

OSCAR PROPERTIES

2015 I KORTHET	4
VD HAR ORDET	6
EN VÄRDESKAPANDE AFFÄRSIDÉ	8
OSCAR PROPERTIES SOM INVESTERING	10
VÄRDESKAPANDE I OSCAR PROPERTIES	12
PROJEKT- OCH FASTIGHETSPORTFÖLJ	14
AKTUELL PROJEKT- OCH FASTIGHETSPORTFÖLJ	16
MARKNADSÖVERSIKT	52
ORGANISATION OCH MEDARBETARE	56
FINANSIERING	60
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	65
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	73
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	74
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	76
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	77
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	78
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	79
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	80
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	81
REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER	82
REVISIONSBERÄTTELSE	112
AKTIEN OCH ÄGARNA	114
BOLAGSSTYRNING	116
STYRELSE	123
LEDNING	124
DEFINITIONER	126
AKTIEÄGARINFORMATION	127

ÅRSREDOVISNING





OM OSCAR PROPERTIES

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. Oscar Properties har uppfört en rad uppmärksammade bostadsprojekt genom både nyproduktion och konvertering. Projektportföljen uppgick vid senaste årsskiftet till 2 360 bostäder, varav 843 var under pågående produktion.

ÅRET I KORTHET

ÅRET I KORTHET

Oscar Properties verksamhet fortsatte att växa kraftigt under 2015. Balansomslutningen ökade med 99 procent till 2 853,2 mkr och kapitalbasen förstärktes under året genom en nyemission av preferensaktier om netto 71 mkr samt en obligationsemission om 100 mkr. Fler projekt än någonsin tidigare säljstartades, totalt sex stycken. Fem projekt produktionsstartades, även det fler än någonsin tidigare. Rörelseresultatet inklusive värdeförändringar av fastigheter fördubblades till 239,8 mkr.

Produktionsstarter och färdigställda projekt

- Under året produktionsstartades projekten Bageriet, Industriverket, Lyceum, 79&Park samt Norra Tornen (etapp Innovationen).
- Antalet produktionsstartade bostäder var fler än någonsin, 575 stycken.
- Under året färdigställdes projekten Chokladfabriken och Tyresö Trädgårdar.
- Totalt färdigställdes 199 bostäder.

Pågående projekt

- Intresset för Oscar Properties projekt var fortsatt stort och antalet sålda bostäder under året uppgick till 484 stycken. Andelen sålda bostäder i förhållande till pågående produktion där försäljning pågår uppgick vid årets slut till 57 procent.

- Projekt som per balansdagen var under försäljning är Bageriet, Industriverket, No.4, Lyceum, 79&Park och Norra Tornen.
- Det totala antalet bostäder i pågående produktion uppgick vid årets slut till 843 och det totala antalet bedömda bostäder i projektportföljen till 2 360.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

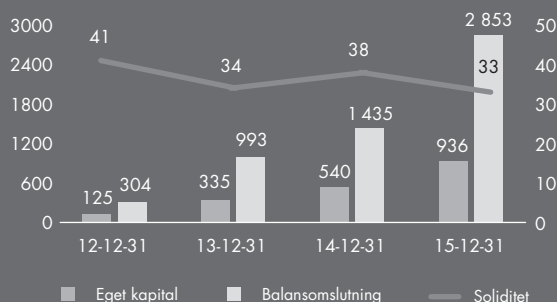
Förvärv och avyttringar

- Den helägda förvaltningsfastigheten Barnhusväderkvarnen 29 avyttrades under året. Det underliggande fastighetsvärdet i affären var cirka 140 mkr vilket innebar en reavinst om cirka 23 mkr.
- Oscar Properties förvärvade under tredje kvartalet fastigheten Uppfinnaren 1 från Vasakronan till ett underliggande fastighetsvärde om 650 mkr.
- I augusti avtalade Oscar Properties om förvärv av fastigheten Stora Mans 1 till ett underliggande fastighetsvärde om 200 mkr. Fastigheten tillträdades 1 oktober 2015.
- Under fjärde kvartalet tillträdades fastigheten Innovationen 1 som utgör första etappen i projektet Norra Tornen.

ÄNDRAD REDOVISNING AV HELÄGDA PROJEKT

Redovisningen av resultat av helägda projekt har ändrats i årsredovisningen jämfört med bokslutskommunikén.

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



– BOSTÄDER (ANTAL) –



2015 var första året som Oscar Properties började vinstavräkna resultat från helägda projekt. Förändringen i verksamheten innebär att resultatet från helägda projekt i resultaträkningen inte ska nettoredovisas på samma sätt som görs med resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures utan bruttoredovisas i posterna "Försäljning av varor och tjänster" samt "Produktionskostnader". Effekten, jämfört med bokslutskommunikén, blir att rörelsens intäkter ökar med ca 604 mkr och rörelsens kostnader med ca 510 mkr och ersätter netto-posten "Resultat från helägda projekt". Det totala resultatet för året förändras ej. Bolaget bedömer att den nya redovisningsdispositionen bättre beskriver den verksamhet som bedrivs. Denna redovisningsprincip utgör även god redovisningssed och följer branschpraxis.

AFFÄRSUTVECKLING OCH FINANSIERING

- Den 26 mars 2015 började Oscar Properties Holding AB:s stam- och preferensaktier att handlas på Nasdaq Stockholm Small Cap och flyttade därmed från handelsplatsen First North Premier.
- Oscar Properties Holding AB löste in befintliga preferensaktier för totalt 175,5 mkr och emitterade nya preferensaktier för cirka 268 mkr, vilket tillförde Oscar Properties cirka 71 mkr netto. Bolagets nya preferensaktie handlas på Nasdaq Stockholm sedan den 15 maj 2015.

- Oscar Properties emitterade i december 2015 obligationer om 100 mkr inom ett befintligt obligationslån med ett rambelopp om 500 mkr. Totalt emitterat belopp uppgår därefter till 450 mkr.
- Under året och i början av 2016 gjordes flera förändringar av ledningsgruppen, som sedan januari 2016 består av vd Oscar Engelbert, vice vd Thomas Perslund, affärsutvecklings- och marknadschef Ulrika Arph, finanschef Navid Rostam, byggverksamhetens vd Rickard Wiss, försäljningschef Malin Gangnor, projektutvecklingschef Ted Mattsson samt designchef Herman Persson. Till ny ekonomischef anställdes Lars Neret som tillträder under våren 2016 och som också kommer att ingå i ledningsgruppen.

STYRELSEN FÖRESLÅR FÖLJANDE VINSTDISPOSITION:

- Stamaktien: 0,30 kronor per aktie i utdelning
- Preferensaktien: 15 kronor per aktie i utdelning¹⁾
- Preferensaktien serie B: 35 kronor per aktie i utdelning
- Preferensaktier och preferensaktier av serie B som kan komma att emitteras under året: 22 730 235 kr i utdelning

¹⁾ Styrelsen noterar även att föregående årsstämma beslutat om utdelning på preferensaktier med 5 kr per aktie, motsvarande 6 000 000 kr, med avstämningsdag 5 maj 2016.

– NYCKELTAL –

	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter, mkr	1 198,0	496,3	277,7	3,4	0,4
Rörelseresultat, mkr	239,8	118,1	92,3	40,1	63,0
Årets resultat, mkr	203,8	112,9	91,6	32,8	60,9
Avkastning på eget kapital, %	28	26	40	28	63
Balansomslutning, mkr	2 853,2	1 434,5	992,9	304,2	160,4
Eget kapital, mkr	935,5	539,7	334,8	124,7	111,5
Soliditet, %	33	38	34	41	70
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	6,09	3,47	3,20	1,37	e/t
Antal utestående aktier	29 269 983	28 801 233	24 647 900	23 916 650	5 000
Antal utestående stamaktier	28 069 983	28 069 983	23 916 650	23 916 650	5 000
Antal utestående preferensaktier	1 200 000	731 250	731 250	–	–
Antal produktionsstartade bostäder	575	268	200	217	101
Antal färdigställda bostäder	199	155	118	47	112
Antal sålda bostäder	484	244	173	73	69
Antal bostäder i pågående produktion	843	469	360	197	e/t

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

VD HAR ORDET



Oscar Properties expanderade kraftigt under 2015. Vi lanserade sex nya projekt på marknaden och sålde totalt 484 bostäder under året. Vi produktionsstartade 575 bostäder och hade vid årsskiftet 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.

Mycket av det som vi har arbetat för i många år började falla på plats under 2015. Vi lanserade sex nya projekt varav tre helägda. Dessa har snabbt blivit mycket efterökta på marknaden. Totalt sålde vi 484 bostäder under året, de flesta redan innan projekten har börjat uppföras. Det är ett mycket gott resultat.

Ett projekt värt att lyfta fram är Bageriet på Kvarnholmen med Stockholms inlopp, staden och Djurgården i blickfånget. Här har vi på rekordsnabba åtta månader gått från förvärv till säljstart. Projektet är nu under produktion och sticker ut som ett väldigt attraktivt boende i ett område som växer snabbt.

Det är ett av tre helägda projekt som vi nu har ute till försäljning. De andra två, Norra Tornen och konver-

teringsprojektet Lyceum, står för en stor del av årets försäljningsframgångar. Vi har länge jobbat för att helägda projekt ska vara en större del av vår projektportfölj. Det ger oss full kontroll över projekten och bättre möjlighet att optimera det ekonomiska utfallet.

I december tillträdde vi fastigheten Innovationen, som ska bli det första av de två Norra Tornen. Då var 98 bostäder sålda och 52 bokade av totalt 182. Det motsvarar 82 procent. 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.

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

För helåret gjorde vi ett rörelseresultat på 240 mkr inklusive värdeökningar av fastigheter. Den ökade produktionstakten är den främsta förklaringen till den kraf-

**"ALLA PROJEKT SOM VI HAR HAFT
TILL FÖRSÄLJNING HAR TAGITS EMOT
MYCKET VÄL AV MARKNADEN."**

tiga resultatökningen. Det är särskilt roligt att resultatandelar från våra helägda projekt bidrar med så mycket som 93 mkr. Det har vi arbetat hårt för att uppnå.

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 säkrar 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 mkr. Under året förvärvade vi två fina förvaltningsfastigheter, Uppfinnaren och Stora Mans. Det ökar vår stabilitet och uthållighet väsentligt om och när vi måste parera en marknadsnedgång med att senarelägga något projekt.

Det är bra att vi får in fastigheter som ger regelbundna 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 under året med 100 mkr genom

en ny obligationsemission och dessförinnan med drygt 70 mkr när vi löste in våra preferensaktier och gav ut nya.

Vi summerar därmed ett mycket bra år. Så sent som i mars tog vi våra aktier från First North till Nasdaq Stockholms huvudlista. Resultatutvecklingen, balansomslutningen och antalet bostäder under produktion visar att vi nu har tagit verksamheten till nästa 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 sista kvartalet men vi bedömer marknaden som fortsatt mycket stark. Vi har under året säljstartat sex projekt och 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 i mars 2016

Oscar Engelbert
Verkställande Direktör

EN VÄRDESKAPANDE AFFÄRSIDÉ

OM OSCAR PROPERTIES

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. Oscar Properties har uppfört en rad uppmärksammade bostadsprojekt genom både nyproduktion och konvertering. Projektportföljen uppgick vid senaste årsskiftet till 2 360 bostäder, varav 843 var 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 och dels 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 begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt ska spridas 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/joint ventures.

ORGANISATION

Oscar Properties har 80 anställda. De representerar en bredd av kompetenser med erfarenhet inom design, arkitektur, byggnation, marknadsföring, bostadsförsäljning, ekonomi och finans för 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 byggleddning, inköp och kalkylering.



79&Park

OSCAR PROPERTIES SOM INVESTERING

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

1

FRAMGÅNGSRIK AFFÄRSMODELL

Oscar Properties har år efter år lyckats att sälja bostäder till högre priser än andra objekt i motsvarande lägen. Verksamheten utgår från en djup förståelse för vad bostadsköparna önskar och är beredda att betala för. Affärsmodellen integrerar på ett unikt sätt förvärv, design/arkitektur och byggnation med en innovativ och effektiv modell för marknadsföring och försäljning. När bostäder producerade av Oscar Properties har kommit ut på andrahandsmarknaden har de haft en prispremie jämfört med motsvarande lägenheter i närområdet vilket visar att Oscar Properties levererar bestående mervärden.

2

ETT STARKT VARUMÄRKE

Oscar Properties har målmedvetet byggt bostadsprojekt med starka koncept och samtidigt skapat ett starkt varumärke i Oscar Properties. De starka koncepten utvecklas av egna och fristående arkitekter, där inspiration ofta hämtas från internationella metropoler som New York, Paris och London. Bolagets förmåga att anpassa lägenheterna till närområdet eller efter tidigare användningsområde, såsom industrilokaler, bagerier, biografer med mera, uppskattas av köparna. Bolagets innovativa och uppmärksammade marknadsföring av de olika bostadsprojekten har tillsammans med de mycket attraktiva bostäderna i sig gjort att varumärket förknippas med särskilda kvaliteter.

3

ATTRAKTIV PROJEKTPORTFÖLJ

Oscar Properties har en stor och noga utvald projektportfölj som i slutet av 2015 innehöll ca 2 360 bostäder. Arbetet med att utveckla portföljen underlättas av bolagets starka relationer med större byggbolag, ledande internationella arkitektbyråer samt Stockholms Stad. Efter att framgångsrikt ha visat att affärsmodellen kan överföras från konvertering av fastigheter till nyproduktion har Oscar Properties de senaste åren utvecklat projektportföljen kraftigt. Bolaget har även börjat bygga upp en portfölj med intäktsgivande förvaltningsfastigheter som komplement till projektverksamheten, vilka på sikt också kan komma att konverteras till bostäder.

HISTORIK

2004

Oscar Properties Invest AB grundas.

2007–2008

Oscar Properties uppför sina första uppmärksammade projekt.

2010

Servicekoncept introduceras.

2011–2012

Bygg och design i egen regi.



4

TILLGÅNG TILL KAPITAL

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

5

EGEN BYGG- OCH PROJEKTUTVECKLINGSKOMPETENS

Oscar Properties har byggt upp en organisation med en kompetens som ger full kontroll över projekten. Genom den egna byggverksamheten och genom att ha projektutvecklingskompetensen internt har man kunnat utveckla det integrerade arbetssätt som möjliggör att de starka koncepten kan förverkligas. Denna kompetens är också nyckeln till de framgångsrika samarbeten som etablerats med ledande aktörer inom flera områden.

6

STARK EFTERFRÅGAN

Bostadsmarknaden i Stockholm visar inga tecken på stagnation. 2015 steg det genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter med 17 procent. Flera strukturella faktorer driver efterfrågan på bostäder; den växande befolkningen, den fortsatta urbaniseringen som förväntas vara särskilt påtaglig i Stockholmsregionen, det låga ränteläget som under lång tid har gynnat efterfrågan på bostadsmarknaden. Det råder relativt stor enighet om att räntorna väntas förbli låga de närmaste åren. Utbudet av bostäder är otillräckligt för att tillgodose den stora efterfrågan och det byggs inte tillräckligt för att överbrygga gapet inom överskådlig tid.

2013

Preferensaktier ges ut.

2014

Oscar Properties aktier noteras på Nasdaq Stockholm First North.

2015

Listbyte till Nasdaq Stockholm Small Cap.

VÄRDESKAPANDE I OSCAR PROPERTIES

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

1

TILLGÅNG TILL RÄTT OBJEKT

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

2

UTVECKLING AV UNIKA OCH MODERNA BOSTÄDER

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

3

VÄRDESKAPANDE MARKNADSFÖRING OCH FÖRSÄLJNING

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

4

EFFEKTIV PROJEKTPROCESS OCH BYGGVERKSAMHET

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



Industriverket

PROJEKT- OCH FASTIGHETSPORTFÖLJ

Oscar Properties projekt- och fastighetsportfölj utgörs av projektfastigheter som förvärvats med potential att konverteras från lokaler till bostäder, förvaltningsfastigheter som innehas för att generera ett kassaflöde samt av mark eller fastighet med befintliga byggrätter eller där byggrätter planeras att skapas.

Under 2015 färdigställde gruppen 199 bostäder och tillträdde 308 bostäder. Projektportföljen uppgick vid årets slut till ca 2 360 bostäder. Oscar Properties andel av projektportföljen, mätt i antal bostäder, är 81 procent, där bolagets andel är 64 procent av pågående konvertering och nybyggnation och 90 procent av planerad nybyggnation.

Pågående projekt, inklusive konvertering och nybyggnation, uppgick vid årets slut till 843 bostäder.

Planerad nybyggnation

Gruppen hade per 31 december 2015 fyra projekt, Biografen penthouses, Gasklockan, Brofästet och Norra Tornen (Helix) motsvarande 611 bostäder i planerad nybyggnation. Bygg- och försäljningsstart för projekten är planerade till 2016–2018 och projekten beräknas vara färdigställda 2016–2019.

Pågående konvertering

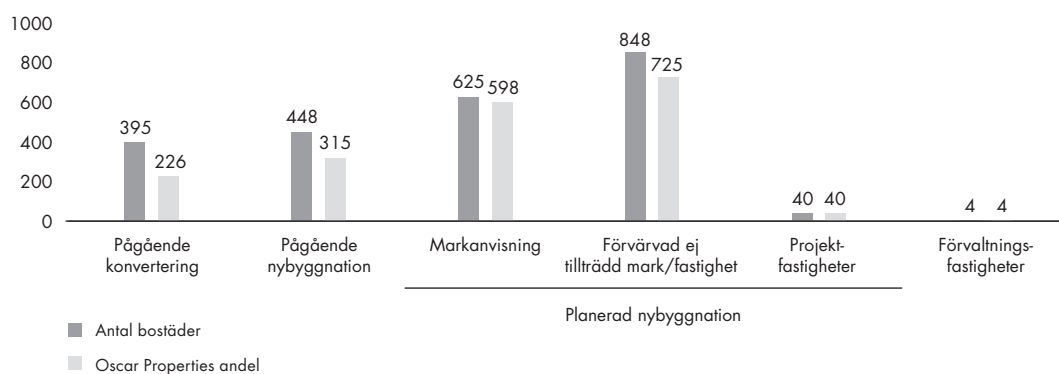
Konvertering, i termer av antalet bostäder, omfattar totalt 207 bostäder. Totalt har 168 bostäder av dessa sålts. Gruppen hade vid årets slut fem projekt för konvertering: Bageriet, Lyceum, Nybrogatan 57, Industriverket och No.4.

– 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 Fastighets AB	Balder	50 %	40,6	1	0	16 600
Summa			299,9	10	968	98 125

¹⁾ Vinstdelning med NIAM avviker från angiven kapitalandel.

– PORTFÖLJEN PER 31 DECEMBER 2015 (ANTAL BOSTÄDER) –



Pågående nyproduktion

Gruppen hade vid årets slut tre projekt, HG7, 79&Park och Norra Tornen (Innovationen) motsvarande 448 bostäder under pågående nyproduktion. Totalt har 316 bostäder av dessa sålts.

Förvaltningsfastigheter

Oscar Properties har sedan 2015 ett nytt segment, förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna innehas som ett komplement till projektutvecklingsverksamheten i syfte att generera ett kassaflöde. Sammantaget äger gruppen fyra fastigheter som utgör förvaltningsfastigheter.

FASTIGHETSÄGANDE INTRESSEFÖRETAG/ JOINT VENTURES

Oscar Properties äger fastigheter och genomför projekt inom konvertering och nybyggnation tillsammans med delägare i intresseföretag eller joint ventures. Per 31 december 2015 var bolaget delägare i sju intresseföretag/joint ventures. Oscar Properties bidrar framförallt med affärsgenerering och projektledning, medan delägarna framförallt bidrar med finansiering och nya projekt.

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

Oscar Properties AB

– Delägt med Skandrenting
Skandrenting har en fastighetsportfölj bestående av ca 60 fastigheter med ett värde om ca 2,2 mdkr. Skandrenting ägs till 100 procent av Erik Selin Fastigheter AB, som också är huvudägare i Fastighets AB Balder.

Oscar MaiN One AB

– Delägt med Niam
Niam är ett av norra Europas ledande private equity-företag inom fastigheter och förvaltar fastigheter till ett värde av ca 2,9 mdEUR.

Eriksbergs Intressenter AB

– Delägt med Veidekke Bostad AB
Veidekke Bostad AB ingår i den norska byggkoncernen Veidekke ASA som är ett av Nordens största byggföretag, med ett börsvärde om ca 14 mdNOK.

Projektbolaget Oscarsborg AB

– Delägt med Fabege
Fabege är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag med en fastighetsportfölj om knappt 40 mdkr och ett börsvärde på ca 22 mdkr.

Ostam Holding AB

– Delägt med Wallenstam
Wallenstam är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag med ca 32 mdkr i fastighetsvärde och ett börsvärde om ca 21 mdkr.

