

Oscar Properties



Oscar Properties Holding AB (publ) Koncernens delårsrapport januari–mars 2016

PERIODEN I KORTHET	2	KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	22
VD HAR ORDET	3	KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	23
OSCAR PROPERTIES I KORTHET	4	MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	24
PROJEKT- OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	5	MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	25
JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG	12	MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	26
FINANSIERING	13	MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	26
AKTIEN OCH ÄGARE	14	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	27
MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER	17	DEFINITIONER	29
FINANSIELL UTVECKLING	19	ÖVRIG INFORMATION	30
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	20		
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	21		

PERIODEN I KORTHET

KVARTALET JANUARI–MARS 2016

- Rörelsens intäkter uppgick till 444,3 mkr (133,7).
- Rörelseresultatet uppgick till 49,8 mkr (18,1).
- Resultatet efter skatt uppgick till 34,0 mkr (15,1).
- Resultatet per stamaktie¹⁾ uppgick till 0,93 kronor (0,38).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 189 (72).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till - (-).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 853 (467).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER KVARTALET

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

- Koncernens rörelseresultat för kvartalet uppgick till 49,8 mkr (18,1) och är huvudsakligen hänförligt till resultat från projektutvecklingsverksamheten för projekten Norra Tornen, Lyceum, 79&Park och Bageriet.
- Under kvartalet var intresset för Oscar Properties projekt fortsatt stort. Antalet sålda bostäder uppgick till 189 (72) och avsåg projekten 79&Park, Norra Tornen, Industriverket och No.4.
- I januari 2016 anställdes Thomas Perslund som vice vd. Han ingår i ledningsgruppen där samtidigt flera förändringar har gjorts. Finanschefen Navid Rostam har utsetts till medlem i ledningsgruppen, liksom Lars Neret som har anställts som ny ekonomichef.
- Bolaget genomförde i mars två riktade nyemissioner av preferensaktier av serie B till institutionella investerare i enlighet med det erbjudande som aviserades den 12 februari 2016. Som en följd av emissionerna ökade antalet aktier med 400 000. Genom de två nyemissionerna tillfördes bolaget ca 200 mkr innan emissionskostnader. Som en följd av emissionsvillkoren klassificeras preferensaktier av serie B som skuld. Likviddag för emissionerna var 30 mars 2016.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS SLUT

- Bolaget presenterade i början av april ett erbjudande till allmänheten i Sverige avseende en nyemission om högst 50 000 preferensaktier av serie B till en teckningskurs om 500 kronor per aktie. Detta tillför bolaget en emissionslikvid om högst 25 mkr före emissionskostnader. Emissionen görs i syfte att uppfylla Nasdaq Stockholms spridningskrav.

– FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL –

	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-dec 2015
Rörelsens intäkter, mkr	444,3	133,7	1 198,0
Rörelseresultat, mkr	49,8	18,1	239,8
Periodens resultat, mkr	34,0	15,1	203,8
Avkastning på eget kapital, %	29	20	28
Balansomslutning, mkr	3 058,9	1 668,7	2 853,2
Eget kapital, mkr	969,5	553,4	935,5
Soliditet, %	32	33	33
Resultat per stamaktie, kronor ¹⁾	0,93	0,38	6,09
Antal utestående aktier	29 669 983	28 801 233	29 269 983
Antal utestående stamaktier	28 069 983	28 069 983	28 069 983
Antal utestående preferensaktier	1 600 000	731 250	1 200 000
Antal produktionsstartade bostäder	–	–	575
Antal färdigställda bostäder	–	–	199
Antal sålda bostäder	189	72	484
Antal bostäder i pågående produktion	853	467	843

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

VD HAR ORDET



Oscar Properties fortsatte att växa kraftigt under årets första kvartal. Försäljningen gick fortsatt bra med 189 sålda bostäder. Av de projekt vi hade ute till försäljning i kvartalet är nu 82 procent av de hittills säljstartade bostäderna sålda. Framför allt har vi koncentrerat vårt arbete på att uppföra de 853 bostäder som vi har under produktion i sex olika projekt.

Efter produktionsstarten i december har vi kommit igång bra med vårt största projekt, Innovationen, det första av de två Norra Tornen. Det är i rent fysiska termer ett stort och mycket noggrant planerat projekt vi nu har dragit igång. Färdigställt kommer projektet att omfatta 182 bostäder om ca 14 000 kvadratmeter samt ett antal lokaler. 8 000 kubikmeter massor har redan schaktats bort, spontningen av gropan är klar och i dagarna gjuts den första arbetsplattan i betong. Den ska bidra till den precision som krävs när vi inom kort börjar slå ner 340 betongpålar i den 800 kvadratmeter stora grunden.

Under tiden är ett 50-tal personer i Strömsund sysselsatta med att producera stommen. I oktober ska den börja komma på plats och om ett år räknar vi med att ha kommit en bit ovanför markytan. Sedan kommer byggnaden att växa uppåt med några våningsplan i månaden under nästa år. Uppskattningsvis är redan idag 200-300 personer sysselsatta i olika arbetsmoment av byggarbetet, varav ett tiotal anställda i vår egen byggverksamhet. Vi arbetar med vår numera beprövade modell för delad entreprenad, och har upphandlat två entreprenörer och ett 20-tal underleverantörer.

Arbetet i våra övriga projekt löper också på enligt plan. Modellen med delad entreprenad har stora fördelar när vi nu har höjt produktionstakten i verksamheten.

Den ger oss full kontroll trots begränsade interna personalresurser, och samtidigt möjlighet till kvalitetssäkring och värdefull kunskapsåterföring. De erfarenheter vi har gjort i tidigare projekt används nu i de nya projektens tidiga faser för att säkerställa att arbetet flyter och att vi i slutändan levererar en kvalitet som lever upp till våra kunders höga krav. De nya bostäder vi har levererat under perioden har haft besiktningsprotokoll utan anmärkning och frekvensen av garantiåtgärder för vår eftermarknadsavdelning sjunker stadigt.

