kostnader projekt	47,5			47,5
Övriga rörelseintäkter			0,3	0,3
Summa	564,9	28,8	0,3	594,0
Rörelsens kostnader				
Produktionskostnader	-462,2			-462,2
Fastighetskostnader		-7,9		-7,9
Personalkostnader	-61,8	-1,4	-8,9	-72,1
Övriga externa kostnader	-48,7	-4,3	-9,8	-62,8
Summa	-572,7	-13,6	-18,7	-605,0
Övriga väsentliga rörelseposter				
Resultat från helägda projekt	93,9			93,9
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	9,1	35,3		44,4
Värdetförändring fastigheter		112,5		112,5
Summa	103,0	147,8	–	250,8
Rörelseresultat	95,2	163,0	-18,4	239,8
Finansnetto			-15,2	-15,2
Resultat från finansiella poster	95,2	163,0	-33,6	224,6
Inkomstskatt			-20,8	-20,8
Periodens resultat	95,2	163,0	-54,4	203,8
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter		986,4		986,4
Andelar i intresseföretag/joint ventures	259,3	40,6		299,9
Projektfastigheter	304,9			304,9

FINANSIELLA INSTRUMENT – VERKLIGT VÄRDE
Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Redovisat värde		Verkligt värde	
	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2015	31 dec 2014
Skulder till kreditinstitut	753,5	305,5	753,5	305,5
Obligationslån	498,6	344,0	514,4	301,0
Övriga räntebärande långfristiga skulder	186,7	118,8	186,7	118,8
	1 438,8	768,3	1 454,6	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 31 december 2015 uppgår det diskonterade värdet till 21,2 mkr och ingår bland övriga räntebärande långfristiga skulder.

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.

BELÅNINGSGRAD, FASTIGHETER, %

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Avser fastigheter med befintliga kassaflöden och utgångar 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 balansomsättning.

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.

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Antal anställda i koncernen inklusive konsulter uppgick under delårsperioden till 80 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.

VALBEREDNING

Valberedningen består av Fredrik Palm, Olof Nyström samt Monica Lundström vilka representerar de tre största ägarna samt styrelsens ordförande Jakob Grinbaum.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

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.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition:

- * Stamaktien: 0 kr per aktie i utdelning
- * Preferensaktien: 20 kr per aktie att delas ut för 2015, med kvartalsvis utbetalning.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma för Oscar Properties Holding AB (publ) kommer att hållas den 20 april 2016 i Oscar Properties Holding ABs (publ) lokaler (showroom) på Linnégatan 2 i Stockholm. Sista datum för aktieägare att begära att få ärende behandlat på årsstämman är den 2 mars. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig senast den 30 mars på bolagets hemsida www.oscarproperties.com

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 12 februari 2016

Jakob Grinbaum, styrelseordförande

Staffan Persson, styrelseledamot

Johan Thorell, styrelseledamot

Lennart Låftman, styrelseledamot

Ann Grevelius, styrelseledamot

Oscar Engelbert, styrelseledamot

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari - mars	29 april 2016
Delårsrapport januari - juni	15 juli 2016
Delårsrapport januari - september	28 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016	10 februari 2017

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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 bokslutskommuniké upprättad i enlighet
med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen**

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av bokslutskommunikén för Oscar Properties Holding AB (publ) per den 31 december 2015 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna bokslutskommuniké i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna bokslutskommuniké 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. 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 bokslutskommunikén 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 12 februari 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor



Bageriet



Nacka Strand

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