Nacka 369:32 JV AB

– Delägt med Carlyle Group
Carlyle Group är ett globalt fondbolag med ca 183 mdUSD under förvaltning och ett börsvärde om ca 5,5 mdUSD.

Murbruket Holding AB

– Delägt med Balder
Balder är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag med en fastighetsportfölj om ca 38 mdkr och ett börsvärde om ca 35 mdkr.

AKTUELL PROJEKT- OCH FASTIGHETSPORTFÖLJ



No.4



PÅGÅENDE NYPRODUKTION

1 HG7 Etapp 2 & 3, Hammarby Sjöstad
 Antal bostäder: 98
 Bostäder, yta (kvm): 8 545
 Kommersiellt, yta (kvm): 884 Sid 18

2 79&Park, Gärdet
 Antal bostäder: 168
 Bostäder, yta (kvm): 12 942
 Kommersiellt, yta (kvm): 1 983 Sid 20

3 Norra Tornen, Innovationen, Hagastaden
 Antal bostäder: 182
 Bostäder, yta (kvm): 14 387
 Kommersiellt, yta (kvm): 345 Sid 22

PÅGÅENDE KONVERTERING

4 Bageriet, Nacka
 Antal bostäder: 126
 Bostäder, yta (kvm): 8 319
 Kommersiellt, yta (kvm): – Sid 26

5 Lyceum, Vasastaden
 Antal bostäder: 69
 Bostäder, yta (kvm): 4 547
 Kommersiellt, yta (kvm): – Sid 28

6 Nybrogatan 57, Penthouse, Östermalm
 Antal bostäder: 2
 Bostäder, yta (kvm): 455
 Kommersiellt, yta (kvm): – Sid 30

7 Industriverket, Kungsholmen

Antal bostäder: 198
 Bostäder, yta (kvm): 17 692
 Kommersiellt, yta (kvm): 210 Sid 32

8 No.4, Nacka

Antal bostäder: 207
 Bostäder, yta (kvm): –
 Kommersiellt, yta (kvm): 14 700 Sid 34

PLANERAD NYBYGGNATION

9 Biografen Penthouse, Östermalm
 Antal bostäder: 41
 Bostäder, yta (kvm): 2 405
 Kommersiellt, yta (kvm): – Sid 38

10 Gasklockan, N:a Djurgårdsstaden
 Antal bostäder: 400
 Bostäder, yta (kvm): 36 000
 Kommersiellt, yta (kvm): – Sid 40

11 Norra Tornen, Helix, Hagastaden
 Antal bostäder: 126
 Bostäder, yta (kvm): 8 290
 Kommersiellt, yta (kvm): 600 Sid 22

12 Brofästet, N:a Djurgårdsstaden
 Antal bostäder: 44
 Bostäder, yta (kvm): 4 500
 Kommersiellt, yta (kvm): – Sid 42

PROJEKTFASTIGHETER

13 Karl Staaf, Östermalm
 Antal bostäder: 55
 Bostäder, yta (kvm): 5 000
 Kommersiellt, yta (kvm): 500 Sid 44

14 Primus, Lilla Essingen
 Antal bostäder: 600
 Bostäder, yta (kvm): 30 000
 Kommersiellt, yta (kvm): – Sid 45

15 Nybrogatan No19, Östermalm
 Antal bostäder: 40
 Bostäder, yta (kvm): –
 Kommersiellt, yta (kvm): 5 000 Sid 46

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

16 Murmästaren, Kungsholmen
 Kommersiellt, yta (kvm): 16 600 Sid 47

17 Grönland, Djurgården
 Antal bostäder: 4
 Bostäder, yta (kvm): 375 Sid 47

18 Uppfinnaren, Östermalm
 Kommersiellt, yta (kvm): 16 060 Sid 47

19 Stora Mans, Älvsjö
 Kommersiellt, yta (kvm): 8 091 Sid 47

HG 7

HG7 ägs tillsammans med Skandrenting genom joint ventureföretaget Oscar Properties AB. Exploateringsfastigheterna Stockholm Linjefarten 1 och Stockholm Båtturen 2 i Hammarby Sjöstad förvärvades 2012. Här har Oscar Properties skapat 176 bostäder med en bostadsyta om cirka 15 000 kvm. Totalt består HG7 av sex huskroppar där varje huskropp är utformad av olika arkitekter som tillsammans med en prisbelönt land-

skapsarkitekt fått uppdraget att rita projektet. På detta sätt har ett modernt storstadsboende med stor variation och unik utformning skapats. De boende erbjuds ett spa och relaxavdelning, gym, privat biograf, garage och innergård i projektet. Bostäderna i de första trapphusen stod inflyttningsklara under det andra kvartalet 2014 och inflyttning har pågått succesivt fram till dess det sista huset är färdigställt under första kvartalet 2016.





– FAKTA HG7 –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Hammarby Sjöstad	Linjefarten 2 & Båtturen 1	98	8 545	884	2012/14	2016	Skandrenting	Oscar Properties i sam- arbete med sju av landets ledande arkitekter.

79 & PARK

STOCKHOLM

På Sandhamnsgatan 79 uppför Oscar Properties 79&Park i samarbete med arkitektbyrån BIG (Bjarke Ingels Group) i ett projekt med spännande arkitektur. Här skapas 168 bostäder, de flesta med terrasser eller balkonger och utsikt över Gärdet. I entréplan finns lokaler som bjuder in allmänheten – ambitionen är att även de som inte bor i huset ska kunna ta del av arkitekturen. Med 79&Park skapar Oscar Properties ett modernt pro-

jekt med innovativ och nytänkande design som kommer att lyfta hela området invid Gärdet. Fastigheten bär namnet Stettin 7 och tillträdde 2014. Projektet ägs tillsammans med Skandrenting genom joint ventureföretaget Oscar Properties AB.

Per 31 december 2015 var totalt 120 av 168 bostäder sålda. Förutom bostäder innehåller projektet även sju lokaler. Bostäderna förväntas stå klara 2017–2018.





– FAKTA 79&PARK –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Gärdet	Stettin 7	168	12 942	1 983	2014	2017	Skandrenting	BIG (Bjarne Ingels Group)

NORRA TORNEN

Projektet Norra Tornen är beläget på Torsplan i Hagastaden och utgörs av fastigheterna Helix och Innovationen. Oscar Properties vill med Norra Tornen skapa två levande hus på en hög arkitektonisk nivå i Hagastaden. Projektet har utvecklats tillsammans med den Nederländska arkitektbyrå OMA som har tagit fram en spännande arkitektur som erbjuder bostäder med terrasser, balkonger och unik utsikt över Stockholms stad.

Innovationen är det första av de två tornen och därmed projektets första etapp. Här planeras 182 bostä-

der 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 och produktionsstartades i slutet av 2015.

Helix är det andra av de två tornen och utgör projektets andra etapp. Här planeras 126 bostäder.

Säljstart för Helix planeras första halvåret 2016.





– FAKTA NORRA TORNEN –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Hagastaden	Helix & Innovationen	308	22 677	945	2015	2017/18	Helägt	OMA



MICAELA ERIKSSON, MARKNADSFÖRINGSANSVARIG FÖR NORRA TORNEN OSCAR PROPERTIES

Micaela Eriksson utstrålar en sorts övertygelse redan när hon kommer in i rummet. Hon jobbar på Oscar Properties marknadsavdelningen sedan 2,5 år tillbaka och har bland annat haft ansvaret för marknadsföringen av Norra Tornen.

”Vår strävan efter att alltid göra unika projekt har utvecklat vår expertis inom kreativitet, planering, strategi, research och kontaktnät vilket resulterar i att det vi nu har skapat för Norra Tornen aldrig tidigare har gjorts i Sverige,” säger Micaela.

Marknadsföringen av Norra Tornen började redan vid markanvisningen då Oscar Properties tillsammans med arkitektfirman OMA, KTH och arkitekt högskolan bjöd in till föreläsning. Detta var ett första steg i Norra Tornens marknadsplan som resulterade i att projektet blev uppmärksammat och kunderna började höra av sig samt skriva upp sig i kundregistret. Några av de 100-tals moment som har krävts för att skapa ett projektvarumärke likt Norra Tornen har varit att skapa en stark logotyp, teaser-annonsering i form av en grafiskt tilltalande annons, filmer, renderingsbilder, byggt virtuella modeller samt fysiska modeller, producerat böcker för att gestalta projektets vision, byggt en projekthemsida samt byggt ett interaktivt showroom med en visningslägenhet i full skala.

”För Norra Tornen, som är ett komplext projekt, var det viktigt för oss att tydligt kunna förklara för kunden

vad de köper och förenkla valet av bostad. Med hjälp av två internationella leverantörer lät vi bygga en applikation samt en fysisk modell som är ihopkopplade och där man lätt kan söka på utsikt, väderläge, storlek, pris, våning etc. för att matcha önskemålet,” säger Micaela.

**”DET VI NU HAR SKAPAT FÖR
NORRA TORNEN HAR ALDRIG
TIDIGARE GJORTS I SVERIGE.”**

Det är viktigt att alla delar i det framtagna materialet säljer in bostäderna och att produkten, materialet och berättelsen om fastigheten känns nytänkande, engagerande och kvalitativ. Vi har byggt ett nätverk av leverantörer där bara kreativitet sätter de yttre ramarna för att säkerställa att det våra kunder får i handen, är något som inte kan köpas eller upplevas någon annanstans just i det läget.



Norra Tornen, Innovationen

BAGERIET
–
KVARNHOLMEN
STOCKHOLM
–
OSCAR
PROPERTIES

Bageriet är högt beläget på Kvarnholmen i Nacka med utsikt över Stockholms inlopp och med staden i blickfång. Fastigheten har tidigare inrymt ett knäckebrödsbageri och byggs nu om av Oscar Properties till 126 bostäder. Bageriet har med sin intressanta historia, speciella karaktär och det höga läget alla förutsättningar till att bli ett unikt boende.

Fastighetsbeteckningen är Nacka Sicklaön 38:2 och fastigheten tillträdades i mars 2015.

Säljstart påbörjades tredje kvartalet och per 31 december 2015 var 49 av 126 bostäder sålda. Inflyttning beräknas ske under 2017.





– FAKTA BAGERIET –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Nacka	Nacka Sicklaön 38:2	126	8 319	–	2015	2017	Helägd	Waldemarsson Berglund arkitekter

LYCEUM

Invid Observatorielunden och Drottninggatan på Norrmalm, på fastigheten Vega 5, uppförs projektet Lyceum. Projektet omfattar 69 bostäder i två separata hus, Farmaceutiska samt Zootomiska. Bostäderna får modern design, hög takhöjd, stora fönster och snickeribygga kök. Båda husen förväntas stå klara under 2016. Förhands-

försäljning 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 2013.





– FAKTA LYCEUM –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Vasastaden	Vega 5	69	4 547	–	2015	2016	Helägd	Andreas Martin-Löf

PÅGÅENDE KONVERTERING

NYBROGATAN 57

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





– FAKTA NYBROGATAN 57 PENTHOUSES –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Östermalm	Guldfisken 18	2	455	–	2012	2016	Fabege	Oscar Properties

INDUSTRIVERKET

STOCKHOLM

På fastigheten Isbrytaren 50 på Kungsholmen finns tre äldre industribyggnader kring en gemensam innergård. Projektet marknadsförs under namnet Industriverket med deletapperna Bryggeriet, Radiofabriken och Cigarrfabriken, omfattande totalt 198 bostäder. Förutom bostäder innehåller projektet även två lokaler. Fastigheten tillträdde 2012.

Försäljning av Bryggeriet inleddes under andra kvartalet 2015 och av Radiofabriken under tredje kvartalet. Säljstart av Cigarrfabriken planeras under fjärde kvartalet 2016.

Per 31 december 2015 var totalt 56 av 198 bostäder sålda. Inflyttning planeras under 2017.





– FAKTA INDUSTRIVERKET –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Kungsholmen	Isbrytaren 50	198	17 692	210	2015	2017	Niam	Koncept

PÅGÅENDE KONVERTERING



NACKA STRAND

No.4 är högt beläget i Nacka Strand med utsikt över Stockholms inlopp. Oscar Properties ska nu konvertera fastigheten till 207 bostäder i blandade storlekar. No.4 har med sin speciella karaktär och det höga läget alla förutsättningar till att bli ett unikt boende.

Fastigheten är Nacka Sicklaön 369:32. Tillträde beräknas ske första halvåret 2016.

Säljstart ägde rum under fjärde kvartalet 2015 och per 31 december 2015 var 12 bostäder tecknade via bokningsförbindelse.





– NO.4 –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Nacka Strand	Nacka Sicklaön 369:32	207	14 700	–	2016	2017	Carlyle	Hermansson Hiller Lundberg



MARTIN ENEBJÖRK, ENTREPRENADINGENJÖR, OSCAR PROPERTIES

För drygt tre år sen fanns inte mycket mer än en bergsknalle som skulle sprängas bort på platsen där HG7 idag står. Martin Enebjörk berättar om arbetet med Oscar Properties första nyproduktionsprojekt.

”Produktionsstarten känns väldigt avlägsen nu. Det har varit mycket hårt arbete och många lärdomar,” säger Martin när han ser tillbaka på åren då husen byggdes.

Oscar Properties bärande idé med projektet var att låta sex unga och oprövade arkitekter göra sin egen unika byggnad. De sex husen fick också helt olika karaktär och i många fall valdes helt olika tekniska lösningar. Allt från stommens konstruktion till materialval, fönsterpartier och ytskikt varierar mellan husen.

I rollen som entreprenadingenjör i projektet har Martin arbetat mycket med kvalitetsfrågorna. Han erkänner att det i början var svårare än man trott att hantera sex så olika byggen. Det blev sex delprojekt som vart och ett fordrade en noggrann uppföljning.

”Det har varit både utmanande och spännande att husen är så olika. Det är en svårare väg men också mycket roligare. Det är så många människor inblandade, det blir väldigt stimulerande,” säger Martin och förklarar hur projektet utvecklade sig.

Trots husens olika förutsättningar lärde man sig efter hand att hitta lösningar som gick att återanvända. Man blev också mer uppmärksam på vad som kan gå snett. En viktig kvalitetsförbättring var att gå in tidigare under bygget med besiktningar. Det gav möjlighet att rätta till

brister innan de innebar för mycket merarbete. I vissa fall kunde man byta ut entreprenörer som inte höll måttet för att ”toppa laget”.

”Nu är det jättefint där ute. Lägenheterna är fantastiska; det finns ingen motsvarighet på marknaden. Det har tagit lite längre tid än beräknat men det blev väldigt bra till sist. Köparna är nöjda och även andrahandsmarknaden är bra,” säger Martin.

**”BOSTÄDERNA I HG7 ÄR
UNIKA I DESS UTFORMNING;
DET FINNS INGEN MOTSVARIGHET
PÅ MARKNADEN.”**

I början av 2016 är i stort sett alla lägenheter inflyttade. Kvalitetsarbetet har givit resultat och mindre behov av efterjusteringar i de senare husen. De två sista husen fick så kallade nollade protokoll. Då är alla brister åtgärdade och allting klart när kunderna flyttar in.



HG7

PLANERAD NYBYGGNATION

BIOGRAFEN PENTHOUSES

Vid Ruddammsbacken 28 planeras 41 nya bostäder. Projektet är en vidareutveckling av det tidigare mycket uppskattade Biografen, som uppfördes under 2014.

Här har du utsikt över nästan hela Stockholm och du bor i en park med privata trädgårdar.

Säljstart planeras under andra halvåret 2016.





– FAKTA BIOGRAFEN PENTHOUSE –

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

Gasklockan

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

ca 400 bostäder. Bostäderna erbjuder en unik utsikt över Stockholm och den inre skärgården. Även integrerade kommersiella ytor kommer att finnas, vilket exempelvis kan vara en deli, bokhandel, förskola och konsthall, för att skapa en dynamisk byggnad som lever under dygnets alla timmar. Planering, projektering och detaljplanearbete pågår tillsammans med arkitekterna och Stockholms stad för att möjliggöra projektet.

Byggstart är planerad till 2017.





– FAKTA GASKLOCKAN –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
N:a Djurgårdsstaden	Markanvisning	400	36 000	–	2017	2019	Helägt	Herzog & de Meuron

Brofästet

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

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

Byggstart är planerad till 2016.





– FAKTA BROFÄSTET –

Område	Fastighets- beteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdig- ställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
N:a Djurgårdsstaden	Markanvisning	44	4 500	–	2016	2018	-Helägt	Arrhov Frick

Karl Staaf

Projektet ägs tillsammans med Veidekke genom joint ventureföretaget Eriksbergs Intressenter AB. Veidekke och Oscar Properties har föreslagit, i överrensstämmelse med Stockholms Stads inventeringsprogram för byggbara platser från 1996, att en ny innovativ bygg-

nad med hög attraktion och ett nyskapande uttryck ska byggas. Förutom 55 bostäder planeras även skapande av kommersiella ytor. Lokalerna i bottenvåningen skapar möjligheter att förlänga Birger Jarlsgatans handelsstråk mot Tegnérsgatan och Jarlaplan.

– FAKTA KARL STAAF –

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



Primus

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

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

Tillträde sker när detaljplanen vinner laga kraft.

– FAKTA PRIMUS –

Område	Fastighetsbeteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdigställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Lilla Essingen	Primus 1	600	30 000	–	2018	E/T	Helägt	E/T



NYBROGATAN N°19 ANNO MCMV

Projektet ägs till 100 % av Oscar Properties. Nybrogatan 19 är beläget i ett av Stockholms mest attraktiva lägen. Här kommer Oscar Properties inom kort konvertera det befintliga huset till 40 unika bostäder i klassisk

modernism. Huset karaktäriseras av höga takhöjder, stora fönster samt vackra sekelskiftesdetaljer.

Säljstart är planerad till andra halvåret 2016.

– FAKTA NYBROGATAN NO19 –

Område	Fastighetsbeteckning	Antal lägenheter	Yta (kvm)		Byggstart	Färdigställande	Partner	Arkitekt
			Bostäder	Lokaler				
Östermalm	Riddaren 5	40	–	5 000	2016	2017	Helägt	Andreas Martin-Löf



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Murmästaren

Murmästaren 3

Område	Antal lägenheter	Yta (kvm)
Kungsholmen	–	16 600
Partner	Hyresvärde (mkr)	Fastighetskostnad (mkr)
Balder	40	7



Grönland

Grönland 18

Område	Antal lägenheter	Yta (kvm)
Djurgården	4	375
Partner	Hyresvärde (mkr)	Fastighetskostnad (mkr)
Helägd	1	1



Uppfinnaren

Uppfinnaren 1

Område	Antal lägenheter	Yta (kvm)
Östermalm	–	16 060
Partner	Hyresvärde (mkr)	Fastighetskostnad (mkr)
Helägd	37	7



Stora Mans

Stora Mans 1

Område	Antal lägenheter	Yta (kvm)
Älvsjö	–	8 091
Partner	Hyresvärde (mkr)	Fastighetskostnad (mkr)
Helägd	14	3



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 NYPRODUKTION

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 %

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, Penthouse	Guldfisken 18	Q1 (12)	Q1 (16)	Q3 (16)	–	–	–	–	–	–	–
Industriverket	Isbrytaren 50	Q4 (15)	Q2 (15)	Q4 (17)	–	147	48	53	13	56	28 %
No.4 ¹⁾	Nacka Sicklaön 369:32	2015	2015	2017	47	47	12	12	–	–	–

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	–	–	–	–	–	–	–

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	–	–	–	–	–	–	–
Karl Staaf ²⁾	Del av Norrholm 1:131	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Projekt	Fastighet	Intresseföretag/ JV (partner)	OP:s kapital- andel	Antal bostäder	Område	Yta (kvm)		Hyresvärde (mkr)	Fastighets- kostnader (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) Förvärvad ej tillträdd

2) Markanvisning



Lyceum





MARKNADSÖVERSIKT

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

Konvertering till bostäder

Att ändra användningen av befintliga byggnader fyller en viktig funktion på fastighetsmarknaden i takt med att stadsbilden och invånarnas preferenser förändras. Äldre kontorslokaler och före detta industrilokaler är exempel på lämpliga byggnader för konvertering. I Stockholm finns ett stort utbud av byggnader med intressant arkitektur som lämpar sig väl för konvertering till bostäder, vilket gör att det kontinuerligt uppstår nya intressanta konverteringsobjekt på marknaden.

Nybyggnation av bostäder

Fram till 2026 förväntas bostadsbyggandet i Stockholms stad respektive övriga Stockholms län uppgå till i genomsnitt ca 7 300 respektive 13 500 bostäder per år. Generellt finns det en stor och ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm, främst till följd av att befolkningen ökar.