Finansiellt märks den ökade produktionstakten genom att nettoomsättning och resultat ökar kraftigt jämfört med förra året. Rörelseresultatet steg till 50 mkr jämfört med 18 förra året och nettoomsättningen stiger procentuellt sett ännu mer, eftersom vi nu vinstavräknar fler helägda projekt, som bruttoredovisas i resultaträkningen. I siffrorna finns fortfarande inte alla de aktuella projekten. Under andra kvartalet planerar vi även att kunna börja vinstavräkna No.4 i Nacka Strand.

Under kvartalet har vi arbetat med två riktade nyemissioner av nya preferensaktier som har tillfört ca 200 mkr före emissionskostnader under första kvartalet och kommer att tillföra ytterligare 25 mkr under andra kvartalet. De nya nyckelpersonerna i ledningsgruppen som vi har berättat om tidigare har kommit på plats och vi har nu ett förstärkt och väl fungerande ledningsteam. Vi är väl rustade för att genomföra våra stora projekt och fortsätta vår expansion med nya.

Stockholm i april 2016

Oscar Engelbert, vd

OSCAR PROPERTIES I KORTHET

Oscar Properties bildades 2004 av Oscar Engelbert. Modern design och arkitektur, förenat med ett unikt utbud av kringtjänster baserat på en djup förståelse för hur människor vill leva och bo, har allt sedan dess varit kärnan i verksamheten. Gruppen har uppfört en rad uppmärksammade bostadsprojekt genom både nyproduktion och konvertering. Projektportföljen uppgår till 2 370 bostäder, varav 853 bostäder är under pågående produktion.

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

Oscar Properties affärsidé är att dels köpa, utveckla och sälja fastigheter för bostadsändamål med attraktiva lägen i Stockholm, samt att bedriva förvaltning av hyresfastigheter.

FINANSIELLA MÅL

- Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent *Bolagets investeringskalkyl har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent.*
- Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering *Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken reduceras för att eventuella problem i individuella projekt sprids till andra projekt.*
- Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent *Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Den 31 mars 2016 uppgick soliditeten i koncernen till 32 procent.*

STRATEGI

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

ORGANISATION

Oscar Properties har 85 medarbetare. 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. Koncernen har även egen kompetens inom byggledning, inköp och kalkylering.

PROJEKT- OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

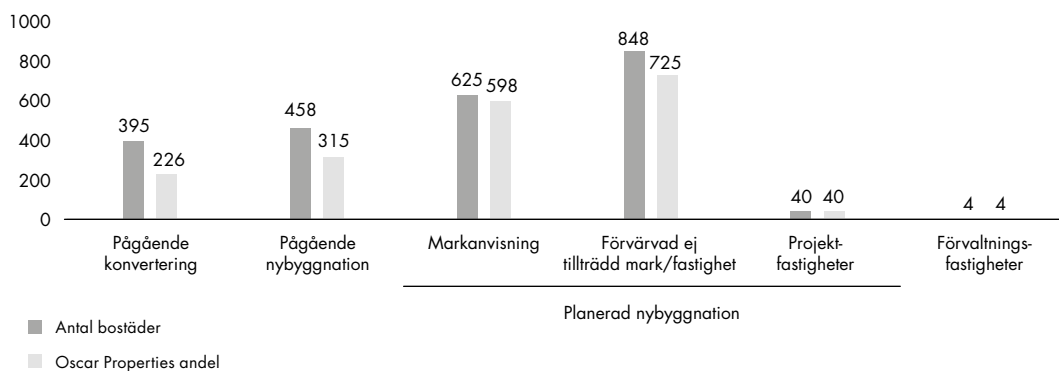
FÖRVÄRVADE OCH SÅLDA FASTIGHETER

Under kvartalet har inga fastigheter förvärvats eller avyttrats.

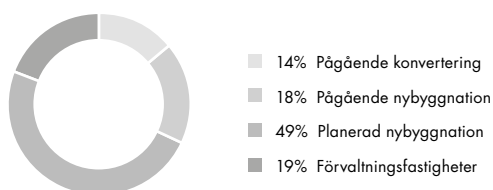
FASTIGHETSBESTÅND

Per 31 mars 2016 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 19 projekt varav elva är helägda. Fastigheter och projekt där koncernen är delägare redogörs för ytterligare under avsnittet Joint Ventures och intresseföretag. På sidan 6 redovisas samtliga fastigheter och projekt i vilka koncernen hade ett engagemang vid årets slut.

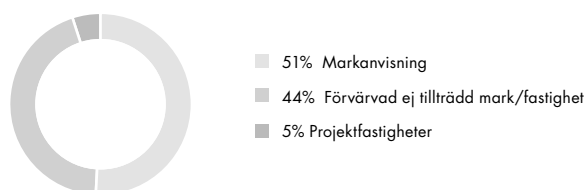
– PORTFÖLJEN PER 31 MARS 2016 (ANTAL BOSTÄDER) –



– FÖRDELNING TOTALA PORTFÖLJEN (YTA) –



– PLANERAD KONVERTERING/NYBYGGNATION (YTA) –



- PORTFÖLJEN PER 31 MARS 2016 -

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 (%) ¹⁾
		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
HG7 Etapp 2 & 3	Linjefarten 2 & Båtturen 1			Q1 (17)	-	98	-	-	-	98	91 %
79&Park	Stettin 7	Q3 (14)	Q2 (15)	Q3 (17)	26	154	-	-	34	154	92 %
Norra Tornen	Innovationen 1	Q4 (15)	Q1 (15)	Q3 (18)	-	182	-	1	70	169	93 %

PÅGÅENDE KONVERTERING

Projekt	Fastighet	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹⁾
		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Bageriet	Nacka Sicklaön 38:2	Q3 (15)	Q3 (15)	Q2 (17)	-	54	-	-	-	49	39 %
Lyceum	Vega 5	Q3 (15)	Q2 (15)	Q3 (16)	-	69	-	1	-	63	91 %
Nybrogatan 57, Penthouse	Guldfisken 18	Q1 (12)	Q1 (16)	Q3 (16)	-	-	-	-	-	-	-
Industriverket No. 4 ²⁾	Isbrytaren 50	Q4 (15)	Q2 (15)	Q4 (17)	-	147	8	26	49	105	53 %
	Nacka Sicklaön 369:32	Q4 (15)	Q4 (15)	Q4 (18)	32	79	12	18	36	36	17 %

PLANERAD NYBYGGNATION

Projekt	Fastighet	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹⁾
		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Biografen Penthouse ²⁾	Ruddammen 29	2016	2016	2016	-	-	-	-	-	-	-
Gasklockan ³⁾	-	2017	2017	2019	-	-	-	-	-	-	-
Brofästet ³⁾	-	2016	2016	2018	-	-	-	-	-	-	-
Norra Tornen ³⁾	Helix	2016	2016	2018	-	-	-	-	-	-	-
Karl Staaf ³⁾	Del av Normalm 1:131	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-

PROJEKTFASTIGHETER

Projekt	Fastighet	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹⁾
		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Primus ²⁾	Primus 1	2018	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-
Nybrogatan 19	Riddaren 5	2016	2016	2017	-	-	-	-	-	-	-

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Område	Yta (kvm)		Hyresvärde (mkr)	Fastighetskostnader (mkr)
				Bostäder	Kommersiellt		
Murmästaren	Murmästaren 3		Kungsholmen	-	16 600	40	7
Grönland	Grönland 18	4	Djurgården	375	-	1	1
Uppfinnaren	Uppfinnaren 1		Östermalm	-	16 060	37	7
Stora Mans	Stora Mans 1		Älvsjö	-	8 091	14	3

1) Avser sålda bostäder i förhållande till totalt antal bostäder i projektet

2) Förvärvat ej tillträdd

3) Markanvisning



PÅGÅENDE NYPRODUKTION

- 1 **HG7 Etapp 2 & 3, Hammarby Sjöstad**
Partner: Skandrenting
Antal bostäder: 108
Bostäder, yta (kvm): 9 219
Kommersiellt, yta (kvm): –
- 2 **79&Park, Gärdet**
Partner: Skandrenting
Antal bostäder: 168
Bostäder, yta (kvm): 12 942
Kommersiellt, yta (kvm): 1 983
- 3 **Norra Tornen, Innovationen, Hagastaden**
Antal bostäder: 182
Bostäder, yta (kvm): 14 387
Kommersiellt, yta (kvm): 345

PÅGÅENDE KONVERTERING

- 4 **Bageriet, Nacka**
Antal bostäder: 126
Bostäder, yta (kvm): 8 319
Kommersiellt, yta (kvm): –
- 5 **Lyceum, Vasastaden**
Antal bostäder: 69
Bostäder, yta (kvm): 4 547
Kommersiellt, yta (kvm): –
- 6 **Nybrogatan 57, Penthouse, Östermalm**
Partner: Faberge
Antal bostäder: 2
Bostäder, yta (kvm): 455
Kommersiellt, yta (kvm): –

- 7 **Industriverket, Kungsholmen**
Partner: NIAM
Antal bostäder: 198
Bostäder, yta (kvm): 17 692
Kommersiellt, yta (kvm): 210

- 8 **No.4, Nacka**
Partner: Carlyle
Antal bostäder: 207
Bostäder, yta (kvm): 14 700
Kommersiellt, yta (kvm): –

PLANERAD NYBYGGGNATION

- 9 **Biografen Penthouse, Östermalm**
Partner: Skandrenting
Antal bostäder: 41
Bostäder, yta (kvm): 2 405
Kommersiellt, yta (kvm): –
- 10 **Gasklockan, N:a Djurgårdsstaden**
Antal bostäder: 400
Bostäder, yta (kvm): 36 000
Kommersiellt, yta (kvm): –
- 11 **Norra Tornen, Helix, Hagastaden**
Antal bostäder: 126
Bostäder, yta (kvm): 8 290
Kommersiellt, yta (kvm): 600
- 12 **Brofästet, N:a Djurgårdsstaden**
Antal bostäder: 44
Bostäder, yta (kvm): 4 500
Kommersiellt, yta (kvm): –

- 13 **Karl Staaf, Östermalm**
Partner: Veidekke
Antal bostäder: 55
Bostäder, yta (kvm): 5 000
Kommersiellt, yta (kvm): 500

PROJEKTFASTIGHETER

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

- 15 **Nybrogatan No19, Östermalm**
Antal bostäder: 48
Bostäder, yta (kvm): 4 554
Kommersiellt, yta (kvm): 396

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- 16 **Murmästaren, Kungsholmen**
Partner: Balder
Kommersiellt, yta (kvm): 16 600
- 17 **Grönland, Djurgården**
Antal bostäder: 4
Bostäder, yta (kvm): 375
- 18 **Uppfinnaren, Östermalm**
Kommersiellt, yta (kvm): 16 060
- 19 **Stora Mans, Älvsjö**
Kommersiellt, yta (kvm): 8 091

HG 7

HAMMARBY GÅRD 7

Exploateringsfastigheterna Stockholm Linjefarten 1 och Stockholm Båtturen 2 i Hammarby Sjöstad förvärvades 2012. Här uppför Oscar Properties projektet HG7, Hammarby Gård 7, bestående av sex hus, vart och ett utformat av olika arkitekter. Projektet omfattar en bostadsyta om ca 16 000 kvm och totalt 186 bostäder. Under kvartalet togs beslut om att göra om en lokal till bostäder, vilket tillför ytterligare 10 bostäder. Inflyttning av dessa är planerad att påbörjas under det fjärde kvartalet 2016 och vara slutförd under första kvartalet 2017. Inflyttningen av tidigare färdigställda bostäder slutfördes enligt plan under första kvartalet.



NYBROGATAN

NYBROGATAN 57 PENTHOUSE

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

LYCEUM

LYCEUM

På fastigheten Vega 5 på Norrmalm uppförs projektet Lyceum omfattande 69 bostäder i två separata hus, Farmaceutiska samt Zootomiska. Båda husen förväntas stå klara under 2016. Förhandsförsäljning av samtliga bostäder i det första huset genomfördes under andra kvartalet 2015. Försäljning av det andra huset påbörjades under det tredje kvartalet. Per 31 mars 2016 var totalt 63 av 69 bostäder sålda. Fastigheten tillträdde fjärde kvartalet 2013.