DRIVKRAFTER

Marknaden för konvertering samt nybyggnation påverkas av ett antal faktorer:

- Makroekonomisk utveckling
- Befolkningsutveckling
- Stockholms stadsutveckling
- Hushållens betalningsförmåga
- Bostadspriserna

Makroekonomisk utveckling

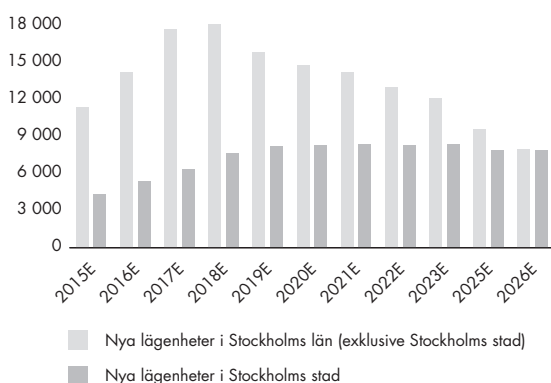
Fastighetsmarknaden och förutsättningarna för fastighetsutveckling påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, lönenivåer samt räntenivåer. Fastighetssektorns tillväxt sker mot bakgrund av såväl förbättrad omvärldskonjunktur som en stark underliggande svensk ekonomi.

Stockholm har historiskt sett haft en starkare ekonomisk tillväxt än Sverige som helhet.

Befolkningsutveckling

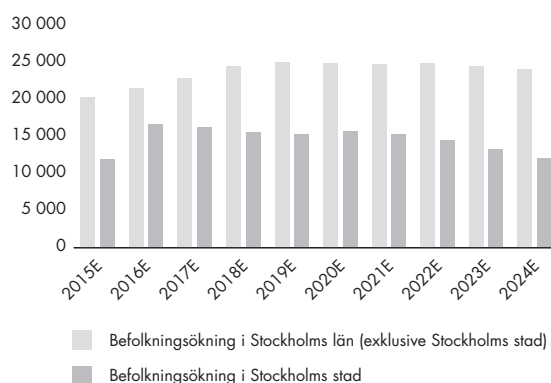
Befolkningstillväxten i regionen är en stark drivkraft för såväl konvertering som nybyggnation av bostäder.

– KALKYLERAT ANTAL NYA BOSTÄDER –



Källa: Stockholms Läns Landsting

– PROGNOTISERAD BEFOLKNINGSÖKNING –



Källa: Stockholms Läns Landsting

Befolkningstillväxten i Stockholm driver efterfrågan på boende och skapar behov av nya bostäder. Till följd av befolkningstillväxten de kommande åren förväntas även bostadsbyggandet öka.

Stockholms stadsutveckling

En parameter för att skapa förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad i en växande region är stadsutveckling. Totalt fanns det cirka 462 000 bostäder i Stockholms stad respektive cirka 543 000 bostäder i resten av Stockholms län i början av 2015.

År 2024 väntas bostadsbeståndet (exklusive rivna bostäder) uppgå till cirka 534 000 bostäder i Stockholms stad respektive cirka 684 000 i övriga Stockholms län.

I Stockholms stad är det främst stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret som ansvarar för planeringen och utvecklingen av stadens byggande. För att möta den ökade efterfrågan planerar Stockholms stad att växa dels genom förtätning, dels genom utbredning av staden. För att underlätta förtätning av staden är ombyggnation genom konvertering av omoderna lokaler till bostäder ett naturligt alternativ.

Enligt stadsbyggnadskontorets strategi Arkitektur Stockholm ska arkitektur, nytänkande och design premieras i framtida upphandlingar. Stockholms stad har som uttalat mål att främja nyskapande arkitektur av hög kvalitet för att stärka Stockholm i rollen som Sveriges huvudstad.

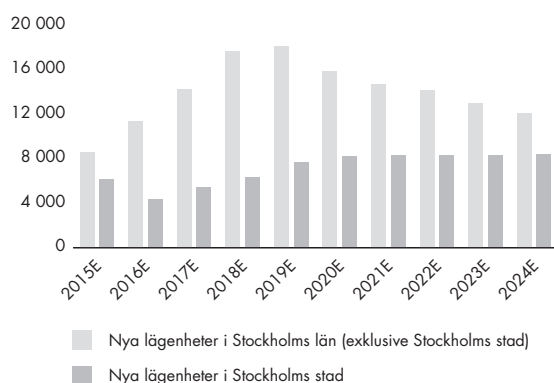
Prioriterade bostadsområden i Stockholms stad är till exempel Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Västra Kungsholmen och Slakthusområdet i Johanneshov.

Hushållens betalningsförmåga

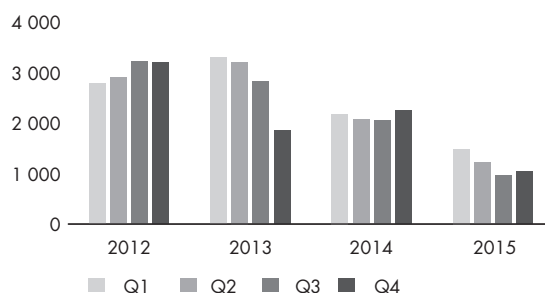
Hushållens förmåga att betala boendekostnader påverkas dels av makrofaktorer såsom sysselsättningsutveckling och löneutveckling, dels av hushållens möjligheter att erhålla lånefinansiering till fördelaktiga räntekostnader. En historiskt låg räntenivå har sedan 2009 haft en positiv effekt på hushållens betalningsförmåga för boende.

Riksdagen antog regeringens förslag om amorteringskrav i lagen om bank- och finansieringsrörelse den 23 mars 2016. Beslutet medför att regeringen eller en myndighet ges rätt att besluta om krav på amorteringar. Lagen börjar gälla från den 1 maj 2016 och innebär att

– ANTAL NYPRODUKTION TILL SALU –



_ ANTAL NYPRODUCERADE LÄGENHETER _
I STOCKHOLMS STAD



ett nytt förslag från Finansinspektionen skulle kunna träda i kraft den 1 juni 2016. Amorteringskravet kommer endast omfatta nya bolån. Nyproducerade bostäder kommer att undantas kravet i fem år. Då kravet endast ställs mot nya lån finns en risk att hushållens benägenhet att byta bostad minskas, vilket skulle förstärka den inlåsnings effekt som redan föreligger. Nio av tio hushåll med en belåningsgrad överstigande 70 procent amorterade på sina bolån under 2014, vilket talar för att effekten av en ökad risk för ytterligare inlåsnings på marknaden är begränsad.

Bostadspriserna

Viljan att betala för bostäder har en avgörande betydelse för Oscar Properties verksamhet. Priserna på bostadsrätter i Stockholm steg kraftigt under året men planade ut mot slutet av året. Enligt Svensk Mäklarstatistik steg det genomsnittliga slutpriset på bostadsrätter i centrala Stockholm med 17 procent under året men minskade med 1 procent sista kvartalet. Medelpriset på en bostadsrätt i centrala Stockholm var under fjärde kvartalet ca 87 500 kronor per kvadratmeter.

Utbudet av bostäder i Stockholm ligger fortsatt på en låg nivå. Utbudet av nyproducerade lägenheter i Stockholms sjönk 54 procent under året enligt bostads-sajten booli.se.

KONKURRENS

Ett antal aktörer i Stockholm är verksamma inom fastighetsutveckling. Flera av dessa söker aktivt investeringar inom konverteringsbara fastigheter. De flesta söker projekt i storleksordningen upp till 100 mkr. För fastigheter över 100 mkr är konkurrensen mer begränsad. Exempel på konkurrenter inom konverteringsmarknaden till bostäder är Alm Equity, Aros Bostad, Lean Equity, Estancia och Trosse.

Inom nybyggnation av bostäder är konkurrensen mer utbredd då ett stort antal fastighetsutvecklare aktivt söker byggbar mark i Stockholm. Till denna grupp hör de stora byggbolagen med god förvärvskapacitet som exempelvis JM, Peab, NCC, Skanska, Besqab, Veidekke, Einar Mattson med flera. Bolagen står för en betydande del av den nyproduktion som sker i Stockholm avseende bostäder. De flesta konkurrenter bygger även hyresrätter, medan framförallt JM, Veidekke och Besqab är mer inriktade mot bostadsrätter. Andra aktörer som bygger nya bostadsrätter är IKANO Fastigheter och HSB.

Oscar Properties position

Oscar Properties verksamhet är Stockholmsbaserad. Bolaget har ett starkt varumärke som associeras med attraktiva bostäder. Bolagets förmåga att bygga bostäder med hög förädlingsgrad avseende arkitektur, design, materialval etc. i kombination med attraktiva lägen och kringsservice har gett Oscar Properties positionen som marknads ledande leverantör av exklusiva bostäder. Dessa kvaliteter efterfrågas av bostadsköpare och gör bolaget till en uppskattad samarbetspartner bland fastighetsägare och underleverantörer.

Bolaget identifierar löpande fastigheter med de rätta förutsättningarna för nyproduktion eller omvandling till bostäder. Oscar Properties har därmed en god uppfattning om vilka projekt som kan vara attraktiva och är väl förberett när ett förvärvstillfälle uppstår. Merparten av Oscar Properties förvärv sker genom relationer som byggts upp under lång tid. Vid nybyggnation är bolagets ambition att utveckla boendemiljöer i Stockholm på ett sätt som överensstämmer med såväl stadsbyggnadskontorets som exploateringskontorets plan och vision för Stockholms stad.



79&Park

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

ORGANISATION

Oscar Properties har genom långsiktigt och målmedvetet arbete skapat ett starkt varumärke som i ett brett spektrum attraherar talangfulla, drivna och välmeriterade personer med ett brett spektra av kompetenser såsom marknadsföring, projektutveckling, design, arkitektur och konceptutveckling, bygg, bostadsförsäljning, ekonomi och finansiering. Det är människorna, mixen av kompetenser och en stark företagskultur som utgör kärnan i Oscar Properties unika förmåga att utveckla attraktiva boenden som sticker ut på bostadsmarknaden.

Under året och i början av 2016 gjordes flera förändringar av ledningsgruppen, som sedan januari 2016 består av vd Oscar Engelbert, vice vd Thomas Perslund, affärsutvecklings- och marknadschef Ulrika Arph, finanschef Navid Rostam, byggverksamhetens vd Rickard Wiss, försäljningschef Malin Gangnor, projektutvecklingschef Ted Mattsson samt designchef Herman Persson. Lars Neret som tillträder som ekonomichef under våren 2016 kommer också att ingå i ledningsgruppen. Antalet anställda i koncernen uppgick vid slutet av 2015 till 80 varav 36 kvinnor och 44 män.

Marknad- och affärsutveckling

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

Projektutveckling

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

Design- och konceptutveckling

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

Bygg

För att säkerställa hög kvalitet och kostnadskontroll över byggprocessen har Oscar Properties ett eget byggbolag med funktioner inom framförallt byggledning, projektering, inköp, kalkylering och eftermarknad. Dotterbolagets vd sitter i koncernens ledningsgrupp. Bolaget består endast av tjänstemän och har inga egna hantverkare. Bolaget har väl upparbetade kontakter med ett antal leverantörer där individuell upphandling sker inför respektive projekt.

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

Försäljning

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

– ANSTÄLLDA I OSCAR PROPERTIES –

	2015-12-31
Projektutveckling	7
Design- och konceptutveckling	6
Bygg	39
Marknad	5
Försäljning	5
Ekonomi och finans	10
Ledning och centrala stödfunktioner	8
Totalt antal anställda	80

Oscar Properties arbetar aktivt med samarbete mellan olika discipliner samt intern kunskaps- och erfarenhetsåterföring, till exempel från avslutade projekt till nya, för att utveckla och förstärka kunskandet i organisationen.



Bageriet



FREDRIK LUNDBERGH, CHEF EFTERMARKNAD, OSCAR PROPERTIES

Fredrik Lundbergh är chef för eftermarknad på Oscar Properties. Han började i yrket som snickare och gick sedan vidare från hantverket till att bli arbetsledare och produktionsledare.

”På Oscar Properties blev jag erbjuden att ansvara för en ny grupp som skulle arbeta med eftermarknad. Jag gillar problemlösning så det jobbet var som gjort för mig,” säger Fredrik.

Han har byggt upp funktionen från grunden. Idag består den av åtta personer. Två av dem jobbar som kommunikatörer. De sköter kontakten med kunderna och tar emot felanmälningar via mejl. Oscar Properties har också egna servicetekniker. De klassificerar ärenden, åtgärdar själva eller tar in underleverantörer samt följer upp och kontrollerar att allt blir rätt gjort.

”De flesta ärenden kan vi åtgärda på 1-2 dagar och det är vi stolta över. Snabbheten är ett viktigt kvalitetsmått och vi vet att kunderna upplever att de får snabb och bra service,” säger Fredrik.

När bostadsköparen tillträder ska allt vara klart. En av eftermarknadsgruppens viktigaste uppgifter är att genomföra slutbesiktning när bostäderna är färdiga, och en efterföljande kundbesiktning. Vid kundbesiktningen får kunden själv undersöka och godkänna bostaden, och påtala eventuella brister innan man flyttar in. Sedan är det två års garanti.

”Nu har vi hittat rätt sätt att arbeta. När en bostad lämnas till kunden ska den vara så färdig att den går

igenom besiktningen tillsammans med kunden utan anmärkning. I Chokladfabriken nådde vi för första gången målet att ha nollat protokoll i alla bostäder. Det låg mycket arbete bakom det resultatet,” säger Fredrik.

”I CHOKLADFABRIKEN FICK VI NOLLAT PROTOKOLL – OCH DET LÅG MYCKET ARBETE BAKOM DET!”

Oscar Properties höga ambitioner när det gäller unika lösningar innebär att det ställs särskilt höga krav på eftermarknadsarbetet. Eftermarknadsgruppen måste ha en ingående kunskap om projekten och veta hur Oscar Properties arbetar. Därför är gruppen delaktig redan när bostäderna byggs och medverkar vid tidiga besiktningar så att brister hinner upptäckas och åtgärdas i tid.



ELISABET FORSELL, ARKITEKT, OSCAR PROPERTIES

”Hur kan gestaltningen av planen göras för att skapa så bra bostäder som möjligt? Det är den viktigaste frågan för mig som arkitekt,” säger Elisabet Forsell, arkitekt på Oscar Properties.

Elisabet är ansvarig arkitekt för Bageriet, en fabriksbyggnad på Kvarnholmen i Nacka som nu ska bli bostäder. På 30-talet var den kooperationens knäckebrödsbageri men verksamheten är sedan länge nedlagd. Byggnaden är särpräglad och vacker i rött Helsingborgstegel. Läget är hänförande, högt över Stockholms inlopp med utsikt över både staden och skärgården.

”Tempot i projektet har varit högt från starten. Som arkitekt är jag med från planarbetet och bygglovsprocessen. Jag är också med ute på bygget samtidigt som jag har ett tätt samarbete med vår sälj- och marknadsavdelning. Det är ett brett spektrum av arbetsuppgifter,” säger Elisabet.

Projektet startades i februari 2015 då ett intensivt arbete inleddes. En detaljplan fanns redan men vad kunde man göra inom ramen för den? Det visade sig bland annat att man kunde få in ett helt nytt våningsplan med ytterligare 15 bostäder.

”Vi gör ganska stora ingrepp, men är ändå noga med att vara trogna byggnadens ursprungliga karaktär. Byggnadens historia syns som spår i fasaden. Vi tar vara på dem och tillför nya,” förklarar Elisabet.

Hon berättar om det starka konceptet som hon som arkitekt och designansvarig har arbetat fram. Det blir

öppna, yteffektiva bostäder med generös takhöjd och stora fönsterpartier där mycket kretsar kring utsikten. Kök och badrum har materialval som ska knyta an till byggnadens historia och karaktär.

”Vi har förmågan att hålla våra koncept genom hela projektet. Det skulle jag säga är unikt för Oscar Properties. Det kräver stort engagemang och samarbete mellan alla inblandade. Vi är väldigt måna om det färdiga resultatet,” säger Elisabet.

**”FÖRMÅGAN ATT HÅLLA VÅRA
KONCEPT GENOM PROJEKTET ÄR
UNIK FÖR OSCAR PROPERTIES.”**

Den gamla byggnaden ska behålla sin exteriör men innanför ytterväggarna byggs det ett helt nytt hus. Nya våningsplan och trapphus byggs, fönster tas upp för att utnyttja utsikten och gamla sätts igen. Det gamla teglet återanvänds och gamla hantverksmetoder används för att bevara stilen.

FINANSIERING

FINANSIERING

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

FINANSIERINGSVERKSAMHET

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

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

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

I normalfallet finansierar Oscar Properties förvärv av projektfastigheter och mark med säkerställd bankfinansiering. Byggprojekten finansieras vanligen i bankmarknaden genom byggnadskreditiv om 60-70 procent

av uppskattade projektkostnader. Krediterna har ofta slutförfallodatum som sträcker sig minst ett halvår bortom den bedömda tiden för att färdigställa projektet och förlängs i god tid om behovet skulle uppstå.

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens eget 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 på nästa sida.

Avkastningen på genomsnittligt eget kapital uppgick till 28 procent (26).

KREDITAVTAL

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 31 december 2015 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen och i intresseföretag/joint ventures 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 ventures konsolideras. De totala räntebärande skulderna till kreditinstitut i koncernbolagen, intresseföretag/joint ventures och projekten uppgick den 31 december 2015 till 1 823,8 mkr (1 133) och den genomsnittliga kapitalbindningen till 1,9 år (1,7).

Borgensåtaganden

Per 31 december 2015 förelåg borgensåtaganden för helägda respektive intressebolags räntebärande skulder om 1 195,7 mkr (100,0). Moderbolagets borgensåtaganden för dessa skulder uppgick till 756,1 mkr (309,0).

Pant

Koncernen hade per 31 december ställt säkerhet främst för räntebärande skulder genom pant i fastighetsinteckningar, aktier i dotterbolag, företagsinteckningar och likvida medel om totalt 687,5 mkr (384,5).

LIKVIDITET

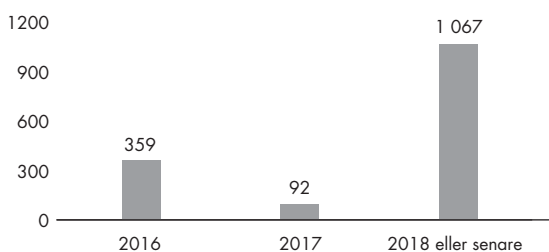
Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 31 december 2015 till 194,0 mkr (66,0).

FINANSIELL RISKHANTERING

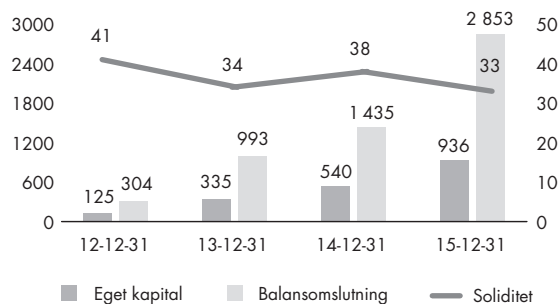
Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, valutakurser, finansieringsmarknaden, etc. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av VD och styrelse, av finansavdelningen vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av Oscar Properties finansavdelning. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker. För mer information om finansiell riskhantering se s. 66-68.

– FÖRFALLOSTRUKTUR (MKR) –

Koncernens räntebärande skulder



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







Industriverket

INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	64
RISKER	66
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	71
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	73
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	74
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	76
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	77
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	78
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	79
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	80
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	81
REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER	82
REVISIONSBERÄTTELSE	112
AKTIEN OCH ÄGARNA	114
BOLAGSSTYRNING	116
STYRELSE	123
LEDNING	124
DEFINITIONER	126
AKTIEÄGARINFORMATION	127
ADRESS	127

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2015. Oscar Properties Holding AB (publ) benämns även bolaget eller moderbolaget. Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag benämns även Oscar Properties eller koncernen. Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag samt intresseföretag/joint ventures benämns även gruppen.

VERKSAMHETEN

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

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 75 (53) varav 36 (23) kvinnor och 39 (30) män. 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Förvärv

Oscar Properties tillträdde per 2 januari 2015 50 % av fastigheten Murmästaren 3. Transaktionen genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 490 mkr. Fastigheten ägs tillsammans med Fastighets AB Balder. Murmästaren 3 är en kontorsfastighet från 1920-talet belägen centralt på Kungsholmen i Stockholm.

I mars 2015 tillträdde fastigheten Nacka Sicklaön 38:2, som är belägen på Kvarnholmen i Stockholm, med ett underliggande fastighetsvärde om 117 mkr. Fastigheten som tidigare varit ett knäckebrödsbageri omfattar projektet Bageriet och ska efter konvertering inrymma 126 bostadslägenheter med inflyttning under 2017.

Oscar Properties förvärvade i augusti 2015 fastigheten Uppfinnaren 1 till ett underliggande fastighets-

värde 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. Fastigheten ingår i bolagets portfölj av förvaltningsfastigheter.

Per 1 oktober 2015 förvärvades fastigheten Stora Mans 1 i Älvsjö till ett underliggande fastighetsvärde om 200 mkr. Fastigheten Stora Mans 1 är ett före detta sjukhus från förra sekelskiftet och är idag uthyrd till bland annat privat skolverksamhet. Fastigheten kommer tills vidare att ingå i Oscar Properties portfölj av förvaltningsfastigheter.