PROJEKT



79 & PARK

STOCKHOLM

79&PARK

Under projektnamnet 79&Park har Oscar Properties påbörjat 168 nya bostäder i fastigheten Stettin 7 på Gärdet. Projektet omfattar en bostadsyta om cirka 13 000 kvm. Bostäderna förväntas stå klara under andra halvåret 2017. Per 31 mars 2016 var totalt 154 av 168 bostäder sålda. Förutom bostäder innehåller projektet även sju lokaler. Fastigheten tillträdde tredje kvartalet 2014.

INDUSTRIVERKET

STOCKHOLM

INDUSTRIVERKET

Under första kvartalet 2012 tillträdde fastigheten Isbrytaren 50 på Kungsholmen. På fastigheten finns tre äldre industribyggnader kring en gemensam innergård. Projektet marknadsförs under namnet Industriverket med deletapperna Bryggeriet, Radiofabriken och Cigarrfabriken, omfattande totalt 198 bostäder. Försäljning för Bryggeriet inleddes under kvartal två 2015 och för Radiofabriken under tredje kvartalet. Cigarrfabrikens säljstart planeras under fjärde kvartalet 2016. Per 31 mars 2016 var totalt 105 av 198 bostäder sålda. Inflyttning planeras ske under 2017. Förutom bostäder innehåller projektet även två lokaler.



BAGERIET - KVARNHOLMEN STOCKHOLM - OSCAR PROPERTIES

BAGERIET

I mars 2015 tillträdde Nacka Sicklaön 38:2 på Kvarnholmen i Nacka som fått projektnamnet Bageriet. På fastigheten finns en äldre industribyggnad som tidigare inrymt ett knäckebrödsbageri. Projektet bedöms omfatta 126 bostäder. Säljstart påbörjades tredje kvartalet och per 31 mars 2016 var 49 av 126 bostäder sålda. Inflyttning beräknas ske under 2017.

PROJEKT

NORRA TORNEN

NORRA TORNEN INNOVATIONEN

Projektet Norra Tornen är beläget i Hagastaden och utgörs av fastigheterna Helix och Innovationen. Exploateringsavtalet tecknades juni 2014. I Innovationen planeras 182 bostäder som förväntas stå klara under andra halvåret 2018. Projektet omfattar även ett antal lokaler. Sedan första halvåret 2015 har förhandsförsäljning av projektet pågått och andra kvartalet säljstartades projektet. Per 31 mars 2016 var totalt 169 bostäder sålda. Innovationen tillträdde i slutet av 2015.



Nacka 4

NACKA STRAND

NACKA STRAND

Vid Nacka Strand planeras 207 bostäder i fastigheten Nacka Sicklaön 369:32. Tillträde beräknas ske under första halvåret 2016. Säljstart ägde rum under fjärde kvartalet 2015 och per 31 mars 2016 var 36 bostäder sålda.

BIOGRAFEN PENTHOUSES

BIOGRAFEN PENTHOUSE

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



PROJEKT



NYBROGATAN N°19 ANNO MCMV

NYBROGATAN 19 (RIDDAREN)

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

Brofästet

BROFÄSTET

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



N OR RA T OR NEN

NORRA TORNEN HELIX

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

JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG

Oscar Properties äger fastigheter och bedriver konverterings- och nybyggnadsprojekt delvis genom joint ventures och intresseföretag med olika partners. I koncernredovisningen redovisas samtliga joint ventures och intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att andelarna i joint ventureföretaget och intresseföretaget initialt redovisas till anskaffningsvärdet för att sedan justeras för att avspegla koncernens andel av intresseföretagets eller joint ventureföretagets resultat.

Joint ventureföretagen och intresseföretagen hade per 31 mars 2016 engagemang i totalt 9 objekt med en total bedömd yta om cirka 90 000 kvm och 883 bostäder.

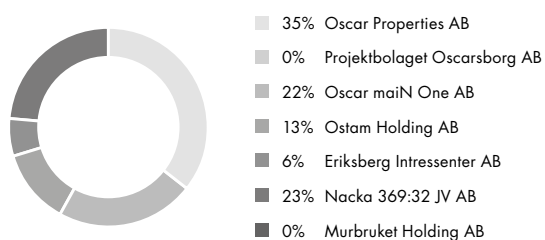
Det totala bokförda värdet på andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 344,0 mkr

– JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG –

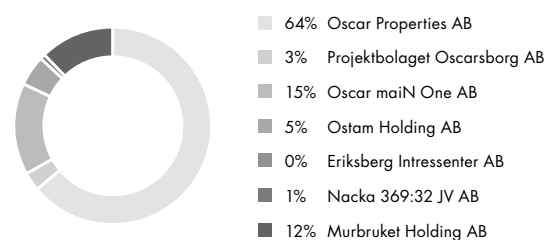
Intresseföretag/Joint Venture	Partner	Kapitalandel	Bokfört värde andelar, mkr	Antal objekt	Antal bostäder	Total yta, kvm
Oscar Properties AB	Skandrenting	50%	221,3	3	307	26 759
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50%	8,9	1	2	455
Oscar maiN One AB	NIAM	15% ¹⁾	51,7	1	198	17 902
Ostam Holding AB	Wallenstam	50%	17,8	1	114	8 509
Eriksberg Intressenter AB	Veidekke	50%	0,2	1	55	5 500
Nacka 369:32 JV AB	Carlyle	50%	3,8	1	207	14 700
Murbruket Holding AB	Balder	50%	40,3	1	0	16 600
Summa			344,0	9	883	90 425

1) Stamaktier fördelar sig 50/50 medan preferensaktierna fördelar sig 15/85 mellan Oscar Properties/NIAM. Vinstdelning med NIAM avviker från angiven kapitalandel.

– FÖRDELNING AV ANTALET BOSTÄDER –



– FÖRDELNING AV BOKFÖRT VÄRDE –



Avseende Ostam Holding AB har ett projekt färdigställt och därmed utgått från projektportföljen. Projektvinsten är inte utbetald till joint-venturebolaget/intressebolaget.