I december tillträdde fastigheten Innovationen 1 som utgör den första etappen av projektet Norra Tornen och är belägen i Hagastaden i Stockholm. I Innovationen planeras 182 bostäder som förväntas stå klara under 2017-2018.

Avyttringar

Oscar Properties avyttrade i september 2015 den helägda förvaltningsfastigheten Barnhusväderkvarnen 29. Det underliggande fastighetsvärdet i affären uppgick till 140 mkr. Försäljningen gav en reavinst om ca 23 mkr.

Finansiering

Oscar Properties Holding AB löste under året in befintliga preferensaktier (175,5 mkr) samtidigt som en nyemission på cirka 268 mkr inklusive en riktad fondemission till bolagets stamaktieägare på 35 mkr genomfördes. De nya preferensaktierna hade en teckningskurs på 253 kr och en årlig utdelning på 20 kr. Intresset för att teckna den nya preferensaktien var stort och erbjudandet övertecknades kraftigt. Nyemissionen tillförde Oscar Properties netto cirka 71 mkr efter avdrag för emissionskostnader och inlösen av tidigare preferensaktier.

Fondemissionen riktades till innehavare av stamaktier. Innehav av 200 stamaktier på avstämningsdagen berättigade till en styck ny preferensaktie. Totalt gavs 140 349 nya preferensaktier 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 respektive 46 875 röster.

I samband med förvärvet av Uppfinnaren 1 emitterades ett finansiellt instrument om 175 mkr som till sin karaktär är ett egetkapitalinstrument. Instrumentet är noterat på Nasdaq First North Bond Market. Den ekonomiska innebörden av emissionsvillkoren är att det diskonterade värdet av 25 mkr ska redovisas som skuld. Per 31 december 2015 uppgår det diskonterade värdet

till 21,2 mkr och ingår bland övriga räntebärande långfristiga skulder.

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 nominellt till 450 mkr. Obligationslånet är utgivet till en rörlig ränta om Stibor 3 månader plus 5,5 procentenheter och förfaller till betalning i september 2019. Det är noterat på Nasdaq Stockholm.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Per 31 december 2015 har koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 21 projekt och fastigheter varav elva är helägda. De helägda förvaltningsfastigheterna redovisas som förvaltningsfastigheter i balansräkningen. Fastigheter och projekt där koncernen är delägare redogörs för ytterligare under avsnittet intresseföretag/joint ventures, sid 14-15. Portföljen består dels av fastigheter som Oscar Properties förvärvar som potentiella framtida projekt för utveckling av nya bostäder och dels av förvaltningsfastigheter. Bolaget gör en löpande utvärdering av utvecklingsmöjligheten för respektive fastighet. Inför ett planerat bostadsprojekt sker en successiv avveckling av hyresgästerna. Oscar Properties är per bokslutsdagen ensam ägare till tre förvaltningsfastigheter – Uppfinnaren 1 på Östermalm, Stora Mans 1 i Älvsjö och Grönland 18 på Djurgården i Stockholm. Via intresseföretag/joint venture-företag ägs en förvaltningsfastighet – Murmästaren 3 på Kungsholmen. Hyresgäststrukturen fördelar sig olika mellan de olika förvaltningsfastigheterna. Idag består fastighetsytorna av bostäder och lokaler. I tabellen på sid 49 redovisas samtliga fastigheter där koncernen är/ har avtalat om att bli ägare eller delägare per den 31 december 2015 samt pågående och planerade projekt i koncernen och intresseföretagen/joint ventureföretagen vid samma tidpunkt.

INTRESSEFÖRETAG/JOINT VENTURES

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

initialt redovisas till anskaffningsvärdet för att sedan justeras för att avspeglar koncernens andel av intresseföretagets/joint venture-företagets resultat. Intresseföretagen/joint venture-företagen hade per 31 december 2015 engagemang i totalt 10 objekt med en total bedömd yta om ca 98 000 kvm och 968 bostäder. Det totala bokförda värdet på andelar i intresseföretag/joint ventures uppgick till 299,9 mkr.

PÅGÅENDE OCH FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

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

Joint venture-företaget Oscar Properties AB

Oscar Properties AB ägs tillsammans med Skandrenting AB. Bokfört värde på andelarna i joint venture-företaget uppgick till 200,9 mkr (212,7) per bokslutsdagen. I joint venture-företaget ingår projekten HG7 (pågående nybyggnation), 79 & Park (pågående nybyggnation), Biografen Penthouse (planerad nybyggnation) och Chokladfabriken (pågående konvertering) med 392 bostäder och en totalyta om 34 459 kvm.

Joint venture-företaget Projektbolaget Oscarsborg AB

Projektbolaget Oscarsborg AB ägs tillsammans med Faberge AB. Bokfört värde på andelarna uppgick till 9,4 mkr (25,9) per bokslutsdagen. Joint venture-företaget har under året bedrivit ett projekt, Nybrogatan 57 Penthouse (pågående konvertering), med 2 bostäder och en totalyta om 455 kvm.

Intresseföretaget Oscar maiN One AB

Intresseföretaget Oscar maiN One AB ägs tillsammans med fastighetsfonden Niam. Oscar Properties ägande uppgår till 15 procent¹⁾. Bokfört värde på andelarna uppgick till 27,2 mkr (27,1) per bokslutsdagen. I intresseföretaget genomförs projektet Industriverket (pågående konvertering) i fastigheten Isbrytaren 50 på Kungsholmen i Stockholm. Projektet innefattar 198 bostäder och 17 902 kvm.

Intresseföretaget Ostam Holding AB

Ostam Holding AB ägs tillsammans med Wallenstam AB. Oscar Properties ägande uppgår till 50 procent. Bokfört värde på andelarna uppgick till 17,8 mkr (6,1) per bokslutsdagen. Intresseföretaget bedriver projektet Tyresö Trädgårdar på fastigheten Tyrjörn 11. Nybyggnation av 114 bostäder med en total bostadsyta om 8 509 kvm har under året bedrivits i projektet.

¹⁾ Vinstdelning med Niam avviker från angiven kapitalandel.

Joint venture-företaget Eriksberg Intressenter AB

Eriksberg Intressenter AB ägs tillsammans med Veidekke. Oscar Properties ägande uppgår till 50 procent. Bokfört värde på andelarna uppgick till 0,2 mkr (0,2) per bokslutsdagen. I joint venture-företaget ingår projektet Karl Staaf, där markanvisning erhållits för fastigheten Del av Norrmalm 1:131 (planerad nybyggnation). Projektet innefattar 55 bostäder och 5 500 kvm.

Joint venture-företaget Nacka 369:32 JV AB

Nacka 369:32 JV AB ägs tillsammans med fastighetsfonden Carlyle. Oscar Properties ägande uppgår till 50 procent. Bokfört värde på andelarna uppgick till 3,8 mkr (0) per bokslutsdagen. I joint venture-företaget ingår projektet No.4 i Nacka Strand i Stockholm. Projektet innefattar 207 bostäder och 14 700 kvm.

Joint venture-företaget Murbruket Holding Fastighets AB

Murbruket Holding Fastighets AB ägs tillsammans med Fastighets AB Balder. Oscar Properties ägande uppgår till 50 procent. Bokfört värde på andelarna uppgick till 40,6 mkr (–) per bokslutsdagen. Bolaget äger via dotterbolag fastigheten Murmästaren 3 som är en kontorsfastighet på 16 600 kvm.

RISKER OCH RISKHANTERING

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

Omvärldsrisker

Risker som kan försvåra en framgångsrik försäljning av nybyggda och omvandlade bostäder är relaterade till

omvärldsförändringar som minskar efterfrågan eller kundernas betalningsförmåga. Exempel på omvärldsförändringar som skulle kunna få sådan inverkan är kraftigt ökade bolåneräntor, förändrad reglering av kreditvillkor, konjunkturförsvagning, ökad arbetslöshet på Oscar Properties hemmarknad, ändrade skatteregler och ökad konkurrens. Dessa faktorer skulle kunna riskera att påverka försäljning och intäktsnivå i bolagets projekt.

Operationella risker

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

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

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

Finansiella risker

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

OMVÄRLDSRISKER

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Makroekonomiska risker	Makroekonomiska faktorer såsom konjunktur, regionalekonomisk utveckling, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera kan komma att ha påverkan på bolaget.	- Regelbunden omvärldsanalys - Affärsplanering

Möjligheten att få avsättning för bostäder	Efterfrågan och förmågan att betala för bostäder påverkas bland annat av löneutvecklingen, sysselsättningen, skatte- och avgiftsnivåer. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen, samt av lagstadgade eller kommersiellt tillämpade regler för belåning och amorteringar.	- Regelbunden bevakning av förändringar i regelverk för bolånemarknaden - Regelbunden marknadsanalys - Affärsplanering - Etappindelning av projekten
Konkurrens-situation	Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bl.a. beroende av bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar, vilket kan leda till kostnadsökningar eller kräva prissänkningar eller förändringar i bolagets affärsmodell. Vidare är koncernen verksam på en marknad där många av Oscar Properties konkurrenter har större finansiella resurser än koncernen.	- Regelbunden omvärldsanalys - Affärsplanering
Politiska, legala och miljörisker	Oscar Properties verksamhet påverkas av ett antal olika lagar såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bl.a. plan- och bygglagen, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning mm. Ansvar för avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt miljölagstiftningen att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Oscar Properties bedriver inte någon sådan verksamhet. Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Oscar Properties direkt eller indirekt äger som bedriver sådan verksamhet. Oscar Properties är, och kan komma att bli, inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader inom ramen för den löpande verksamheten.	- Kompetensutveckling av personal avseende miljöfrågor - Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv

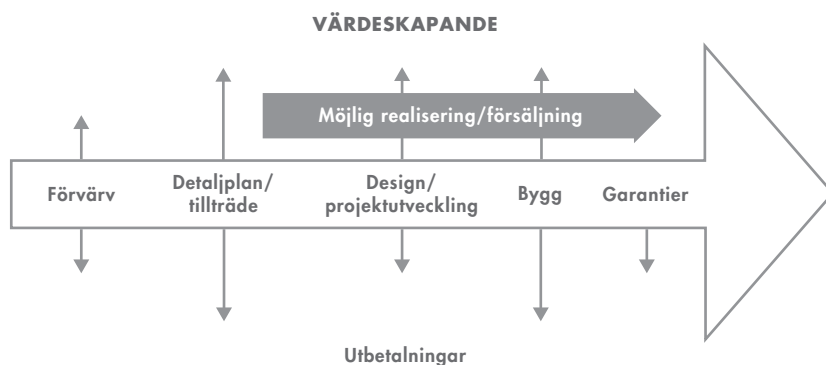
OPERATIONELLA RISKER

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

Prisrisker	Oscar Properties förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, driftskostnader och tillåten användning av fastigheten, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar, liksom felaktigheter i värderingarna av Oscar Properties fastigheter, skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.	- Professionell förvaltningsorganisation för att säkerställa uthyrning på marknadsmässiga villkor - Regelbunden och oberoende marknadsvärdering av förvaltningsfastigheterna
------------	--	---

FINANSIELLA RISKER

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



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

AKTIEN

Per bokslutsdagen uppgick antalet aktier till 29 269 983 varav 28 069 983 stamaktier och 1 200 000 utgörs av preferensaktier. För mer information om bolagets preferensaktie hänvisas till moderbolagets bolagsordning. Kvotvärde uppgår till 2 kronor per aktie. För mer information om aktien, se sidorna 114-115.

UTDELNINGSPOLICY

Långsiktigt ska bolaget lämna hälften av bolagets nettoreultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktier. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på stamaktierna komma att bli låg eller helt utebli. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna enligt gällande villkor.

RESULTAT FÖR PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2015

Nettoomsättningen uppgick under året till 1 197,7 mkr (488,0). Intäkterna avser främst försäljning av tjänster inom projektverksamheten till projektbolag om totalt 1 168,9 mkr (475,0), framförallt hänförliga till projekten HG7, Chokladfabriken, Industriverket, 79&Park, Norra Tornen, Lyceum och Bageriet. Intäktsökningen beror främst på det ökade antalet projekt och att Oscar Properties under 2015 har börjat redovisa resultat från helägda projekt. Hyresintäkterna uppgick till 28,8 mkr (13,0) och är huvudsakligen hänförliga till fastigheterna Uppfinnaren 1, Riddaren 5, Stora Mans 1, Barnhusväderkvarnen 29 och Grönland 18. Ökningen är framförallt hänförlig till fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1 som förvärdades under året.

Koncernens kostnader uppgick under året till -1 115,1 mkr (-492,3) och är 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) mkr. Ökningen av dessa poster förklaras av fler projekt och en större organisation jämfört med föregående år.

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 orealiserade värdeförändringar avseende delägda förvaltningsfastigheter om 30,3 mkr (-) netto efter skatt. Värdeförändring fastigheter uppgick till 112,5 mkr (20,0) och består av orealiserade värdeförändringar om 89,4 mkr (-) samt realiserade värdeförändringar om 23,1 mkr (20,0) avseende helägda förvaltningsfastigheter. Den realiserade värdeförändringen är hänförlig till försälj-

ningen av fastigheten Barnhusväderkvarnen 29. De orealiserade värdeförändringarna baseras på en extern värdering av beståndet av förvaltningsfastigheter som utfördes under året. Koncernens rörelseresultat uppgick under året till 239,8 mkr (118,1).

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

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

FINANSIERING

Oscar Properties bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla Oscar Properties. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder.

Eget kapital och balansomslutning

Koncernens eget 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).

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 skulder om 79,4 mkr. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen och i intresseföretagen/joint ventureföretagen, 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 intresse-

företag/joint ventures konsolideras. De totala räntebärande skulderna till kreditinstitut i koncernen, intresseföretagen/joint venture-företagen och projekten uppgick sammanlagt per 31 december 2015 till 1 824 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.

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

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.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgick till 126,4 mkr (5,3) och bestod framförallt av resultat från andelar i koncernföretag om 131,5 (-) hänförligt till försäljningen av projektbolaget Riskvarnen Holding AB till en extern bostadsrättsförening. Per bokslutsdagen uppgick eget kapital till 538,9 mkr (366,2). Skulderna uppgick till 458,3 mkr (345,7) och bestod huvudsakligen av ett obligationslån om 440,7 (344,0) med ett nominellt belopp om 450,0 (350,0). Bolagets soliditet var 54 procent (51).

STYRELSENS ARBETE

Oscar Properties styrs enligt de regler för bolagsstyrning som anges i aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för verkställande direktören. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens åligganden, ansvarsfördelning, mötesplan och vilka ärenden som ska föreläggas styrelsen. Bolaget har under året avhållit 20 styrelsemöten. Därutöver har styrelseledamöterna haft löpande kontakter med verkställande direktören. För mer information om styrelsens arbete och bolagsstyrning hänvisas till bolagsstyrningsrapporten på sid 116–122.

FRAMTIDA UTVECKLING

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

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I januari 2016 anställdes Thomas Perslund som vice vd. Han ingår i ledningsgruppen där samtidigt flera förändringar har gjorts. Bolagets finanschef Navid Rostam har utsetts till medlem i ledningsgruppen, liksom Lars Neret som har anställts som ny ekonomichef. I samband med förändringarna har COO Magnus Andersson lämnat bolaget.

I februari 2016 beslutade styrelsen för Oscar Properties att kalla till extra bolagsstämma för att ändra bolagsordningen och föra in det nya aktieslaget preferensaktier av serie B samt att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemissioner av högst 500 000 preferensaktier av serie B. I samband med detta beslutade även styrelsen att erbjuda vissa institutionella investerare att teckna preferensaktier av serie B till ett sammanlagt värde om upp till 200 mkr. Den 15 februari 2016 hade bolaget mottagit anmälningar motsvarande hela den föreslagna emissionsvolymen varpå erbjudandet stängdes.

I mars 2016 beslutade en extra bolagsstämma att ändra bolagsordningen och införa aktieslaget preferensaktier av serie B i enlighet med styrelsens förslag samt att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemissioner av högst 500 000 preferensaktier av serie B. Dessutom beslutade styrelsen, med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, om två nyemissioner av totalt 400 000 preferensaktier av serie B till den krets av institutionella investerare som anmält sig för teckning inom ramen för styrelsens erbjudande av den 12 februari 2016. Genom nyemissionerna tillförs Oscar Properties ca 198 mkr innan emissionskostnader.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman 2015 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktör och koncernledning, för närvarande åtta personer. Målsättningen med riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig ersättning bestående av: fast lön, rörlig lön, pensionsavsättningar samt övriga ersättningar och förmåner.

Fast lön

Den huvudsakliga ersättningen ska utgöras av fast lön och anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Den fasta lönen ska återspegla de krav som ställs på befattningen avseende kompetens, ansvar, komplexitet och på vilket sätt den bidrar till att uppnå affärsmålen.

Rörlig lön

Den rörliga lönen ska baseras på utfallet av ett antal resultatparametrar, så kallade KPI:er (Key Performance Indicators), vilka ska definieras av styrelsen. Respektive KPI ges en viktning av total rörlig lön beroende på hur viktig respektive KPI anses vara för bolaget. Sådan viktning ska beslutas av styrelsen. KPI:er kan även kombineras med individuella mål.

Utfallet för respektive KPI baseras på en beräkningsmodell där utfallet kan variera mellan 0 procents måluppfyllelse (så kallad startpunkt) och 100 procents måluppfyllelse (så kallad outperform). Utfallet mellan startpunkt och outperform beräknas pro rata. Exempel: om startpunkten är 20, outperform 100 och utfallet 60 resulterar detta i 50 procents utfall av maximal rörlig lön.

Utbetalning av del av den rörliga lönen ska vara villkorad av att de underliggande målen har uppnåtts på ett långsiktigt hållbart sätt.

Rörlig lön, som inte ska överstiga 50 procent av den fasta lönen, ska regleras i individuella bonusavtal som upprättas kalenderårsvis.

Pensionsavsättningar samt övriga ersättningar

Övriga ersättningar och förmåner, t.ex. pensionsförmåner, tjänstebil och sjukförsäkring, ska vara marknadsmässiga.

Uppsägningslön ska uppgå till maximalt sex månadslöner. Avgångsvederlag ska inte tillämpas.

Rätt att frånga riktlinjerna

Styrelsen har rätt att frånga ovanstående riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Sådana avsteg från riktlinjerna ska redovisas vid nästkommande årsstämma.

Enligt vad som följer av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs vid årsstämman 2015, har styrelsen berättigats att avvika från nämnda riktlinjer. Enligt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som beslutades av årsstämman 2015 ska rörliga ersättningar regleras i individuella bonusavtal som upprättas kalenderårsvis. Bolaget har avvikit i denna del, då de rörliga ersättningarna har reglerats i gällande anställningsavtal med berörda personer. Anledningen till denna avvikelse är att bolagsledningen bedömt att befintliga avtal temporärt uppfyller det efterfrågade syftet och således har prioriterat annat arbete än att ta fram nya avtal. Styrelsen föreslår årsstämman 2016 att motsvarande riktlinjer även skall gälla framledes.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

480 388 035,16 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Delas ut till aktieägarna

0,30 kr per stamaktie, totalt	8 420 994,90 kr
15 kr per preferensaktie, totalt	18 000 000,00 kr
35 kr per preferensaktie serie B, totalt	17 500 000,00 kr

Utdelning till preferensaktier och preferensaktier av serie B som kan komma att emitteras under året	22 730 235,00 kr
--	------------------

Summa	66 651 229,90 kr
--------------	-------------------------

Balanseras i ny räkning	413 736 805,26 kr
-------------------------	-------------------

Totalt disponerat	480 388 035,16 kr
--------------------------	--------------------------

Avstämningsdagar för utdelning för preferensaktier föreslås vara 5 augusti 2016, 5 november 2016 och 5 februari 2017. Styrelsen noterar även att föregående årsstämma beslutat om utdelning på preferensaktier med 5 kr per aktie, motsvarande 6 000 000 kr, med avstämningsdag 5 maj 2016. Denna utdelning har beaktats inom ramen för årsredovisningen för räkenskapsåret 2015 och har således redan reducerats från det belopp som står till årsstämmans förfogande. Avstämningsdagar för utdelning för preferensaktier av serie B föreslås vara 5 maj 2016, 5 augusti 2016, 5 november 2016 och 5 februari 2017. Avstämningsdag för utdelning för stamaktierna föreslås vara 22 april 2016. För det fall en avstämningsdag enligt ovan inte är bankdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Med anledning av styrelsens förslag till vinstutdelning får styrelsen härmed lämna följande yttrande i enlighet med 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551).

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning

Per den 31 december 2015 uppgick fritt eget kapital i bolaget till cirka 480,4 mkr och det egna kapitalet till cirka 538,9 mkr. Utdelningsbara medel som står till bolagsstämmans förfogande uppgår till cirka 480,4 mkr.

Om årsstämman ger emissionsbemyndigande i enlighet med styrelsens förslag i punkten 13 i dagordningen till årsstämman och styrelsen beslutar att utnyttja det föreslagna emissionsbemyndigandet till fullo för att emittera preferensaktier av serie B, vilket är det aktieslag som berättigar till högst utdelning, kommer maximalt cirka 66,7 mkr att tas i anspråk av disponibla vinstmedel i enlighet med förslaget till vinstdispositioner i punkten 8 i dagordningen till årsstämman. Efter en sådan vinstdisposition kommer cirka 413,7 mkr att återstå av fritt eget kapital.

Per den 31 december 2015 uppgick moderbolagets och koncernens soliditet till 54 procent respektive 33 procent. Efter genomförd, maximal, utdelning skulle moderbolagets och koncernens soliditet uppgå till 51 procent respektive 31 procent. Soliditeten är, med hänsyn till den bransch som bolaget och koncernen verkar inom samt mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande.

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet står i rimlig proportion till omfattningen av bolagets verksamhet och de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande, även med beaktande av förslaget till utdelning. Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Vinstutdelningens försvarlighet

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till bestämmelserna i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen (2005:551), dvs. med hänsyn till de krav som verksamhetens och koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter	5		
Försäljning av varor och tjänster		1 168,9	475,0
Hysesintäkter	6	28,8	13,0
Nettoomsättning		1 197,7	488,0
Övriga rörelseintäkter		0,3	8,3
Summa rörelsens intäkter		1 198,0	496,3
Rörelsens kostnader	5, 7		
Produktionskostnader		-972,3	-389,2
Fastighetskostnader		-7,9	-3,0
Personalkostnader	8, 9	-72,1	-52,6
Övriga externa kostnader	10	-62,8	-47,4
Övriga rörelsekostnader		-	-0,1
Summa rörelsens kostnader		-1 115,1	-492,3
Övriga väsentliga rörelseposter			
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	15	44,4	94,1
Värdeförändring fastigheter		112,5	20,0
Summa övriga väsentliga rörelseposter		156,9	114,1
Rörelseresultat		239,8	118,1
Finansiella intäkter		16,8	8,5
Finansiella kostnader		-32,0	-13,7
Resultat från finansiella poster		-15,2	-5,2
Resultat före skatt		224,6	113,0
Skatt på årets resultat	11	-20,8	-0,1
Årets resultat från kvarvarande verksamheter		203,8	112,9
Koncernens rapport över totalresultat			
Årets resultat		203,8	112,9
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		-	-
Summa totalresultat för året		203,8	112,9
Årets resultat hänförligt:			
Moderföretagets aktieägare		203,8	112,9
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretages aktieägare		203,8	112,9
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	24	6,09	3,47
Antal aktier		29 269 983	28 801 233
Genomsnittligt antal stamaktier		28 069 983	27 510 880
Genomsnittligt antal preferensaktier		1 032 589	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 miljontals kronor (mkr)	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>		–	0,1
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	986,4	584,8
Övriga materiella anläggningstillgångar		18,7	18,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	15	299,9	271,3
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	16	102,6	100,5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	17	150,5	45,8
Summa anläggningstillgångar		1 558,1	1 021,1
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter		304,9	151,5
Kundfordringar	19	137,9	34,8
Upparbetad ej fakturerad intäkt	20	119,4	–
Aktuella skattefordringar		1,1	–
Reversfordringar		299,5	–
Fordringar hos intresseföretag/joint venture		13,0	42,9
Övriga fordringar		133,7	103,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	91,6	15,0
Likvida medel	22	194,0	66,0
Summa omsättningstillgångar		1 295,1	413,4
SUMMA TILLGÅNGAR		2 853,2	1 434,5

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, forts.

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	23		
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets ägare			
Aktiekapital		58,5	57,6
Övrigt tillskjutet kapital		391,8	200,7
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		485,3	281,5
Summa eget kapital		935,5	539,7
SKULDER			
Långfristiga skulder	25, 26		
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	25, 26		
Skulder till kreditinstitut		260,5	–
Övriga räntebärande kortfristiga skulder		79,4	–
Reversskulder		155,3	–
Leverantörsskulder		58,5	22,3
Aktuella skatteskulder		1,0	0,5
Övriga skulder		63,4	53,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	73,5	49,3
Summa kortfristiga skulder		691,6	125,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 853,2	1 434,5
Ställda säkerheter	28	687,5	384,5
Ansvarsförbindelser	29	1 195,7	100,0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Not	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa eget kapital
		Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	
Ingående balans 2014-01-01		49,3	117,0	168,6	334,8
<i>Totalresultat</i>					
Årets resultat				112,9	112,9
Övrigt totalresultat				–	–
Summa Totalresultat		–	–	112,9	112,9
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Nyemission		8,3	116,3		124,6
Kostnader för nyemission		–	–15,1		–15,1
Utdelning till aktieägare		–	–17,5	–	–17,5
Summa Transaktioner med aktieägare		8,3	83,7	–	92,0
Utgående balans 2014-12-31	23	57,6	200,7	281,5	539,7
Ingående balans 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>					
Inlösen preferensaktier		–1,5	–174,5		–176,0
Nyemission preferensaktier		0,9	265,8		267,9
Fondemission		0,3	–0,3		–
Emission egetkapitalinstrument			154,0		154,0
Kostnader för nyemissioner			–21,1		–21,1
Utdelning till aktieägare			–32,8	–	–32,8
Summa Transaktioner med aktieägare		0,9	191,1	–	192,0
Utgående balans 2015-12-31	23	58,5	391,8	485,3	935,5

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		239,8	118,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾		-259,9	-95,7
Erhållen ränta		16,8	8,5
Erlagd ränta		-29,9	-12,1
Betald skatt		0,1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-33,1	18,7
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning kundfordringar		-110,1	4,5
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-132,8	-135,2
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		245,3	-4,0
Ökning/minskning leverantörsskulder		36,2	-5,5
Summa förändringar i rörelsekapital		38,6	-140,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5,5	-121,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-899,8	-188,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter		138,9	117,1
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	1,2
Investeringar i projekt och övriga anläggningstillgångar		-466,6	-111,1
Investeringar i och utlåning till intresseföretag/joint ventures		13,7	-3,3
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		-104,7	-9,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 318,5	-193,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		234,0	109,5
Kontantinlösen preferensaktier		-17,1	-
Upptagna lån		1 317,5	751,2
Amortering av lån		-80,5	-505,0
Utdelning till moderbolagets aktieägare		-12,9	-17,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 441,0	338,2
Periodens kassaflöde		128,0	23,0
Likvida medel vid periodens början		66,0	43,0
Likvida medel vid periodens slut	22	194,0	66,0
¹⁾ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat andelar intresseföretag/joint ventures		-44,4	-94,1
Upparbetad ej fakturerad intäkt		-114,2	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-112,5	-
Övrigt		11,2	-1,6
Summa		-259,9	-95,7

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	10	-4,2	-2,7
Personalkostnader		-2,9	-
Summa rörelsens kostnader		-7,1	-2,7
Rörelseresultat		-7,1	-2,7
Resultat från andelar i koncernföretag		131,5	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24,7	15,2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22,8	-7,2
Resultat från finansiella poster		133,4	8,0
Bokslutsdispositioner		0,1	-
Resultat före skatt		126,4	5,3
Skatt på årets resultat	11	-	-
Årets resultat		126,4	5,3
Moderbolagets rapport över totalresultat			
Årets resultat		126,4	5,3
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		-	-
Summa totalresultat		126,4	5,3

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	221,9	142,9
Fordringar hos koncernföretag	14	193,1	176,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	15	5,3	–
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	16	42,6	–
Summa anläggningstillgångar		462,9	318,9
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		70,5	313,4
Övriga fordringar		400,3	17,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5,1	0,8
Summa kortfristiga fordringar		475,9	331,4
Kassa och bank	22	58,4	61,6
Summa omsättningstillgångar		534,3	393,0
SUMMA TILLGÅNGAR		997,2	711,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		58,5	57,6
Summa bundet eget kapital		58,5	57,6
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		340,8	295,4
Balanserat resultat		13,2	7,9
Årets resultat		126,4	5,3
Summa fritt eget kapital		480,4	308,6
Summa eget kapital		538,9	366,2
Långfristiga skulder			
Obligationslån	25, 26	440,7	344,0
Summa långfristiga skulder		440,7	344,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		–	0,1
Övriga skulder		12,5	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	5,1	1,6
Summa kortfristiga skulder		17,6	1,7
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		997,2	711,9
Ställda säkerheter	28	347,9	Inga
Ansvarsförbindelser	29	756,1	309,0

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Not	Aktie- kapital ¹⁾	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2014-01-01		49,3	211,7	7,9	268,9
Totalresultat:					
Årets resultat				5,3	5,3
Nyemission		8,3	116,3		124,6
Kostnader för nyemission			-15,1		-15,1
Utdelning till aktieägare			-17,5	-	-17,5
Utgående balans 2014-12-31	23	57,6	295,4	13,2	366,2
Ingående balans 2015-01-01		57,6	295,4	13,2	366,2
Årets resultat				126,4	126,4
Inlösen preferensaktier		-1,5	-174,5		-176,0
Nyemission		2,1	265,8		267,9
Fondemission		0,3	-0,3		-
Kostnader för nyemission			-12,8		-12,8
Utdelning till aktieägare			-32,8	-	-32,8
Utgående balans 2015-12-31	23	58,5	340,8	139,6	538,9

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

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-7,1	-2,7
Erhållen ränta		24,7	15,2
Erlagd ränta		-22,8	-7,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-5,2	5,3
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-16,6	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		3,9	0,1
Ökning/minskning leverantörsskulder		--	-0,1
Summa förändringar i rörelsekapital		-12,7	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-17,9	5,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i och utlåning till koncernföretag		-96,1	-399,8
Investeringar i och utlåning till intresseföretag/joint ventures		-47,9	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-144,0	-399,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		88,3	109,5
Kontantinlösen preferensaktier		-17,1	-
Upptagna lån		100,4	344,0
Utdelning till moderbolagets aktieägare		-12,9	-17,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		158,7	436,0
Förändring likvida medel		-3,2	41,5
Likvida medel vid periodens början		61,6	20,1
Likvida medel vid periodens slut	22	58,4	61,6

REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER

– NOT 1 –

ALLMÄN INFORMATION

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

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 30 mars 2016 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 20 april 2016.

– NOT 2 –

SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE Tillämpade regelverk

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

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

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

Rapporteringsvaluta

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

2.2 FÖRÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER

Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3–2.21 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från IASB liksom tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med 1 januari 2015.

Standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som har trätt i kraft och tillämpats första gången för räkenskapsåret 2015

IFRIC 21 "Levies"

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

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

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2015 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Nedan följer en preliminär bedömning av den påverkan som införandet av dessa standarder och uttalanden kan få på koncernens finansiella rapporter:

IFRS 9 "Financial instruments"

IFRS 9 är den första utgivna standarden i det större projektet att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är utgiven i faser där den version som utgavs i juli 2014 ersätter alla de tidi-

gare versionerna. Standarden innehåller nya krav för klassificering och värdering av finansiella instrument, för bortbokning, nedskrivning och generella regler för säkringsredovisning. Standarden är obligatorisk för perioder som börjar 1 januari 2018 och senare och är ännu inte antagen av EU. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de finansiella rapporterna, men ingen detaljerad analys av effekterna av tillämpningen har gjorts.

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers"

Standarden reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den ökade upplysnings-skyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder ikraft den 1 januari 2018 men är ännu ej antagen av EU. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

IFRS 16 "Leases"

I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard som kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att lease-tagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten förutsatt att även IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers tillämpas. EU har ännu inte antagit standarden. Företagsledningen har ännu inte utvärderat effekterna av IFRS 16.

2.3 KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande. Detta följer vanligen med ett aktieinnehav som överstiger 50 procent av aktiernas eller andelarnas röstvärde eller där koncernen genom avtal ensam utövar ett

bestämmande inflytande. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras. Även orealiserade förluster elimineras, men eventuella förluster betraktas som en indikation på att ett nedskrivningsbehov kan föreligga. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Rörelseförvärv

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

I det fall förvärvet avser ett tillgångsförvärv redovisas utgifter direkt hänförliga förvärvet som en del av anskaffningsutgiften. Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften istället på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten.

Transaktioner med minoritetsaktieägare (aktieägare utan bestämmande inflytande)

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

Joint ventures och intresseföretag

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

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

Om förluster i intresseföretag eller joint ventures är lika stora eller överstiger koncernens bokförda värde på andelen, redovisar koncernen inte ytterligare förluster såvida inte koncernen påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets räkning. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och och dess intresseföretag och joint ventures elimineras till omfattningen av koncernens innehav. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen utgör en indikation på att ett nedskrivningsbehov föreligger för tillgången som överförs.

2.4 SEGMENTRAPPORTERING

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat och utgörs av koncernledningen. Koncernledningens bedömning är att Oscar Properties har två rörelsesegment; Projektutveckling och Förvaltning av hyresfastigheter. Denna bedömning baseras på skillnaderna 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. Rörelsesegment konsolideras enligt samma principer som koncernen i sin helhet. Ingen fördelning av koncerngemensamma kostnader har gjorts.

2.5 OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på trans-

aktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen. Koncernens inköp och försäljning sker huvudsakligen i svenska kronor, varför några omräkningsdifferenser i princip inte förekommer.

2.6 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Övriga immateriella tillgångar

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

2.7 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

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

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

2.8 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

2.9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. I det fall en fastighet förvärvas för att generera hyresintäkter och värdestegringar klassificeras innehavet som förvaltningsfastighet. Se beskrivning av redovisning av exploateringsfastigheter under stycke 2.21 Intäktsredovisning. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas för helägda förvaltningsfastigheter som värdeförändring i resultaträkningen. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad delårsrapport, med avdrag för försäljningskostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen.

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

2.10 PROJEKTFASTIGHETER

Den del av koncernens fastighetsinnehav som benämns projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Projektfastigheter avser dels fastigheter som konverteras till bostadsfastigheter för upplåtande till bostadsrättsföreningar alternativt fastigheter som nyuppförs för samma ändamål. Projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny- till- och/eller ombyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras i pågående projekt. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

2.11 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

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

Övriga finansiella skulder

Koncernens upplåning (omfattar posterna upplåning från kreditinstitut samt övrig långfristig upplåning i balansräkningen) och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder, se beskrivning av redovisningsprinciper i avsnitt 2.16 och 2.17 nedan.

Allmänna principer

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

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

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

2.12 KUNDFORDRINGAR

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

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

2.13 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

Upparbetad ej fakturerad intäkt utgörs av fordringar på beställare av pågående entreprenadprojekt och utgörs av upparbetade intäkter minus ackumulerad fakturering.

2.14 LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden, övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder.

2.15 AKTIEKAPITAL OCH BERÄKNING AV RESULTAT PER AKTIE

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

2.16 LEVERANTÖRSSKULDER

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

2.17 UPPLÅNING

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

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. I de fall lånekostnaderna är hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en kvalificerad tillgång aktiveras lånekostnaderna i balansräkningen.

2.18 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

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

den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

2.19 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Pensionsförpliktelser

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

Ersättningar vid uppsägning

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

2.20 AVSÄTTNINGAR

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

2.21 INTÄKTSREDOVISNING

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

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäkts-

redovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden.

Försäljning av varor och tjänster

Intäkterna avseende försäljning av varor och tjänster är hänförliga till försäljning av bygg- och konsulttjänster till Oscar Properties olika projekt.

Resultat av fastighetsförsäljning

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

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter

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

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.22 LEASING

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.21. Betalningar som görs avseende operationella leasingavtal där Oscar Properties är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

2.23 UTDELNINGAR

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

2.24 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Aktier i koncernföretag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

BETYDELSEFULLA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper måste styrelsen och företagsledningen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra förutsättningar uppkommer. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras beskrivs nedan.

Klassificering förvaltningsfastigheter och projektfastigheter

I samband med förvärv av en fastighet görs en bedömning huruvida fastigheten ska utvecklas eller behållas som en förvaltningsfastighet. Bedömningen får konsekvenser på koncernens resultat och finansiella ställning då de olika typerna hanteras olika redovisningsmässigt. Förvaltningsfastigheter utgör de fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde. Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar kommer att erhållas. Övriga reparations- och underhållsavgifter resultatförs löpande. Förändring av verkligt värde redovisas som en värdeförändring i resultaträkningen. Fastigheter som ska utvecklas utgör projektfastigheter. Projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde, dvs. det uppskattade försäljningsvärdet med avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Utgifter för lånekostnader aktiveras i pågående projekt.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Vid värderingen av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Väsentliga bedömningar görs vid värdering av förvaltningsfastigheter avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är

baserade på faktiska kostnader men också utifrån erfarenheter av jämförbara fastigheter. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt övriga bedömningar och antaganden som gjorts framgår av Not 12.

Resultat från utveckling av bostadsrätter

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

Klassificering av eget kapitalinstrument

Koncernen har dels gjort bedömningen att de utestående preferensaktierna och dels det finansiella instrumentet om 175 mkr som emitterades i samband med förvärvet av fastigheten Uppfinnaren 1 utgör eget kapitalinstrument.

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

Det finansiella instrumentet om 175 mkr hänförligt till fastigheten Uppfinnaren 1 redovisas som eget kapital då det enligt emissionsvillkoren inte föreligger någon tvingande återbetalningsskyldighet för emittenten då möjlighet finns att konvertera hela emissionslikviden till eget kapital genom en kvittningsemission. Om kvittningsemissionen genomförs ska 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.

FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker som kan påverka bolagets finansiella ställning. Nedan specificeras bolagets största finansiella risker. För mer information om risker och bolagets riskhanteringsarbete, se s. 66-68.

Finansieringsrisk

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

Kredit- och motpartsrisk

Koncernen är exponerad mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som koncernen ingått avtal om försäljning av. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till andra motparter. Framförallt gäller det kreditrisker i förhållande till intresseföretag till vilka bolaget lämnat lån. Sådana intresseföretags möjlighet till återbetalning kan även bero på delägares finansiella ställning. Vidare är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka bolaget placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Oscar Properties skulle det kunna ha en väsentlig nega-

tiv inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Oscar Properties är i en expansionsfas vilket innebär att kraven på bolagets likviditet kommer att öka. Oscar Properties tillgängliga likviditet uppgick per 31 december 2015 till 194 mkr i form av banktillgodohavanden. Om bolagets likviditetskällor visar sig inte vara tillräckliga kan detta ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Ränterisk är risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens räntekostnader. Koncernen har främst upplåning med interbankränta som basränta (t.ex. Stibor) plus en marginal, vilket innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i Stibor. Huvuddelen av bolagets större krediter är byggnadskreditiv som typiskt löper under en byggnadsperiod om 18 – 36 månader, för att därefter återbetalas. Därutöver har koncernen från tid till annan förvärvslån, vilka ofta har en längre löptid. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat och om ränterisker realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Valutarisk

I de byggprojekt som koncernen bedriver kan inköp göras i andra valutor än svenska kronor. Detta medför en valutarisk då växelkursen kan fluktuera. Koncernen kan hantera valutarisken genom ingående av terminsaffärer men kan också välja att inte göra det. Förändringar i växelkursen kan leda till förändringar av kostnader för inköp och därmed ha en påverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RÖRELSESEGMENT

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. Under tidigare perioder har verksamheten i allt väsentligt bestått av Projektutveckling. Verksamheten som omfattas av Förvaltning av hyresfastigheter har tillkommit under 2015 varför ingen omräkning har skett av rörelsesegment för tidigare perioder med

uppdelning på segmenten Projektutveckling och Förvaltning av hyresfastigheter. Koncernledningen använder segmentens rörelseresultat som underlag till beslut.

Koncernen har tre kunder som stod för mer än 10 procent av dess omsättning 2015. Dessa kunders andel av omsättningen utgjorde 35, 24 och 12 procent. För 2014 fanns det två kunder som stod för mer än 10 procent av omsättningen. Dessa kunders andel av omsättningen utgjorde 48 respektive 17 procent. Dessa kunder avser segmentet Projektutveckling.