FINANSIERING

Oscar Properties bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2016 till 969,5 mkr (553,4) och soliditeten till 32 procent (33). Balansomslutningen uppgick till 3 058,9 mkr (1 668,7). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 716,4 mkr (928,0) och bestod av skulder till kreditinstitut om 755,4 mkr, obligationslån om 649,3 mkr, övriga räntebärande långfristiga skulder om 212,6 mkr (varav 194,6 mkr utgör preferensaktier av serie B) samt kortfristiga räntebärande reverser om 99,1 mkr. Per 31 mars 2016 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen och i intresseföretagen/joint venture-företagen till 3,8¹⁾ procent (3,8). Merparten av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta.

Bolaget har ett icke säkerställt obligationslån om 450 mkr som löper till 2019 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader +5,50 procentenheter.

Oscar Properties tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att varken fastigheter eller de räntebärande skulderna i respektive intresseföretag/joint venture konsolideras. De totala räntebärande skulderna till kreditinstitut i koncernbolagen, intresseföretagen/joint venture-företagen och projekten uppgick sammanlagt per 31 mars 2016 till 1 990,5 mkr (1 545) och den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,2¹⁾ år (1,5).

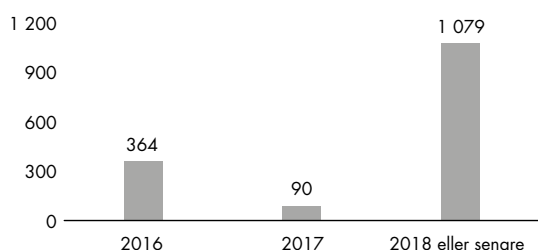
Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 31 mars 2016 till 320,9 mkr (45,3). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter och checkräkningskrediter om 71 mkr.

Finansiell riskhantering

För information om finansiell riskhantering, se årsredovisningen 2015 sid 66-68.

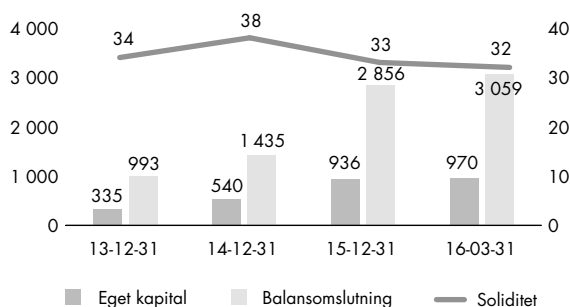
– FÖRFALLOSTRUKTUR (MKR) –
Koncernens räntebärande skulder¹⁾



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

1) Exklusive preferensaktier av serie B.

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



AKTIEN OCH ÄGARE

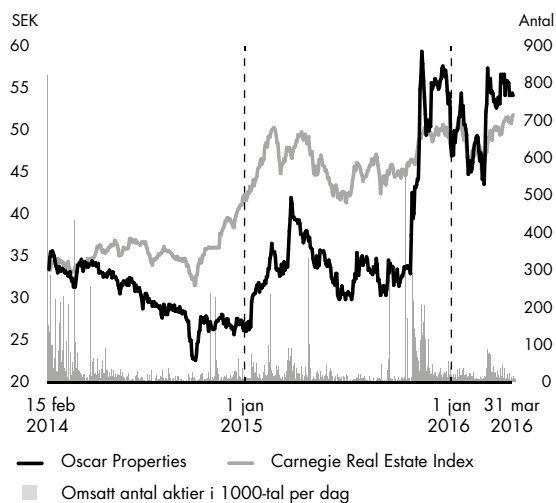
Bolagets stam- och preferensaktier är noterade på Nasdaq Stockholm Small Cap sedan 26 mars 2015 under kortnamnet OP respektive OP PREF. För stamaktien uppgick sista betalkurs den 31 mars 2016 till 54,75 kronor, vilket motsvarar ett börsvärde för stamaktierna om cirka 1 537 mkr. För preferensaktien uppgick sista betalkurs vid samma tidpunkt till 245,0 kronor. Under det första kvartalet genomfördes en emission av preferensaktier av serie B om 200 mkr. Notering av dessa beräknas ske under andra kvartalet.

AKTIEÄGARE

Den 31 mars 2016 uppgick antalet aktieägare till 4 897. 89 procent av börsvärdet ägdes av svenska ägare. Oscar Properties femton största ägare innehade vid samma tidpunkt aktier motsvarande cirka 89 procent av kapitalet.*

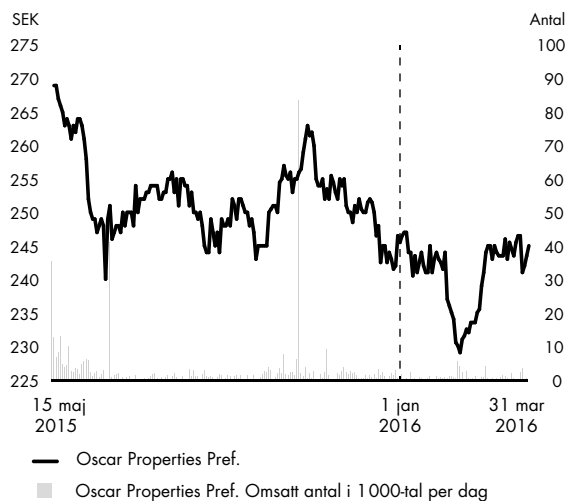
* Avser stamaktier och preferensaktier, dock ej preferensaktier serie B

– STAMAKTIENS KURSUTVECKLING –



Källa: Nasdaq

– PREFERENSAKTIENS KURSUTVECKLING –



Källa: Nasdaq

– OSCAR PROPERTIES 15 STÖRSTA ÄGARE PER DEN 31 MARS 2016 –

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert gm bolag	16 352 482	0	0	55,11	57,93
Staffan Persson gm bolag	2 592 395	12 961	0	8,78	9,19
Ernström Finans	2 000 000	35 150	10 000	6,89	7,10
Fjärde AP-Fonden	1 747 796	6 111	0	5,91	6,19
AMF Försäkringar och Fonder	635 000	3 175	0	2,15	2,25
Länsförsäkringar Fonder	609 471	7 169	0	2,08	2,16
Boston State Street Bank & Trust Com.	470 000	0	0	1,58	1,66
Jan Engström	300 000	0	0	1,01	1,06
Avanza Pension	145 718	84 330	57 000	0,97	0,57
Swedbank Försäkring	228 544	45 847	0	0,92	0,83
Ulrika Arph gm bolag	239 167	0	0	0,81	0,85
Johan Thorell gm bolag	180 000	35 755	0	0,73	0,65
Danske Invest & Danica Pension	43 998	111 957	0	0,53	0,20
Handelsbanken Fonder	131 016	0	0	0,44	0,46
Gunvald Berger	83 209	9 472	0	0,31	0,30
Övriga	2 311 187	848 073	333 000	11,77	8,61
Summa	28 069 983	1 200 000	400 000	100	100