(mkr)	2015			Totalt
	Projektutveckling	Förvaltning av hyresfastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringsar	
Rörelsens intäkter				
Försäljning av varor och tjänster	1 168,9			1 168,9
Hyresintäkter		28,8		28,8
Nettoomsättning	1 168,9	28,8	–	1 197,7
Övriga rörelseintäkter			0,3	0,3
Summa rörelsens intäkter	1 168,9	28,8	0,3	1 198,0
Rörelsens kostnader				
Produktionskostnader	–972,3			–972,3
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 rörelsens kostnader	–1 082,8	–13,6	–18,7	–1 115,1
Övriga väsentliga rörelseposter				
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	9,1	35,3		44,4
Värdeförändring fastigheter		112,5		112,5
Summa	9,1	147,8	–	156,9
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
Upparbetad ej fakturerad intäkt	119,4			

– NOT 6 –

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

(mkr)	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Koncernen		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	46,2	13,6
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	131,2	3,2
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	39,5	–
Summa	216,9	16,8

– NOT 7 –

KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

(mkr)	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Koncernen		
Produktionskostnader och fastighetskostnader	980,2	389,9
Övriga externa kostnader	59,8	47,4
Personalkostnader	72,1	52,6
Av- och nedskrivningar	3,0	2,4
Summa	1 115,1	492,3
Moderbolaget		
Övriga externa kostnader	4,2	2,7
Personalkostnader	2,9	–
Summa	7,1	2,7

– NOT 8 –

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

(mkr)	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Koncernen		
Löner och ersättningar	46,4	29,3
Sociala kostnader	14,5	8,3
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	6,3	3,1
Summa	67,2	40,6

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER

(mkr)	2015-01-01–2015-12-31			2014-01-01–2014-12-31		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal
Koncernen						
Styrelseledamöter, verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	10,2	1,9	13	7,8	0,6	12
(varav tantiem)	(2,1)	(–)	(–)	(2,0)	(–)	(–)
Övriga anställda	36,9	4,4	67	21,5	2,5	46
(varav tantiem)	(1,2)	(–)	(–)	(1,9)	(–)	(–)
Summa	47,1	6,3	80	29,3	3,1	58
Moderbolaget						
Styrelseledamöter, verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	2,8	0,6	6	0,8	–	5
Övriga anställda	–	–	–	–	–	–
Summa	2,8	0,6	6	0,8	–	5

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2015-01-01–2015-12-31		2014-01-01–2014-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	1	100 %	–	–
Summa	1	100 %	–	–
Dotterföretag				
Sverige	75	52 %	53	57 %
Summa	75	52 %	53	57 %
Koncernen totalt	76	53 %	53	57 %

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2015-01-01–2015-12-31		2014-01-01–2014-12-31	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Koncernen				
Styrelseledamöter	6	5	5	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	8	5	7	5
Summa	14	10	12	9
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	6	5	5	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
Summa	7	6	6	5

ERSÄTTNINGAR OCH FÖRMÅNER TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

(tkr)	Arvode/lön	Varav tantiem	Förmåner	Pension	Summa
Jakob Grinbaum, ordförande	207	–	–	–	207 ¹⁾
Jeanette Bonnier, styrelseledamot	140	–	–	–	140
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	1 806	–	289	559	2 654
Lennart Låftman, styrelseledamot	154	–	–	–	154
Johan Thorell, styrelseledamot	164	–	–	–	164 ¹⁾
Övriga ledande befattningshavare ²⁾	7 079	2 091	354	1 368	8 801

¹⁾ Har fakturerats via bolag.

²⁾ 8 personer (7).

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Bolagets ledande befattningshavare inkl styrelseledamöter uppbar under 2015 sammanlagt 10,2 mkr (7,8) i lön, andra ersättningar och förmåner. Bolagets verkställande direktör uppbar en lön om 150 tkr (150) i månaden samt har rätt till en tjänstebil. Ledande befattningshavare är berättigade till rörlig lön som maximalt kan uppgå till 50 % av fast årslön. Möjligt bonusutfall baseras på utfallet av ett antal resultatparametrar. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har något avtal som berättigar till ersättning vid upphörande av uppdraget.

PENSIONER

För 2015 gjordes reserveringar avseende pensioner till ledande befattningshavare med 1 927 tkr (600). Bolaget gör avsättningar till pensioner motsvarande tjänstepension ITP1. Bolagets verkställande direktör har istället en avsättning om 30 % av lönen.

ERSÄTTNING TILL REVISORER

(mkr)	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Koncernen		
PwC		
- revisionsuppdraget	1,4	1,0
- revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,2	0,3
- skatterådgivning	–	–
- övriga tjänster	0,4	0,4
Summa	2,0	1,7
Moderbolaget		
PwC		
- revisionsuppdraget	0,5	0,3
- revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,2	–
- skatterådgivning	–	–
- övriga tjänster	0,1	–
Summa	0,8	0,3

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

(mkr)	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt för året	–	–
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–0,3	–0,1
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	–20,5	–
Summa skatt på årets resultat	–20,8	–0,1
Moderbolaget		
Aktuell skatt för året	–	–
Summa skatt på årets resultat	–	–

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

(mkr)	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Koncernen		
Resultat före skatt	224,6	113,0
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	–49,4	–24,9
Outnyttjat underskott tidigare år	7,7	0,1
Ej skattepliktiga intäkter	127,4	25,1
Ej avdragsgilla kostnader	–1,1	–1,2
Skattemässiga avskrivningar	0,4	0,3
Temporära skillnader avseende fastigheter	–20,5	–
Kostnader ej bokförda i resultatet kapitalanskaffningskostnader	5,0	3,3
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	–90,0	–2,8
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	–0,3	–0,1
Inkomstskatt	–20,8	–0,1
Moderbolaget		
Resultat före skatt	126,3	5,3
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	–27,8	–1,2
Outnyttjat underskott tidigare år	2,2	0,1
Kostnader ej bokförda i resultatet kapitalanskaffningskostnader	2,8	3,3
Ej skattepliktiga intäkter	29,2	–
Ej avdragsgilla kostnader	–0,2	–
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	–6,1	–2,2
Skatt på årets resultat	0,0	0,0
Effektiv skattesats inom koncernen är:	–9,3 %	–0,1 %

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av fyra fastigheter som samtliga är belägna inom Stockholms kommun. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. Fastigheterna består av en bostadsfastighet och tre fastigheter med kommersiella lokaler.

Tillämpad värderingsmetod

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell.

Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd kalkylränta. Hänsyn har då tagits till befintliga gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Den icke observerbara data som påverkar värderingarna är diskonteringsräntan. För att säkerställa en korrekt nivå på diskonteringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värde-nivåerna.

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Verkligt värde vid årets början	584,8	513,9
Förvärvade fastigheter	850,4	118,5
Investeringar i befintliga fastigheter	46,8	33,2
Försäljningar	-355,9	-101,6
Orealiserad värdeförändring	89,4	-
Omklassificering	-229,1	20,8
Redovisade fastighetsvärden	986,4	584,8

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. Det värdeintervall som anges om 5-10 procent avspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och

beräkningar. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen centrala parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligen inte förändras isolerat.

Känslighetsanalys marknadsvärden

Värderingspåverkande faktorer		Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, mkr
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-17 %	-140
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	27 %	220
Hyresvärde	+/-50 kr/kvm	2 %	19
Drifts- och underhållskostnad	+/-25kr/kvm	2 %	13
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	1 %	7

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	142,9	142,2
Investeringar	79,3	0,7
Försäljningar	-0,4	-
Utgående redovisat värde	221,9	142,9

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterbolag:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Verksamhet	Kapitalandel ¹⁾	Redovisat värde 2015-12-31, tkr
Oscar Properties Invest AB	556702-1612	Stockholm	Holdingbolag	100 %	142 000
KB Grönland AB	969678-0643	Stockholm	Fastighetsbolag	100 %	-
Oscar Properties Kungsholmen AB	556870-5486	Stockholm	Holdingbolag	100 %	-
Oscar Properties Gasklockor AB	556791-3685	Stockholm	Projektbolag	100 %	-
Oscar P Management AB	556900-9250	Stockholm	Projektbolag	100 %	-
Oscar Properties Bygg Holding AB	556825-9252	Stockholm	Holdingbolag	100 %	-
Oscar Properties Bygg AB	556824-7984	Stockholm	Byggbolag	100 %	-
Oscar Properties Förvaltning AB	556769-1117	Stockholm	Förvaltningsbolag	100 %	-
Oscar Properties 4 AB	556973-5771	Stockholm	Vilande	100 %	-
Pompejus AB	556728-8898	Stockholm	Holdingbolag	100 %	-
Semperin AB	556720-4465	Stockholm	Holdingbolag	100 %	-
Lumiten AB	556747-0553	Stockholm	Holdingbolag	100 %	-
Lumiten Bostads AB	556529-2421	Stockholm	Holdingbolag	100 %	-
Hagasta Holding AB	556936-0455	Stockholm	Holdingbolag	100 %	59
Observatoriet Holding AB	556942-9722	Stockholm	Holdingbolag	100 %	533
Oscar Properties Gasklockor 2 AB	556955-9700	Stockholm	Vilande	100 %	150
Barnhusväder Holding 1 AB	556968-9135	Stockholm	Holdingbolag	100 %	150
Barnhusväder Holding 2 AB	556968-9127	Stockholm	Holdingbolag	100 %	-
Prim Holding AB	556967-6116	Stockholm	Holdingbolag	100 %	150
Uppfinnaren 1 AB (publ)	556998-2936	Stockholm	Holdingbolag	100 %	500
Fastighets AB Uppfinnaren	556973-5797	Stockholm	Fastighetsbolag	100 %	-
Oscar Properties Bostadsrätter AB	556998-2944	Stockholm	Projektbolag	100 %	1 550
Riddarrop Holding 2 AB	556923-9576	Stockholm	Holdingbolag	100 %	74 851
Fastighets AB Riddaren 5	556890-0525	Stockholm	Fastighetsbolag	100 %	-
Stora Mans Holding AB	559022-3201	Stockholm	Holdingbolag	100 %	140
Stora Mans 1 AB	559022-3144	Stockholm	Holdingbolag	100 %	-
SM Långbro AB	556849-7704	Stockholm	Fastighetsbolag	100 %	-
Oscar Properties 9 AB	559027-5292	Stockholm	Holdingbolag	100 %	50
Oscar Properties 7 AB	559027-5284	Stockholm	Vilande	100 %	-
Stettin Holding AB	559027-5359	Stockholm	Holdingbolag	100 %	50
Oscar Properties 8 AB	559027-5342	Stockholm	Projektbolag	100 %	-
Matsoretum AB (publ)	556971-1970	Stockholm	Finansbolag	100 %	1 150
Matsorower AB (publ)	559001-4147	Stockholm	Finansbolag	100 %	500
Oscar Properties 10 AB	559041-7555	Stockholm	Vilande	72 %	36
					221 869

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

– NOT 14 –

FORDRINGAR I KONCERNFÖRETAG

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	176,0	89,1
Tillkommande fordringar	18,4	99,7
Avgående fordringar	-1,3	-12,8
Utgående anskaffningsvärde	193,1	176,0

– NOT 15 –

INNEHAV REDOVISADE MED KAPITALANDELSMETODEN

De belopp som redovisas i resultaträkningen består av följande:

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Intresseföretag	10,8	14,8
Joint ventures	33,6	79,3
Summa	44,4	94,1

De belopp som redovisas i balansräkningen består av följande:

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Intresseföretag	44,9	32,7
Joint ventures	255,0	238,6
Summa	299,9	271,3

Koncernen

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Intresseföretag		
Ingående anskaffningsvärde	32,7	30,4
Resultatandel	10,8	14,8
Tillskott	1,5	–
Omklassificeringar	-0,1	–
Avyttringar	–	-12,5
Utgående redovisat värde	44,9	32,7

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Joint ventures		
Ingående anskaffningsvärde	238,6	159,3
Resultatandel	33,6	79,3
Förvärv	5,4	–
Omklassificering	17,7	–
Utdelningar	-40,3	–
Utgående redovisat värde	255,0	238,6

Moderbolaget		
(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Joint ventures	5,3	–
Summa	5,3	–
 (mkr)	 2015-12-31	 2014-12-31
Joint ventures		
Ingående anskaffningsvärde	–	–
Förvärv	5,3	–
Utgående redovisat värde	5,3	–

15.1 INNEHAV I INTRESSEFÖRETAG

Nedan anges de intresseföretag som ingår i koncernen per 31 december 2015 och 2014:

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

1) Oscar MaiN One AB ägs gemensamt med Niam och är ett bolag med säte i Stockholm och vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling. Inom ramen för samarbetet utvecklas projektet Industriverket.

2) Ostam Holding AB ägs gemensamt med Wallenstam AB och är ett bolag med säte i Stockholm och vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling. Inom ramen för samarbetet utvecklas projektet Tyresö Trädgårdar.

För ytterligare information om verksamheten i intresseföretagen hänvisas till sid. 14-48.

Koncernen har inga åtaganden eller eventalförpliktelser avseende intresseföretagen.

Nedan visas finansiell information i sammandrag för intresseföretaget Oscar MaiN One AB, som bolaget anser är väsentligt för koncernen. I koncernen redovisas intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Informationen avser de belopp som redovisas i intresseföretagets bokslut (inte koncernens andel av dessa belopp) justerade för skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och intresseföretaget.

Finansiell information i sammandrag om intresseföretag

(mkr)	Oscar MaiN One AB	
Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar	704,3	612,3
Omsättningstillgångar exkl. likvida medel	1,9	3,6
Likvida medel	3,7	2,3
Summa omsättningstillgångar	709,9	618,2
Summa tillgångar	709,9	618,2
 Långfristiga finansiella skulder	 458,6	 374,4
Övriga långfristiga skulder	5,5	61,9
Summa långfristiga skulder	464,1	436,3
 Kortfristiga finansiella skulder	 60,0	 –
Övriga kortfristiga skulder	0,3	1,0
Summa kortfristiga skulder	60,3	1,0
Summa skulder	524,4	437,3
Nettotillgångar	185,5	180,9

Resultaträkning	2015-12-31	2014-12-31
Intäkter	1,0	16,6
Rörelsekostnader	-0,5	-8,0
Ränteintäkter	1,1	-
Räntekostnader	-9,4	-17,4
Inkomstskatt	2,4	0,7
Årets resultat	-5,4	-8,1
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-5,4	-8,1

Avstämning av finansiell information i sammandrag

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

(mkr)	Oscar MaiN One AB		Totalt	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Finansiell information				
Ingående nettotillgångar 1 januari	180,9	189,0	191,9	192,8
Tillskott	10,0	-	10,0	-
Avyttrade nettotillgångar	-	-	-	-25,0
Årets resultat	-5,4	-8,1	17,9	24,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående nettotillgångar	185,5	180,9	219,8	191,9
Innehav i intresseföretag	27,2	27,1	44,9	32,7
Bokfört värde	27,2	27,1	44,9	32,7

15.2 INNEHAV I JOINT VENTURES

Nedan anges de joint ventures som ingår i koncernen per 31 december 2015 och 2014:

Namn	Verksamhetsplats	Ägarandel (%)	Karaktären av företags förbindelse	Värderingsmetod
Oscar Properties AB	Stockholm, Sverige	50	1)	Kapitalandelsmetoden
Projektbolaget Oscarsborg AB	Stockholm, Sverige	50	2)	Kapitalandelsmetoden
Eriksberg Intressenter AB	Stockholm, Sverige	50	3)	Kapitalandelsmetoden
Nacka 369:32 JV AB	Stockholm, Sverige	50	4)	Kapitalandelsmetoden
Murbruket Holding Fastighets AB	Stockholm, Sverige	50	5)	Kapitalandelsmetoden

- 1) Oscar Properties AB är ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling och som ägs tillsammans med Skandrenting AB. Inom ramen för samarbetet utvecklas projekten HG7, 79&Park, Biografen och Chokladfabriken.
- 2) Projektbolaget Oscarsborg AB är ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling. Bolaget ägs tillsammans med Fabège AB. Inom ramen för samarbetet utvecklas projekten Nybrogatan 57 penthouses.
- 3) Eriksberg Intressenter AB ägs tillsammans med Veidekke Sverige AB. Bolaget har sitt säte i Stockholm och verksamhetsområdet är fastighetsutveckling. Inom ramen för samarbetet utvecklas projektet Karl Staaff.
- 4) Nacka 369:32 JV AB är ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling. Bolaget ägs tillsammans med Carlyle. Inom ramen för samarbetet utvecklas projekten Nr.4.
- 5) Murbruket Holding Fastighets AB är ett bolag med säte i Göteborg vars verksamhetsområde är förvaltning av fastigheter och som ägs tillsammans med Balder. Bolaget är ägare till fastigheten Murmästaren 1 på Kungsholmen i Stockholm.

För ytterligare information om verksamheten i joint venture-företagen hänvisas till sid 14-48.

Koncernen har inga åtaganden eller eventalförpliktelser avseende joint ventures.

Nedan visas finansiell information i sammandrag för Oscar Properties AB och Murbruket Holding Fastighets AB som bolaget anser är väsentliga för koncernen. I koncernen redovisas joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Informationen avser de belopp som redovisas i joint venture-företagets bokslut (inte koncernens andel av dessa belopp) justerade för skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och joint venture-företaget.

Finansiell information i sammandrag om joint ventures

(mkr)	Oscar Properties AB		Murbruket Holding Fastighets AB	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Balansräkning				
Anläggningstillgångar	89,2	624,8	553,7	–
Omsättningstillgångar exkl. likvida medel	495,4	426,7	0,1	–
Likvida medel	29,9	1,0	19,9	–
Summa omsättningstillgångar	614,5	1 052,5	573,7	–
Summa tillgångar	614,5	1 052,5	573,7	–
Långfristiga finansiella skulder	60,0	464,8	295,8	–
Övriga långfristiga skulder	18,7	132,7	18,0	–
Summa långfristiga skulder	78,7	597,5	313,8	–
Kortfristiga finansiella skulder	117,0	–	187,3	–
Övriga kortfristiga skulder	16,9	29,8	–	–
Summa kortfristiga skulder	133,9	29,8	187,3	–
Summa skulder	212,6	627,3	501,1	–
Nettotillgångar	401,9	425,2	72,6	–
Resultaträkning				
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Intäkter	–	–	40,5	–
Rörelsekostnader	–7,4	–3,7	–7,3	–
Värdeförändring fastigheter	–	–	77,8	–
Resultat från projekt	77,9	171,6	–	–
Ränteintäkter	–	4,0	–	–
Räntekostnader	1,7	–1,9	–21,0	–
Inkomstskatt	–17,0	–0,2	–19,4	–
Minoritetsintresse	2,0	–3,8	–	–
Årets resultat	57,2	166,0	70,6	–
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa totalresultat	57,2	166,0	70,6	–

Avstämning av finansiell information i sammandrag

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

(mkr)	Oscar Properties AB		Murbruket Holding Fastighets AB		Totalt	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Finansiell information						
Ingående nettotillgångar 1 januari	425,2	259,2	–	–	314,9	156,4
Förvärv	–	–	2,0	–	2,1	–
Utdelningar	–80,5	–	–	–	–80,5	–
Årets resultat	57,2	166,0	70,6	–	94,6	158,5
Övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–
Utgående nettotillgångar	401,9	425,2	72,6	–	331,1	314,9
Innehav i joint ventures	200,9	212,7	40,6	–	255,0	238,6
Bokfört värde	200,9	212,7	40,6	–	255,0	238,6

– NOT 16 –

FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG/JOINT VENTURES

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	100,5	97,2
Tillkommande fordringar	42,6	3,7
Avgående fordringar	–40,5	–0,4
Utgående anskaffningsvärde	102,6	100,5

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	–	–
Tillkommande fordringar	42,6	–
Utgående anskaffningsvärde	42,6	–

– NOT 17 –

ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	45,8	13,1
Tillkommande fordringar	150,0	45,0
Avgående fordringar	–45,3	–12,3
Utgående anskaffningsvärde	150,5	45,8

FINANSIELLA INSTRUMENT

(mkr)	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen				
2015-12-31				
Tillgångar				
Kundfordringar	137,9		137,9	137,9
Fordringar intresseföretag/joint ventures	115,6		115,6	115,6
Reversfordringar	299,5		299,5	299,5
Övriga fordringar	133,7		133,7	133,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	150,5		150,5	150,5
Likvida medel	194,0		194,0	194,0
Summa tillgångar	1 031,2	0,0	1 031,2	1 031,2
Skulder				
Skulder till kreditinstitut		753,5	753,5	753,5
Obligationslån		498,6	498,6	514,4
Övriga räntebärande långfristiga skulder		186,7	186,7	186,7
Övriga långfristiga skulder		26,0	26,0	26,0
Övriga räntebärande kortfristiga skulder		79,4	79,4	79,4
Leverantörsskulder		58,5	58,5	58,5
Reversskulder		155,3	155,3	155,3
Övriga kortfristiga skulder		63,4	63,4	63,4
Summa skulder	0,0	1 821,4	1 821,4	1 837,2
(mkr)	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar/ skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen				
2014-12-31				
Tillgångar				
Kundfordringar	34,8		34,8	34,8
Fordringar intresseföretag/ joint ventures	143,4		143,4	143,4
Övriga fordringar	103,2		103,2	103,2
Övriga finansiella anläggningstillgångar	45,8		45,8	45,8
Likvida medel	66,0		66,0	66,0
Summa tillgångar	393,2	0,0	393,2	393,2
Skulder				
Skulder till kreditinstitut		305,5	305,5	305,5
Obligationslån		344,0	344,0	301,0
Övriga räntebärande långfristiga skulder		118,8	118,8	118,8
Leverantörsskulder		22,3	22,3	22,3
Övriga kortfristiga skulder		53,5	53,5	53,5
Summa skulder	0,0	844,1	844,1	801,1

(mkr)	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget				
2015-12-31				
Tillgångar				
Fordringar koncernföretag	263,6		263,6	263,6
Fordringar intresseföretag/joint ventures	42,6		42,6	42,6
Övriga fordringar	400,3		400,3	400,3
Likvida medel	58,5		58,5	58,5
Summa tillgångar	765,0	0,0	765,0	765,0
Skulder				
Obligationslån		440,7	440,7	456,4
Övriga kortfristiga skulder		12,5	12,5	12,5
Summa skulder	0,0	453,2	453,2	468,9
Moderbolaget				
2014-12-31				
Tillgångar				
Fordringar koncernföretag	489,4		489,4	489,4
Övriga fordringar	17,2		17,2	17,2
Likvida medel	61,6		61,6	61,6
Summa tillgångar	568,2	0,0	568,2	568,2
Skulder				
Obligationslån		344,0	344,0	301,0
Leverantörsskulder		0,1	0,1	0,1
Summa skulder	0,0	344,1	344,1	301,1

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

ringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar). Skulder till kreditinstitut löper i huvudsak med kort räntebindning och villkoren för refinansiering anses inte ha förändrats nämnvärt sedan upptagandet av skulderna, innebärande att redovisat värde anses överensstämma med verkligt värde. Bolaget anser att villkoren för de långfristiga skulderna är likvärdiga med de villkor som var när skulderna togs upp, och att det redovisade värdet av den anledningen överensstämmer med verkligt värde.