Per den 31 mars 2016 uppgår det totala antalet aktier i Oscar Properties till 29 669 983, varav 28 069 983 aktier utgör stamaktier, 1 200 000 aktier utgör preferensaktier, samt 400 000 aktier utgör preferensaktier serie B. Per samma datum uppgår antalet röster i Bolaget till 28 229 983, varav stamaktier motsvarar 28 069 983 röster, preferensaktier motsvarar 120 000 röster och preferensaktier serie B avser 40 000.



Bageriet

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Priserna på bostadsrätter i Stockholm ökade 2 procent under det första kvartalet 2016. Enligt Svensk Mäklarstatistik ökade det genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter i centrala Stockholm med 1 procent under kvartalet och steg med 11 procent den senaste tolv månaders perioden. Medelpriset på en bostadsrätt i centrala Stockholm var ca 88 500 kronor per kvadratmeter under mars månad.

Den senaste sparbarometern från SEB avseende fjärde kvartalet 2015 redovisade en rekordnotering för hushållens nettoförmögenhet. Nettoförmögenheten ökade med 413 miljarder kronor under det fjärde kvartalet till 13 312 miljarder kronor. Skuldkvoten är 20,9 procent, ned från 21,8 procent under det tredje kvartalet.

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

Utbudet av nyproducerade lägenheter till salu i Stockholms kommun steg med cirka 8 procent i jämförelse med föregående kvartal men sjönk cirka 25 procent jämfört med samma period för ett år sedan enligt bostadssiten booli.se.

Intresset för Oscar Properties projekt var fortsatt stort. Antalet sålda respektive bokade bostäder uppgick till 189 respektive 20 under perioden. Projekt ute till försäljning var Norra Tornen, 79&Park, Lyceum, Industriverket och No.4.

Det totala bedömda antalet bostäder i projektportföljen uppgår till 2 370 (2 699) varav 853 (467) bostäder är under pågående produktion.



Industriverket



lyceum

FINANSIELL UTVECKLING

Uppställningen av koncernens rapport över totalresultatet har ändrats jämfört med tidigare perioder. De tidigare redovisade posterna personalkostnader och övriga externa kostnader har fördelats ut på produktionskostnader, fastighetskostnader och centrala administrationskostnader. Ändringen har gjorts för att uppnå en bättre branschanpassning och för att bättre öterspegla koncernens verksamhet. Jämförelseperioder har omräknats.

NETTOOMSÄTTNING

Perioden januari-mars 2016

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 444,3 mkr (133,7). Dessa är främst hänförliga till försäljning av varor och tjänster inom projektverksamheten om totalt 432,3 mkr (130,3) framförallt till projekten HG7, Industriverket, Lyceum, 79&Park, Norra Tornen och Bageriet.

Försäljningsökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på det ökade antalet projekt samt att successiv vinstavräkning tillkommit avseende helägda projekt.

Hysesintäkterna uppgick till 12,0 mkr (3,4) och var hänförliga till fastigheterna Uppfinnaren 1, Stora Mans 1, Riddaren 5 och Grönland. Ökningen beror framförallt på att fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1 tillkom under senare delen av 2015.

RÖRELSEKOSTNADER

Perioden januari-mars 2016

Koncernens kostnader uppgick under perioden till -399,0 mkr (-117,9) och var främst hänförliga till produktionskostnader avseende projekten HG7, Industriverket, Lyceum, 79&Park, Norra Tornen och Bageriet. De högre kostnaderna beror på det ökade antalet projekt jämfört med motsvarande period föregående år.

ÖVRIGA RÖRELSEPOSTER

Perioden januari-mars 2016

Kostnader för central administration uppgick till -12,4 mkr (-8,0). Ökningen förklaras av en större organisation jämfört med föregående år. Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures var 16,9 mkr (4,3) och bestod framförallt av successiv vinstavräkning för projekten HG7 och 79&Park.

RÖRELSERESULTAT

Perioden januari-mars 2016

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 49,8 mkr (18,1) och är framförallt hänförligt till resultat från projektutvecklingsverksamheten för projekten HG7, Lyceum, 79&Park och Bageriet. Det högre rörelseresultat förklaras av att antal projekt, samt antal projekt som vinstavräknas, har ökat.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Perioden januari-mars 2016

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 4,9 mkr (2,7). Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -20,7 mkr (-4,4). De högre finansiella kostnaderna beror framförallt på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv under slutet av 2015.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Perioden januari-mars 2016

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 11,0 mkr (-15,5). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -72,7 mkr (-189,8) och hänförde sig främst till investeringar i projekt. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 188,6 mkr (184,6) och var hänförligt till nyemissionen av preferensaktier. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 126,9 mkr (-20,7). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 320,9 mkr (194,0).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-dec 2015
Försäljning av varor och tjänster	432,3	130,3	1 169,2
Hysesintäkter	12,0	3,4	28,8
Nettoomsättning	444,3	133,7	1 198,0
Produktionskostnader	-396,2	-116,7	-1 056,3
Fastighetskostnader	-2,8	-1,2	-12,9
Summa rörelsens kostnader	-399,0	-117,9	-1 069,2
Bruttoresultat	45,3	15,8	128,8
Central administration	-12,4	-8,0	-45,9
Resultat från andelar i intresseföretag/ joint ventures	16,9	4,3	44,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	6,0	112,5
Summa övriga rörelseposter	4,5	2,3	111,0
Rörelseresultat	49,8	18,1	239,8
Finansiella intäkter	4,9	2,7	16,8
Finansiella kostnader	-20,7	-4,4	-32,0
Resultat från finansiella poster	-15,8	-1,7	-15,2
Resultat före skatt	34,0	16,4	224,6
Inkomstskatt	–	-1,3	-20,8
Periodens resultat	34,0	15,1	203,8
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	–	–	–
Summa totalresultat för perioden	34,0	15,1	203,8
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	34,0	15,1	203,8
Minoritetsintresse	–	–	–
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	34,0	15,1	203,8
Minoritetsintresse	–	–	–
Resultat per stamaktie, kronor ¹⁾	0,93	0,38	6,09
Antal aktier	29 669 983	28 801 233	29 269 983
Genomsnittligt antal stamaktier	28 069 983	28 069 983	28 069 983
Genomsnittligt antal preferensaktier	1 231 111	731 250	1 032 589

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i miljoners kronor (mkr)	31 mar 2016	31 mar 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>	–	–	–
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	987,0	619,6	986,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	20,2	18,3	18,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	344,0	280,8	299,9
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	102,6	145,2	102,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	189,1	36,1	150,5
Summa anläggningstillgångar	1 642,9	1 100,0	1 558,1
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	308,8	272,1	304,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt	170,8	–	119,4
Reversfordringar	294,0	–	299,5
Övriga omsättningstillgångar	321,5	251,3	377,3
Likvida medel	320,9	45,3	194,0
Summa omsättningstillgångar	1 416,0	568,7	1 295,1
SUMMA TILLGÅNGAR	3 058,9	1 668,7	2 853,2
EGET KAPITAL			
Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Eget kapital	969,5	553,4	935,5
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	477,7	323,3	493,0
Obligationslån	569,3	344,7	498,6
Övriga räntebärande långfristiga skulder	212,6	99,5	186,7
Övriga långfristiga skulder	26,0	26,3	26,0
Uppskjutna skatteskulder	21,8	2,2	21,8
Summa långfristiga skulder	1 307,4	796,0	1 226,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	277,7	160,5	260,5
Obligationslån	80,0	–	–
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	99,1	–	79,4
Övriga kortfristiga skulder	325,2	158,8	351,7
Summa kortfristiga skulder	782,0	319,3	691,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 058,9	1 668,7	2 853,2
Ställda säkerheter	684,4	467,5	687,5
Ansvarsförbindelser	1 327,8	100,0	1 195,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	
Ingående balans per 2015-01-01	57,6	200,7	281,5	539,7
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat			203,8	203,8
Övrigt totalresultat			–	–
Summa Totalresultat	–	–	203,8	203,8
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Nyemission	0,9	245,0		245,9
Kostnader för nyemission		-21,1		-21,1
Utdelning till aktieägare		-32,8	–	-32,8
Summa Transaktioner med aktieägare	0,9	191,1	–	192,0
Utgående balans per 2015-12-31	58,5	391,8	485,3	935,5
Ingående balans per 2016-01-01	58,5	391,8	485,3	935,5
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat			34,0	34,0
Övrigt totalresultat			–	–
Summa Totalresultat	–	–	34,0	34,0
Utgående balans per 2016-03-31	58,5	391,8	519,3	969,5

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-dec 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	49,7	18,1	239,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	-62,4	-9,5	-259,9
Erhållen ränta	4,9	2,7	16,8
Betald ränta	-20,5	-2,2	-29,9
Betald skatt	-	-	0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-28,3	9,1	-33,1
Förändring av rörelsekapital	39,3	-24,6	38,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11,0	-15,5	5,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-0,6	-28,8	-899,8
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	138,9
Investeringar i projekt och övriga anläggningstillgångar	-6,3	-120,8	-466,6
Investeringar i och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-27,2	-49,9	13,7
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-38,6	9,7	-104,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72,7	-189,8	-1 318,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission ²⁾	-	-1,4	216,9
Upptagna lån ³⁾	194,6	186,0	1 317,5
Amortering av lån	-	-	-80,5
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-6,0	-	-12,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	188,6	184,6	1 441,0
Periodens kassaflöde	126,9	-20,7	128,0
Likvida medel vid periodens början	194,0	66,0	66,0
Likvida medel vid periodens slut	320,9	45,3	194,0

¹⁾ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Resultat från andelar i intresseföretag/ joint ventures	-16,9	-4,3	-44,4
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-51,4	-	-114,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-6,0	-112,5
Övrigt	5,9	0,8	11,2
Summa	-62,4	-9,5	-259,9

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

3) I posten ingår preferensaktier klassificerade som skuld.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-dec 2015
Rörelsens intäkter	0,0	0,0	0,0
Övriga externa kostnader	-1,8	-0,3	-4,2
Personalkostnader	-1,7	-0,2	-2,9
Summa rörelsens kostnader	-3,5	-0,5	-7,1
Rörelseresultat	-3,5	-0,5	-7,1
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	131,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6,8	5,2	24,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10,4	-5,8	-22,8
Resultat från finansiella poster	-3,6	-0,6	133,4
Bokslutsdispositioner	–	–	0,1
Resultat före skatt	-7,1	-1,1	126,4
Inkomstskatt	–	–	–
Periodens resultat	-7,1	-1,1	126,4

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-dec 2015
Periodens resultat	-7,1	-1,1	126,4
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	–	–	–
Summa totalresultat	-7,1	-1,1	126,4

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoners kronor (mkr)	31 mar 2016	31 mar 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	230,5	142,9	221,9
Fordringar hos koncernföretag	291,6	180,0	193,1
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5,3	5,2	5,3
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	42,6	43,7	42,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	36,5	–	–
Summa anläggningstillgångar	606,5	371,8	462,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	–	333,8	70,5
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	–	5,9	–
Övriga omsättningstillgångar	361,6	2,2	405,4
	361,6	341,9	475,9
Kassa och bank	212,4	4,9	58,4
Summa omsättningstillgångar	574,0	346,8	534,3
SUMMA TILLGÅNGAR	1 180,5	718,6	997,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	531,8	363,7	538,9
Långfristiga skulder			
Obligationslån	441,2	344,7	440,7
Övriga räntebärande långfristiga skulder	194,6	–	–
Summa långfristiga skulder	635,8	344,7	440,7
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	12,9	10,2	17,6
Summa kortfristiga skulder	12,9	10,2	17,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 180,5	718,6	997,2
Ställda säkerheter	347,9	Inga	347,9
Ansvarsförbindelser	896,6	458,0	756,1