– NOT 19 –

KUNDFORDRINGAR

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Kundfordringar	137,9	34,8
Kundfordringar – netto	137,9	34,8
Kundfordringar fördelade per valuta	137,9	34,8
SEK	137,9	34,8
Förändring i reserv kundfordringar		
Ingående värde	–	–
Utgående värde	–	–
Analys av kreditriskexponering i kundfordringar		
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	137,9	34,8
Redovisat värde på kundfordringar	137,9	34,8

– NOT 20 –

UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

Fordringar på beställare av pågående entreprenaduppdrag

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Upparbetad intäkt	614,6	–
Akkumulerad fakturering	–495,2	–
Summa upparbetad ej fakturerad intäkt	119,4	–

– NOT 21 –

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Förutbetalda kostnader	6,7	14,2
Upplupna intäkter projekt	84,9	0,8
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91,6	15,0

LIKVIDA MEDEL

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Kassa och bank	194,0	66,0
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	194,0	66,0
Moderbolaget		
Kassa och bank	58,4	61,6
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	58,4	61,6

EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2015 till 58 539 966 kr fördelat på 29 269 983 antal aktier med ett kvotvärde om 2 kr per aktie. Av aktierna är 28 069 983 stamaktier och 1 200 000 preferensaktier. Bolagets stam- och preferensaktier noterades på Nasdaq Small Cap den 26 mars 2015 under kortnamnet OP respektive OP PREF. Dessförinnan var aktierna föremål för handel på Nasdaq First North Premier.

Under året löste Oscar Properties Holding AB in befintliga preferensaktier (175,5 mkr) samtidigt som en nyemission på cirka 268 mkr inklusive en riktad fondemission till bolagets stamaktieägare på 35 mkr genomfördes. De nya preferensaktierna hade en teckningskurs på 253 kr och en årlig utdelning på 20 kr. Nyemissionen tillförde Oscar Properties netto cirka 71 mkr efter avdrag för emissionskostnader och inlösen av tidigare preferensaktier. Fondemissionen ökade bolagets aktiekapital med 280 698 kr genom överföring från fritt eget kapital och riktade sig till innehavare av stamaktier. Innehav av 200 stamaktier på avstämningsdagen

berättigade till en ny preferensaktie av serie B. Totalt gavs 140 349 nya preferensaktier 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 respektive 46 875 röster. Per 31 december 2015 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 29 269 983, varav 28 069 983 stamaktier och 1 200 000 preferensaktier.

Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda. Inga aktier i bolaget innehas av bolaget, på dess vägnar eller av dess dotterbolag. Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie. Stamaktier av serie B och preferensaktier har ett röstvärde om en tiondels röst per aktie. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 20 kr per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5 kr per aktie. Bolaget har rätt att lösa in preferensaktierna till 350 kr per preferensaktie. Vid eventuell likvidation av bolaget har preferensaktierna rätt till företräde om 300 kr per preferensaktie. Nedanstående tabell visar förändringen av aktiekapitalet och antalet aktier.

Aktiekapitalets utveckling

Tid-punkt	Transaktion	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktie-kapitalet, kr	Totalt aktie-kapital, kr	Kvot-värde, kr
nov-11	Bolaget bildas	5 000	5 000 stamaktier	500 000	500 000	100
dec-12	Apportemission av stamaktier och uppdelning av stamaktier (50:1)	473 333 (emission) 23 438 317 (uppdelning)	23 916 650 stamaktier	47 333 300	47 833 300	2
feb-13	Emission av preferensaktier	625 000	23 916 650 stamaktier 625 000 preferensaktier	1 250 000	49 083 300	2
dec-13	Emission av preferensaktier	106 250	23 916 650 stamaktier 731 250 preferensaktier	212 500	49 295 800	2
feb-14	Emission av stamaktier	4 153 333	28 069 983 stamaktier 731 250 preferensaktier	8 306 666	57 602 466	2
maj-15	Inlösen av preferensaktier Fondemission Utgivande av nya preferensaktier	-731 250 140 349 1 059 651	1 200 000 preferensaktier	937 500	58 539 966	2
dec-15			28 069 983 stamaktier 1 200 000 preferensaktier		58 539 966	2

Övrigt tillskjutet kapital

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

Upparbetat resultat inklusive årets resultat

Posten avser intjänade vinstmedel i koncernen.

– NOT 24 –

RESULTAT PER STAMAKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 203,8 (112,9), efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av periodens resultat, dvs. 32,8 (17,5). Resultatet efter avdrag för preferensaktiernas del, 171,0 Mkr (95,4), har dividerats med ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 28 069 983 stycken (27 510 880). Någon utspädning har ej skett under året eller föregående år.

Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier

	2015-12-31	2014-12-31
Moderbolaget		
Ingående totalt antal aktier	27 510 880	23 916 650
Effekt av nyemitterade aktier	559 103	3 594 230
Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier under året	28 069 983	27 510 880

– NOT 25 –

UPPLÅNING

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	753,5	305,5
Obligationslån	498,6	344,0
Övriga räntebärande långfristiga skulder	186,7	118,8
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	79,4	–
Summa	1 518,2	768,3
Moderbolaget		
Obligationslån (nominellt värde 450 mkr)	440,7	344,0
Summa	440,7	344,0

– NOT 26 –

LÖPTIDSANALYS FINANSIELLA SKULDER

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

Koncernens löptider för upplåning är vid rapportperiodens slut följande:

(mkr)	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	> 5 år	Totalt
Koncernen, 2015-12-31						
Skulder till kreditinstitut	260,2	22,9	496,9			780,1
Obligationslån	28,3	28,3	86,3	457,0		599,9
Övriga räntebärande långfristiga skulder	17,7	108,5	78,9	22,9		228,0
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	80,4					80,4
Totalt	386,6	159,7	662,1	480,0	0,0	1 688,4
Koncernen, 2014-12-31						
Skulder till kreditinstitut	14,2	118,9	185,4			318,5
Obligationslån	19,3	19,3	19,3	388,5		446,4
Övriga räntebärande långfristiga skulder	5,2	133,9				139,1
Övriga räntebärande kortfristiga skulder						0,0
Totalt	38,6	272,2	204,7	388,5	0,0	904,0

Moderbolagets löptider för upplåning är vid rapportperiodens slut följande:

(mkr)	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	> 5 år	Totalt
Moderbolaget, 2015-12-31						
Obligationslån	24,2	24,2	24,2	457,0		529,8
Totalt	24,2	24,2	24,2	457,0	0,0	529,8
Moderbolaget, 2014-12-31						
Obligationslån	19,3	19,3	19,3	388,5		446,3
Totalt	19,3	19,3	19,3	388,5	0,0	446,3

En ökning av räntan skulle ha ökat bolagets räntekostnader med 18 mkr/år per procentenhet.

– NOT 27 –

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Upplupna räntekostnader	11,9	2,2
Förutbetalda intäkter	12,0	35,5
Stämpelskatt	13,4	–
Övrigt	36,2	11,6
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73,5	49,3
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	2,3	0,1
Övrigt	2,8	1,5
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5,1	1,6

– NOT 28 –

STÄLLDA SÄKERHETER

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	687,5	384,5
Summa	687,5	384,5
Moderbolaget		
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	74,9	–
Pantsatta reverser	273,0	–
Summa	347,9	–

– NOT 29 –

ANSVARSFÖRBINDELSER

(mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Garantiåtagande för dotterbolags & intressebolags räkning	1 195,7	100,0
Summa	1 195,7	100,0
Moderbolaget		
Garantiåtagande för dotterbolags räkning	756,1	309,0
Summa	756,1	309,0

Lånen är i första hand säkersställda genom fastighetsinteckningar och pantsatta aktier i dotterföretag.

UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

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

Bolaget utförde under 2014 byggtjänster till ett värde om 11,4 mkr inklusive moms till ett systerbolag till huvudägaren Oscar Engelbert AB på marknadsmässiga villkor. Fordran har under året reglerats.

Utöver dessa poster finns fordringar på intresseföretag/joint ventures, vilket framgår av balansräkningen.

Andelen av nettoomsättningen som avser intresseföretag/joint ventures uppgick till 40 procent.

Moderbolaget har inga närståendetransaktioner.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari 2016 anställdes Thomas Perslund som vice vd. Han ingår i ledningsgruppen där samtidigt flera förändringar har gjorts. Bolagets finanschef Navid Rostam har utsetts till medlem i ledningsgruppen, liksom Lars Neret som har anställts som ny ekonomichef. I samband med förändringarna har COO Magnus Andersson lämnat bolaget.

I februari 2016 beslutade styrelsen för Oscar Properties att kalla till extra bolagsstämma för att ändra bolagsordningen och föra in det nya aktieslaget preferensaktier av serie B samt att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemissioner av högst 500 000 preferensaktier av serie B. I samband med detta beslutade även styrelsen att erbjuda vissa institutionella investerare att teckna preferensaktier av serie B till ett sammanlagt värde

upp till 200 mkr. Den 15 februari 2016 hade bolaget mottagit anmälningar motsvarande hela den föreslagna emissionsvolymen varpå erbjudandet stängdes.

I mars 2016 beslutade en extra bolagsstämma att ändra bolagsordningen och införa aktieslaget preferensaktier av serie B i enlighet med styrelsens förslag samt att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemissioner av högst 500 000 preferensaktier av serie B. Dessutom beslutade styrelsen, med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, om två nyemissioner av totalt 400 000 preferensaktier av serie B till den krets av institutionella investerare som anmält sig för teckning inom ramen för styrelsens erbjudande av den 12 februari 2016. Genom nyemissionerna tillförs Oscar Properties ca 198 mkr innan emissionskostnader.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisnings-sed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltnings-berättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 30 mars 2016

Jakob Grinbaum

Styrelseordförande

Johan Thorell

Styrelseledamot

Lennart Låftman

Styrelseledamot

Ann Grevelius

Styrelseledamot

Staffan Persson

Styrelseledamot

Oscar Engelbert

Styrelseledamot och VD

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 30 mars 2016. Koncernens resultaträkning och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 20 april 2016.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2016.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Oscar Properties Holding AB (publ) för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 63-111.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Oscar Properties Holding AB (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 30 mars 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

AKTIEN OCH ÄGARNA

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

PREFERENSAKTIE

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 31 december 2015 till 246,50 kronor, vilket gav ett börsvärde för preferensaktien om 296 mkr.

STAMAKTIE

För stamaktien uppgick sista betalkurs den 31 december 2015 till 52,25 kronor, vilket gav ett börsvärde för stamaktien om 1 467 mkr.

AKTIEÄGARE

Per den 31 december 2015 uppgick antalet aktieägare till 4 603. Av dessa utgjorde 89 procent svenska ägare och 11 procent internationella ägare. Oscar Properties femton största ägare hade ett innehav motsvarande 89 procent av kapitalet.

EMISSIONER

Oscar Properties Holding AB löste under året in befintliga preferensaktier (175,5 mkr) samtidigt som en nyemission på cirka 268 mkr inklusive en riktad fondemission till bolagets stamaktieägare på 35 mkr genomfördes. De nya preferensaktierna hade en teckningskurs på 253 kr och en årlig utdelning på 20 kr. Nyemissionen tillförde Oscar

Properties netto cirka 71 mkr efter avdrag för emissionskostnader och inlösen av tidigare preferensaktier. Fondemissionen riktades till innehavare av stamaktier. Innehav av 200 stamaktier på avstämningsdagen berättigade till en ny preferensaktie. Totalt gavs 140 349 nya preferensaktier 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 respektive 46 875 röster.

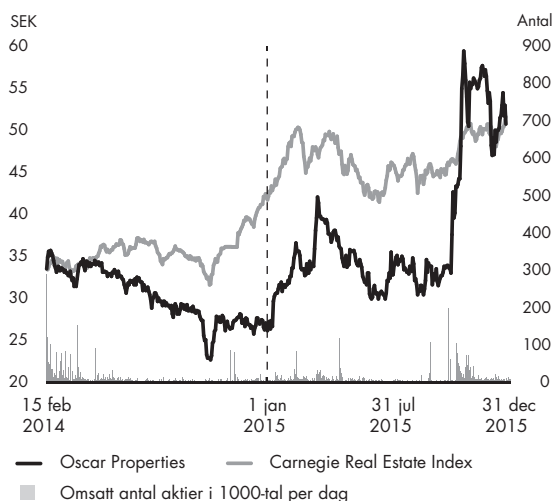
I mars 2016 beslutade styrelsen om två nyemissioner av totalt 400 000 preferensaktier av serie B till den krets av institutionella investerare som anmält sig för teckning inom ramen för styrelsens erbjudande av den 12 februari 2016. Genom nyemissionerna tillförs Oscar Properties ca 198 mkr innan emissionskostnader.

UTDELNING

Långsiktigt ska bolaget lämna hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktier. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på stamaktierna komma att bli låg eller helt utebli. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 20,00 kronor per aktie med kvartalsvis avstämning.

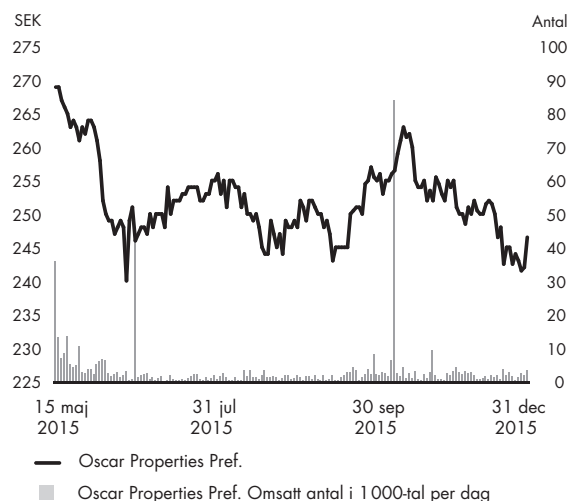
Preferensaktierna av serie B medför en årlig utdelning om 35,00 kronor per aktie med kvartalsvis avstämning.

– 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
Ernström Finans	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

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick den 31 december 2015 till 58 539 966 kronor fördelat på 28 069 983 stamaktier och 1 200 000 preferensaktier med ett sammanlagt kvotvärde om 2 kronor per aktie. 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.

– AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING –

Tabellen visar förändringen av aktiekapitalet och antalet aktier i Oscar Properties sedan bolaget grundades.

Tid-punkt	Transaktion	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktie-kapitalet, kr	Totalt aktie-kapital, kr	Kvot-värde, kr
nov-11	Bolaget bildas	5 000	5 000 stamaktier	500 000	500 000	100
dec-12	Apportemission av stamaktier och uppdelning av stamaktier (50:1)	473 333 (emission) 23 438 317 (uppdelning)	23 916 650 stamaktier	47 333 300	47 833 300	2
feb-13	Emission av preferensaktier	625 000	23 916 650 stamaktier 625 000 preferensaktier	1 250 000	49 083 300	2
dec-13	Emission av preferensaktier	106 250	23 916 650 stamaktier 731 250 preferensaktier	212 500	49 295 800	2
feb-14	Emission av stamaktier	4 153 333	28 069 983 stamaktier 731 250 preferensaktier	8 306 666	57 602 466	2
maj-15	Inlösen av preferensaktier Fondemission Utgivande av nya preferensaktier	-731 250 140 349 1 059 651	1 200 000 preferensaktier	937 500	58 539 966	2
dec-15			28 069 983 stamaktier 1 200 000 preferensaktier		58 539 966	2

BOLAGSSTYRNING

INTRODUKTION

Denna bolagsstyrningsrapport antogs av styrelsen vid styrelsemötet den 23 mars 2016. Den har tagits fram i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning ("koden") och årsredovisningslagen, samt granskats av bolagets revisor. Den presenterar en översikt av Oscar Properties bolagsstyrningssystem och inkluderar styrelsens beskrivning av systemet för intern kontroll samt riskhantering relaterad till finansiell rapportering.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Sedan mars 2015 är Oscar Properties stamaktier och preferensaktier upptagna till handel vid Nasdaq Stockholm och Oscar Properties följer därför Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Således tillämpar Oscar Properties också koden, som finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se.

Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet och bygger på principen "följ eller förklara". Det innebär att ett bolag som tillämpar koden inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i koden. Om bolaget finner att en viss regel inte passar med hänsyn till bolagets särskilda omständigheter kan det välja en annan lösning än den koden anvisar och i bolagsstyrningsrapporten redovisa detta, samt vilken lösning bolaget istället valt och motivera detta.

Enligt styrelsens uppfattning har Oscar Properties, från och med tidpunkten då dess aktier upptogs till handel på Nasdaq Stockholm, i alla avseenden följt koden under 2015.

Vidare har inga överträdelse av gällande börsregler gjorts eller överträdelse av god praxis på aktiemarknaden rapporterats av Nasdaq Stockholms Disciplin-nämnd eller Aktiemarknadsnämnden.

Bolagsstyrningsstruktur

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

Aktieägarna utövar sitt inflytande genom att rösta på bolagsstämmor i Oscar Properties Holding AB (publ) och beslutar på så vis bland annat om sammansättningen av bolagets styrelse och val av revisor.

Valberedningen, som utses enligt principer fastslagna av årsstämman, lämnar förslag till nästkommande årsstämma beträffande bland annat val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer, samt förslag till beslut om arvode till styrelsen och revisorerna.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Oscar Properties organisation och förvaltningen av dess verksamhet. Styrelsens arbetsuppgifter bereds delvis av dess revisionsutskott och ersättningsutskott.

Styrelsen utser verkställande direktör i Oscar Properties. Den verkställande direktören leder koncernens löpande verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer.

AKTIER OCH AKTIEÄGARE

Oscar Properties Holding AB (publ) är ett avstämningsbolag, vilket innebär att bolagets aktiebok förs av Euroclear Sweden AB.

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick den 31 december 2015 till 58 539 966 kronor fördelat på 28 069 983 stamaktier och 1 200 000 preferensaktier, envar med ett kvotvärde om 2 kronor.

Oscar Engelbert AB ägde den 31 december 2015 cirka 55,9 procent av aktierna och innehade cirka 58,0 procent av rösterna i bolaget. Oscar Engelbert AB är helägt av Oscar Properties grundare, styrelseledamot och verkställande direktör Oscar Engelbert.

Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå till lägst 40 000 000 kronor och högst 160 000 000 kronor uppdelat på lägst 20 000 000 och högst 80 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier, stamaktier av serie B, preferensaktier och preferensaktier av serie B. Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie. Stamaktier av serie B, preferensaktier och preferensaktier av serie B har ett röstvärde om en tiondels röst per aktie. Förutsatt att stamaktier av serie B utgivits kan stamaktier konverteras till stamaktier av serie B genom skriftlig begäran från aktieägare till styrelsen. Genomförande av sådan omvandling innebär att det totala antalet röster i bolaget minskar. Det finns ingen begränsning i hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma.

Mer information om bolagets aktie och dess aktieägare återfinns i årsredovisningens förvaltningsberättelse på sidorna 114-115.

BOLAGSSTÄMMA

Allmänt

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs balans- och

resultaträkning samt koncernbalans- och koncernresultaträkning fram och beslut fattas om bland annat disposition av bolagets resultat, fastställande av balans- och resultaträkningarna respektive koncernbalans- och koncernresultaträkningarna, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag. Kallelse till bolagsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter.

Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Vid bolagsstämma får således varje röstberättigad rösta för fulla antalet ägda och företrädde aktier utan begränsningar i röst-rätten. Aktieägarnas rättigheter kan endast förändras av bolagsstämma i enlighet med lag.

En aktieägare som vill få ett särskilt ärende behandlat vid stämman måste i god tid före stämman begära det hos styrelsen under den adress som meddelas på bolagets webbplats, www.oscarproperties.se.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet och vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. För vissa beslut, såsom ändring av bolagsordningen eller emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, krävs dock beslut av en kvalificerad majoritet.

Bolaget har med hänsyn till ägarkretsen inte bedömt det motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman eller översätta presentationer till annat språk.

Årsstämman den 28 april 2015

Oscar Properties årsstämma 2015 hölls den 28 april 2015 i bolagets lokaler i Stockholm. Vid stämman närvarade elva aktieägare, antingen personligen eller genom ombud, vilket motsvarade 74,5 procent av rösterna i bolaget. Årsstämman beslutade om:

- 1.1.1.1 Fastställande av resultat- och balansräkning samt beslut om vinstutdelning,
- 1.1.1.2 ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören för räkenskapsåret 2014,
- 1.1.1.3 i enlighet med valberedningens förslag att styrelsen ska bestå av sex ledamöter, omval av Jakob Grinbaum, Jeanette Bonnier, Oscar Engelbert, Lennart Låftman och Johan Thorell samt nyval av Staffan Persson för tiden intill slutet av årsstämman 2016, och omval av Jakob Grinbaum som styrelsens ordförande för samma period,
- 1.1.1.4 instruktion för inrättande av valberedning,

1.1.1.5 införande av nytt slag av preferensaktier (preferensaktier av serie B, vilka senare bytte namn till preferensaktier) samt bemyndigande för styrelsen att emittera högst 1 059 651 preferensaktier av serie B,

1.1.1.6 minskning av bolagets aktiekapital med 1 462 500 kronor genom inlösen av samtliga utestående befintliga preferensaktier i enlighet med inlösenförbehåll i bolagets bolagsordning för återbetalning till innehavare av preferensaktier samt de följändringar i bolagets bolagsordning som föranleddes av denna inlösen,

1.1.1.7 ökning av bolagets aktiekapital med 280 698 kronor genom överföring från fritt eget kapital, med utgivning av 140 349 nya preferensaktier av serie B riktade till innehavare av stamaktier genom fondemission där tvåhundra stamaktier på avstämningsdagen berättigade till en (1) ny preferensaktie av serie B,

1.1.1.8 emissionsbemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma besluta om emission av högst 800 000 preferensaktier av serie B med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, att betalas kontant, med apportegendom eller genom kvittning, för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, del av fastighet eller fastighetsbolag, eller för att finansiera fortsatt tillväxt i bolaget på andra sätt, samt

1.1.1.9 riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Årsstämmans beslut i dess helhet framgår av det fullständiga protokollet från bolagsstämman, vilket tillsammans med övrig information om bolagsstämman finns tillgänglig på bolagets webbplats, www.oscarproperties.se.

Extra bolagsstämma den 30 september 2015

Den 30 september 2015 höll Oscar Properties en extra bolagsstämma i bolagets lokaler i Stockholm. Vid stämman närvarade sju aktieägare, antingen personligen eller genom ombud, vilket motsvarade 73,8 procent av rösterna i bolaget.

Den extra bolagsstämman noterade styrelseledamoten Jeanette Bonniers avgång som styrelseledamot och beslutade om nyval av Ann Grevelius som styrelseledamot för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Den extra bolagsstämmans beslut i dess helhet framgår av det fullständiga protokollet från bolagsstämman, vilket tillsammans med övrig information om bolagsstämman finns tillgänglig på bolagets webbplats, www.oscarproperties.se.

VALBEREDNING

Uppgifter

Valberedningens uppgift ska vara att inför årsstämman arbeta fram förslag att föreläggas årsstämman för beslut om:

- ordförande vid årsstämman;
- antalet styrelseledamöter och arvudet till styrelsen, uppdelat mellan
- ordförande, vice ordförande (i förekommande fall), övriga ledamöter och
- eventuell ersättning för arbete i styrelseutskott;
- val av styrelseledamöter och styrelseordförande;
- val av revisor;
- arvode till bolagets revisor; och
- process för inrättande av nästa års valberedning.

Sammansättning

Vid årsstämman 2015 inrättades en valberedning, enligt följande principer. Styrelsens ordförande kontaktar de tre största aktieägarna baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per sista bankdagen i augusti 2015. De tre största aktieägarna ska erbjudas möjlighet att utse varsin representant, att jämte ordföranden utgöra valberedningen för tiden tills dess ny valberedning har utsetts. Om någon av dessa aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse en representant övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieägandet. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren.

Oscar Engelbert AB, Fjärde AP-fonden och Zimbrine Holding BV har nominerat ledamöter till valberedningen inför årsstämman 2016, bestående av följande personer:

- Oscar Engelbert AB har utsett Fredrik Palm, advokat och delägare på Gernandt & Danielsson advokatbyrå, till sin ledamot i valberedningen.

- Fjärde AP-fonden har utsett Olof Nyström, Senior Portfolio Manager Real Estate på Fjärde AP-fonden, till sin ledamot i valberedningen.
- Zimbrine Holding BV har utsett Monika Lundström, CFO på Swedia Capital AB, till sin ledamot i valberedningen.
- Vidare är Jakob Grinbaum, styrelsens ordförande, ledamot i valberedningen.

STYRELSE

Uppgifter

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

Sammansättning

Under perioden 1 januari 2015 till och med årsstämman 2015 bestod bolagets styrelse av de fem stämموvalda ledamöterna: Jakob Grinbaum (ordförande), Jeanette Bonnier, Oscar Engelbert, Lennart Låftman och Johan Thorell. Årsstämman 2015 omvalde de befintliga styrelseledamöterna och nyvalde Staffan Persson till styrelse-

– STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNINGAR SAMT NÄRVARO UNDER 1 JANUARI–31 DECEMBER 2015 –

Ledamot	Invald	Ersättning (kr)	Styrelse (20 möten inkl. konstituerande)	Revisionsutskott (2 möten)	Ersättningsutskott (1 möten)
Jakob Grinbaum	2012	250 000	18	2	1
Jeanette Bonnier	2011	60 615	4	–	–
Oscar Engelbert	2011	Se sidan 94.	19	–	–
Ann Grevelius	2015	79 385	4	–	1
Lennart Låftman	2012	140 000	19	2	–
Staffan Persson	2015	140 000	12	2	–
Johan Thorell	2012	140 000	20	2	–

ledamot. I samband med extra bolagsstämma den 30 september 2015 avgick Jeanette Bonnier och nyvaldes Ann Grevelius som styrelseledamot.

I avsnittet "Styrelse" på sidan 123 redovisas varje styrelseledamots födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

Under 2015 hölls 20 styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen nedan.

Oberoendekrav

Styrelsen i bolaget är föremål för de oberoendekrav som följer av koden. Inför årsstämman 2015 presenterade valberedningen följande bedömning avseende de styrelseledamöter som valdes vid årsstämman 2015. Jakob Grinbaum (ordförande), Jeanette Bonnier, Lennart Låftman, Staffan Persson och Johan Thorell bedömdes samtliga vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större aktieägare.

Oscar Engelbert bedömdes, såsom verkställande direktör samt ägare till Oscar Engelbert AB, inte vara oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare. Ann Grevelius bedömdes i samband med sitt val vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större aktieägare.

Arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. Arbetsordningen beskriver styrelsens, styrelseordförandens och styrelseutskottets arbetsuppgifter samt innehåller bestämmelser för ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Arbetsordningen innehåller också bestämmelser för antalet styrelsemöten, dagordningar inför styrelsemöten samt andra riktlinjer för beslutsfattandet, den finansiella rapporteringen och bolagets revision och internrevision.

Arbetsordningen beskriver också revisionsutskottet och ersättningsutskottet och vilka arbetsuppgifter och instruktioner som åligger respektive utskott.

Styrelsens arbete under 2015

Styrelsens arbete bedrivs i första hand inom ramen för formella styrelsemöten samt möten i styrelsens utskott. Därutöver upprätthålls en löpande kontakt mellan bolagets verkställande direktör och styrelsens ordförande i syfte att diskutera den pågående verksamheten och säkerställa att styrelsen får tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete och att styrelsens beslut verkställs.

Styrelsen har under 2015 fokuserat på bolagets projektportfölj (omfattandes även bolagets förvärv och avyttringar) och bolagets finansiering. Styrelsen har vid sina möten även informerats om affärsläget samt, vid behov, fastställt de finansiella rapporterna. Under våren 2015 arbetade styrelsen intensivt med noteringen av bolaget på Nasdaq Stockholm och emission av preferensaktier i samband därmed.

Styrelseutvärdering

Till styrelseordförandens särskilda uppgifter hör att tillse att styrelsens arbete årligen utvärderas och att valberedningen informeras om resultatet av utvärderingen.

Styrelsens arbete utvärderades hösten 2015 baserat på individuella svar på formaliserade undersökningar samt enskilda samtal med styrelseordföranden. Resultatet av denna utvärdering har rapporterats till valberedningen.

STYRELSENS UTSKOTT

För att effektivisera styrelsens arbete har styrelsen tillsatt ett ersättningsutskott och ett revisionsutskott. Respektive ledamöters närvaro vid utskottens sammanträden framgår av tabellen ovan.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2015 och har sedan dess bestått av Johan Thorell (ordförande), Jakob Grinbaum, Lennart Låftman och Staffan Persson.

Revisionsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering;
- med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering;
- hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen;
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster; och
- biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Revisionsutskottet har berett styrelsens beslut i ovanstående frågor.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2015 och har sedan dess bestått av Jakob Grinbaum samt, under den period respektive person varit styrelseledamot i bolaget, Jeanette Bonnier och Ann Grevelius.

- Ersättningsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:
- a. bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor;
 - b. följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen; och
 - c. följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Vid biträdande av styrelsen och vid fullgörande av arbetsuppgifterna ovan har ersättningsutskottet särskilt instruerats att följa kodens bestämmelser om rörliga ersättningar och incitamentsprogram.

REVISION

Revisorn ska granska Oscar Properties årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Styrelsen har också bestämt i sin arbetsordning att revisorn översiktligt ska granska bolagets halvårs- eller niomånadersrapport. Revisorn granskade översiktligt delårsrapporten för perioden januari–september 2015.

Revisor i Oscar Properties är sedan den extra bolagsstämman i september 2012 det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Huvudansvarig revisor är Ola Salemyr, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Styrelsen har under 2015 vid ett tillfälle, utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen, träffat bolagets revisor. Därutöver har styrelseordförande Jakob Grinbaum och revisionsutskottets ordförande Johan Thorell träffat revisorn vid ett par tillfällen för avstämning.

STYRNING OCH ORGANISATIONSSTRUKTUR

Styrdokument

Bolagets styrelse har antagit följande policies: finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, utdelningspolicy samt jämställdhetsplan. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören och för ekonomisk rapportering samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policies ska göras då så erfordras för att tillförsäkra att alla policies är aktuella och stödjer verksamheten uppställda syften och mål.

Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Oscar Properties ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Oscar Properties får ta. Finanspolicyen fastställer

ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Samtliga Oscar Properties koncernbolag omfattas av finanspolicyen.

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

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

Oscar Properties utdelningspolicy fastslår att bolaget har som långsiktigt mål att dela ut hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på stamaktierna komma att bli låg eller helt utebli. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 20,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor. Preferensaktierna av serie B medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 35,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 8,75 kronor.

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

Organisationsstruktur

Oscar Properties affärsverksamhet är organiserad i de sju funktionsområdena Marknad- och affärsutveckling, Projektutveckling, Design- och konceptutveckling, Bygg, Försäljning, Ekonomi och Ledning och centrala stödfunktioner. Se vidare avsnittet "Organisation & medarbetare" på sidorna 56-57.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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

Se avsnittet "Styrelsens ledamöter" på sidan 123 för information om den verkställande direktören Oscar Engberts födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, väsentliga uppdrag utanför bolaget, och eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget samt väsentliga aktieinnehav och delägarskap i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Inledning

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och koden för den interna kontrollen. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med kodens avsnitt 7.4 och avser bolagets finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning och instruktionerna för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande

översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt den verkställande direktören. Verkställande direktören rapporterar regelbundet till styrelsen. Verkställande direktören framlägger vid varje styrelsemöte som hålls i samband med kvartalsbokslut ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten.

Riskbedömning

Riskhantering är inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Oscar Properties är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen minst en gång om året en genomgång av den interna kontrollen tillsammans med bolagets revisorer och genomgången behandlas av styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Se separat avsnitt om risker och riskhantering sid 66-68.

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

Oscar Properties informations- och kommunikationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen. Policys och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från sina möten med revisorn.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall och projektresultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på projektnivå som

¹⁾ Magnus Andersson var COO under 2015. Magnus Andersson lämnade sin tjänst i januari 2016 och arbetsuppgifterna har övertagits av Thomas Perslund, vice VD för bolaget.

på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl projektutveckling som ekonomiavdelning. Avrapportering sker till styrgrupp, COO¹⁾ och därefter vidare till VD och styrelse. På uppdrag av årsstämman ska bolagets revisorer rapportera direkt till styrelsen minst en gång per år. Revisorer ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen vid nästföljande styrelsesammanträde. Styrelsen protokollför avrapporteringen och följer sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.

Behov av internrevision

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

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE

BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelsen

Vid årsstämman den 28 april 2015 beslutades att styrelsearvoden skall utgå med 250 000 kronor till styrelsens ordförande och 140 000 kronor till var och en av övriga styrelseledamöter, dock undantaget verkställande direktören till vilken inget styrelsearvode ska utgå. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning. Styrelsearvode till 2 av styrelsens medlemmar har betalats till bolag i enlighet med avtal träffade mellan dem och bolaget, vilket är kostnadsneutralt för bolaget.

Ersättning till verkställande direktör och ledning

De riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman 2015 beslutade om framgår på sidan 70-71. Där framgår också att styrelsen föreslår årsstämman 2016 att motsvarande riktlinjer även ska gälla framlades. För ytterligare information om ersättning till bolagsledningen, se not 9.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till årsstämman i Oscar Properties Holding AB (publ), org.nr 556870-4521

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2015 på sidorna 116-122 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Stockholm den 30 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

STYRELSE



JAKOB GRINBAUM

Född 1949 • Styrelseordförande, styrelseledamot sedan 2012 • Utbildning och erfarenhet: Fil. kand. från Uppsala universitet, tidigare vice VD för Nordea Bank AB (publ) (till 2010). • Pågående uppdrag: Vice styrelseordförande i Fjärde AP-fonden och SBAB Bank AB (publ). Styrelseledamot i AB Sveriges säkerställda obligationer (publ), Jernhusen AB, J Grinbaum Finanskonsult AB, Stiftelsen Östgötagården Uppsala och IK Sirius. Medlem av advisory board för Genesta Property Nordic AB. • Innehav i bolaget: 69 000 Stamaktier samt 5 325 Preferensaktier, inklusive genom bolag.



OSCAR ENGELBERT

Född 1976 • Styrelseledamot och VD, sedan 2011 • Utbildning och erfarenhet: Entreprenör och grundare av Oscar Properties. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Aktiebolaget Heribert Engelbert, Heribert Produktion AB, Oscar Engelbert AB och Elar AB. • Innehav i bolaget: 16 352 482 Stamaktier, genom bolag.



ANN GREVELIUS

Född 1966 • Styrelseledamot, sedan 2015 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom från Uppsala universitet. Verksam inom kapitalförvaltning och bank sedan 1990. • Pågående uppdrag: Partner GP Bullhound. Styrelseledamot i Prisma Financial Tech AB. Medlem av advisory board för Interim Search AB. • Innehav i bolaget: 3 000 Stamaktier.



LENNART LÅFTMAN

Född 1945 • Styrelseledamot, sedan 2012 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom-examen, Handelshögskolan i Stockholm. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i AVISA AB, Bonäsudden Holding AB, Intervall AB, EOJ 1933 AB och Delarka Holding AB (publ). Styrelseledamot i Byggnads AB S:t Erik, Kallebäck Property Invest AB, RFSU AB, Nyréns Arkitektkontor AB, Råd & Dåd Marknadsföring AB, Transix AB, AB Stockholms Läns Landstings Internfinans, Telge Energi AB, Folkvandvården Stockholms län AB. • Innehav i bolaget: 500 Preferensaktier.



STAFFAN PERSSON

Född 1956 • Styrelseledamot, sedan 2015 • Utbildning och erfarenhet: Examen från Förvaltningslinjen vid Umeå universitet. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande och verkställande direktör i Swedia Capital AB. Styrelseordförande i Synthetic MR AB (publ), Sveab Holding AB, Nortal Investments AB, Nortal Capital AB, Darkathlon AB, Fieldspring AB och Nortal Forest AB. Styrelseledamot i Quizz Golf AB, The Lexington Company AB (publ) och Cinnober Financial Technology Aktiebolag. • Innehav i bolaget: 2 592 395 Stamaktier samt 12 961 Preferensaktier, genom bolag.



JOHAN THORELL

Född 1970 • Styrelseledamot, sedan 2012 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Verksam inom fastighetssektorn sedan 1996. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Gamefederation svenska AB, Kallebäck Property Invest AB, Fastighetsaktiebolaget Apicius och Hållsta Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot och VD i Gryningskust Holding AB. Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Tagehus Holding AB, AB Sagax, Nicoccino Holding AB (publ), K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), Delarka Holding AB (publ) och PH Bromma Invest AB. • Innehav i bolaget: 180 000 Stamaktier samt 27 505 Preferensaktier, genom bolag.

LEDNING



OSCAR ENGELBERT

Styrelseledamot och VD, sedan 2011 • Född 1976 • Utbildning och erfarenhet: Entreprenör och grundare av Oscar Properties • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Aktiebolaget Heribert Engelbert, Heribert Produktion AB, Oscar Engelbert AB och Elar AB. • Innehav i bolaget: 16 352 482 Stamaktier, genom bolag.



ULRIKA ARPH

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



MALIN GANGNOR

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



TED MATTSSON

Projektutvecklingschef, sedan 2015 • Född 1973 • Utbildning och erfarenhet: Bygginjenjörutbildning. Development Director på Steen&Ström • Pågående uppdrag: – • Innehav i bolaget: –.



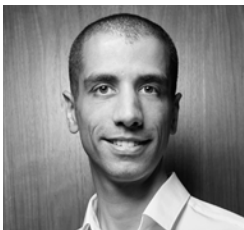
THOMAS PERSLUND

Vice VD, sedan 2016 • Född 1971 • Utbildning och erfarenhet: Civilingenjörsexamen från Chalmers och Kungliga Tekniska Högskolan. CEO på Friends Arena och dessförinnan anställd på Stockholms stad. • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Perslund Management AB och Huddinge Tennisklubb. • Innehav i bolaget: –.



HERMAN PERSSON

Designchef, anställd sedan 2012 • Född 1977 • Utbildning och erfarenhet: Arkitektexamen från Kungliga Tekniska Högskolan. Arkitekt och projektledare på Konzept Stockholm AB och Centrumutveckling Sverige AB. • Pågående uppdrag: –. • Innehav i bolaget: –.



NAVID ROSTAM

Finanschef, sedan 2015 • Född 1981 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen från Handelshögskolan och civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan. Projektledare på Handelsbanken Debt Capital Markets. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Instabridge AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Maximal AB. • Innehav i bolaget: –.



RIKARD WISS

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

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.

BELÄNINGSGRAD, 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.

AKTIEÄGARINFORMATION

ÅRSSTÄMMA 2015

Aktieägarna i Oscar Properties Holding AB (publ) kallas till årsstämma tisdagen den 20 april 2016 i Oscar Properties Holding AB:s (publ) lokaler (showroom) på Linnégatan 2-4 i Stockholm.

Anmälan m m

Aktieägare som önskar delta i stämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast torsdagen den 14 april 2016, dels anmäla sig hos bolaget senast torsdagen den 14 april 2016. Anmälan kan ske via post till Oscar Properties Holding AB (publ), Box 5123, 102 43 Stockholm, via telefon 08-510 607 70 eller via e-post till info@oscarproperties.se. Vid anmälan ska anges namn, person eller organisationsnummer, aktieinnehav, adress, telefonnummer dagtid samt, i förekommande fall, det antal biträden (högst två) som avses medföras vid stämman.

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

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier hos bank eller annan förvaltare måste, för att få delta i stämman, tillfälligt registrera aktierna i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast torsdagen den 14 april 2016, vilket innebär att aktieägaren bör underrätta förvaltare om sin önskan i god tid före detta datum.

FINANSIELL KALENDER 2016

Delårsrapport januari - mars	20 april 2016
Delårsrapport januari - juni	15 juli 2016
Delårsrapport januari - september	28 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016	10 februari 2017

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