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2015-01-01	57,6	295,4	13,2	366,2
Periodens resultat			126,4	126,4
Nyemission	0,9	91,0		91,9
Kostnad för nyemission		-12,8		-12,8
Utdelning till aktieägare		-32,8		-32,8
Utgående balans per 2015-12-31	58,5	340,8	139,6	538,9
Ingående balans per 2016-01-01	58,5	340,8	139,6	538,9
Periodens resultat			-7,1	-7,1
Utgående balans per 2016-03-31	58,5	340,8	132,5	531,8

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-dec 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	108,5	-2,9	-17,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-143,6	-53,2	-144,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	189,1	-0,6	158,7
Förändring likvida medel	154,0	-56,7	-3,2
Likvida medel vid periodens början	58,4	61,6	61,6
Likvida medel vid periodens slut	212,4	4,9	58,4

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄN INFORMATION

Oscar Properties Holding AB (publ), org. nr 556870-4521, med dess dotterföretag nedan benämnt 'Oscar Properties' eller 'koncernen', bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning samt produktion av bostadsrätter. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Linnégatan 2, 102 43 Stockholm.

Delårsrapporten har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 20 april 2016.

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Oscar

Properties årsredovisning 2015, sidorna 82-88, förutom vad som anges nedan.

Under kvartalet har Oscar Properties emitterat preferensaktier av serie B. Enligt emissionsvillkoren kan innehavare av preferensaktie av serie B årligen begära att Oscar Properties löser in preferensaktierna. Bolagets bedömning av den ekonomiska innebörden av emissionsvillkoren är att preferensaktier av serie B ska klassificeras som skuld.

SEGMENTSREDOVISNING

Koncernledningens bedömning är att Oscar Properties har två rörelsesegment; Projektutveckling och Förvaltning av hyresfastigheter. Denna bedömning baseras på skillnader i rörelsernas karaktär och på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera

verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Per 31 mars 2015 var bedömningen att bara ett rörelsesegment fanns, varför inga jämförelsesiffror redovisas

Belopp i miljontals kronor (mkr)	1 januari 2016 – 31 mars 2016			
	Projekt- utveckling	Förvaltning av hyres- fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Totalt
Rörelsens intäkter				
Försäljning av varor och tjänster	432,3			432,3
Hyresintäkter		12,0		12,0
Summa	432,3	12,0	–	444,3
Rörelsens kostnader				
Produktionskostnader	-396,2			-396,2
Fastighetskostnader		-2,8		-2,8
Summa	-396,2	-2,8	–	-399,0
Bruttoresultat	36,1	9,2	–	45,3
Central administration	-4,6	-1,4	-6,4	-12,4
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	17,2	-0,3		16,9
Summa övriga rörelseposter	12,6	-1,7	-6,4	4,5
Rörelseresultat	48,7	7,5	-6,4	49,8
Finansnetto			-15,8	-15,8
Resultat före skatt	48,7	7,5	-22,2	34,0
Inkomstskatt			–	–
Periodens resultat	48,7	7,5	-22,2	34,0
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter		987,0		987,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	303,7	40,3		344,0
Projektfastigheter	308,8			308,8

FINANSIELLA INSTRUMENT – VERKLIGT VÄRDE

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Redovisat värde			Verkligt värde		
	31 mar 2016	31 mar 2015	31 dec 2015	31 mar 2016	31 mar 2015	31 dec 2015
Skulder till kreditinstitut	755,4	483,8	753,5	755,4	483,8	753,5
Obligationslån	649,3	344,7	498,6	636,3	330,8	514,4
Övriga räntebärande skulder	311,7	99,5	266,1	311,7	99,5	266,1
	1 716,4	928,0	1 518,2	1 703,4	914,1	1 534,0

Långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen har inga finansiella instrument som redovisas till verkligt värde. Obligationslånet är värderat till verkligt värde enligt nivå 2 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär att värdet härleds antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar). Bolaget anser att det redovisade värdet för övriga finansiella skulder överensstämmer med verkligt värde.

Preferensaktier av serie B förväntas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm den 16 maj 2016. Per 31

mars 2015 anses verkligt värde överensstämma med redovisat värde.

I samband med förvärvet av Uppfinnaren 1 emitterades ett finansiellt instrument om 175 mkr, som till sin karaktär är ett eget kapitalinstrument. Instrumentet är noterat på Nasdaq First North Bond Market. Den ekonomiska innebörden av emissionsvillkoren är att det diskonterade värdet av 25 mkr skall redovisas som en skuld. Per 31 mars 2016 uppgår det diskonterade värdet till 21,4 mkr och ingår bland övriga räntebärande långfristiga skulder.

DEFINITIONER

OSCAR PROPERTIES HOLDING, BOLAGET ELLER MODERBOLAGET

Oscar Properties Holding AB (publ).

OSCAR PROPERTIES, BOLAGET ELLER KONCERNEN

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

GRUPPEN

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

ANTAL BOKADE BOSTÄDER

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

ANTAL SÅLDA BOSTÄDER

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, baserat på rullande 12 månader.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

PROJEKTFASTIGHETER

Avser fastigheter för vidareutveckling.

RESULTAT PER STAMAKTIE, KRONOR

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.

ÖVRIG INFORMATION

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av not 30 i Oscar Properties årsredovisning för 2015. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 66–68 i årsredovisningen för 2015.

STYRELSENS INTYGANDE

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

Stockholm 20 april 2016

Jakob Grinbaum, styrelseordförande

Staffan Persson, styrelseledamot

Johan Thorell, styrelseledamot

Lennart Låftman, styrelseledamot

Ann Grevelius, styrelseledamot

Oscar Engelbert, styrelseledamot

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,

VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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



Industriverket



Norra Tornen

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

Linnégatan 2, box 5123, 102 43 Stockholm

E-post: info@oscarproperties.se

Tel: +46 (8) 510 607 70

Org.nr. 556870-4521

www.oscarproperties.se