

Oscar Properties



Oscar Properties Holding AB (publ) Koncernens delårsrapport januari–september 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	REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT	31
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	21		

PERIODEN I KORTHET

PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2016

- Rörelsens intäkter uppgick till 1 245,7 mkr (575,8)
- Rörelseresultatet uppgick till 211,4 mkr (148,4)
- Resultatet efter skatt uppgick till 155,2 mkr (125,0)
- Resultatet per stamaktie¹⁾ uppgick till 4,57 kr (3,81)
- Antalet sålda bostäder uppgick till 340 (241)
- Antalet produktionsstarter uppgick till 255 (195)
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 1 047 (662)

KVARTALET JULI–SEPTEMBER 2016

- Rörelsens intäkter uppgick till 470,5 mkr (299,3)
- Rörelseresultatet uppgick till 98,5 mkr (106,5)
- Resultatet efter skatt uppgick till 74,8 mkr (92,2)
- Resultatet per stamaktie¹⁾ uppgick till 2,43 kr (3,07)
- Antalet sålda bostäder uppgick till 71 (154)
- Antalet produktionsstarter uppgick till - (195)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

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

- Intresset för Oscar Properties projekt var fortsatt stort. Antalet sålda bostäder uppgick under årets första tre kvartal till 340 (241).
- Bolaget har emitterat preferensaktier av serie B i tre omgångar under året. Emissionerna tillförde bolaget ca 225 mkr före emissionskostnader. Preferensaktierna togs upp till handel på Nasdaq Stockholm i maj.
- I september förvärvade bolaget resterande 50 procent av andelarna i Nacka 369:32 JV AB (projektet No.4 i Nacka Strand) som tidigare delägdes med Cerep Sweden D AB (Carlyle). Förvärvspriset uppgick till 85 mkr.
- I september förvärvades aktierna i Allegro Projekt. De tidigare delägarna kommer att fortsätta som operativt aktiva i bolaget och varumärket förblir intakt som ett oberoende alternativ till de marknadsledande byggtreprenörerna. Tillträde sker under 2017.
- I september tillträdde Erik Alteryd som VD för dotterbolaget Oscar Properties Bygg AB. Erik ingår i Oscar Properties ledningsgrupp.
- I augusti förvärvade bolaget fastigheterna Nacka Sicklaön 118:2, 118:6 och 118:7 för 80 mkr. Fastigheterna är idag fullt uthyrda. Bolaget bedömer att kommande detaljplan ger möjlighet att uppföra 150-200 bostäder på fastigheterna. Tilläggsköpeskilling kan komma att utgå beroende på hur många byggrätter som skapas. Fastigheterna tillträdts i november.
- I juli förvärvades byggrätter avseende cirka 220 bostäder på fastigheterna Solna Strået 1, Solna Bergshamra 2:3 och Solna Gräset 1 i Bergshamra för 20 mkr. Tilläggsköpeskilling utgår beroende på hur många byggrätter som skapas.

– FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL –

	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–dec 2015
Rörelsens intäkter, mkr	1 245,7	575,8	470,5	299,3	1 198,0
Rörelseresultat, mkr	211,4	148,4	98,5	106,5	239,8
Periodens resultat, mkr	155,2	125,0	74,8	92,2	203,8
Avkastning på eget kapital, % ²⁾	24	24	24	24	28
Balansomslutning, mkr	3 378,3	2 118,4	3 378,3	2 118,4	2 853,2
Eget kapital, mkr	1 054,9	876,3	1 054,9	876,3	935,5
Soliditet, % ²⁾	31	41	31	41	33
Resultat per stamaktie, kronor ^{1) 2)}	4,57	3,81	2,43	3,07	6,09
Antal utestående aktier	29 860 332	29 269 983	29 860 332	29 269 983	29 269 983
Antal utestående stamaktier	28 069 983	28 069 983	28 069 983	28 069 983	28 069 983
Antal utestående preferensaktier	1 790 349	1 200 000	1 790 349	1 200 000	1 200 000
Antal sålda bostäder	340	241	71	154	484
Antal produktionsstartade bostäder	255	195	–	195	575
Antal färdigställda bostäder	63	–	–	–	199
Antal bostäder i pågående produktion	1 047	662	1 047	662	843

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

2) Se definition på sidan 29.

VD HAR ORDET



Oscar Properties fortsatte att växa med god lönsamhet under det tredje kvartalet 2016. Bostadsmarknaden i Stockholm visar en fortsatt stabil efterfrågan vilket resulterade i en god försäljning i flera av våra pågående projekt.

Det är med tillförsikt jag konstaterar att vi i dagsläget har sålt 82 procent av bostäderna vi har till salu i vår portfölj samtidigt som vi förvärvar nya byggrätter och utvärderar en rad projekt att investera i. Vi har dessutom under året ökat takten i att ta Oscar Properties vidare mot framtiden. Arbetet med att systematisera och effektivisera affärsdrivande och stödjande processer i bolaget har nu börjat ge resultat.

Under årets första nio månader har vi lyckats förbättra lönsamheten i våra egna projekt samtidigt som resultatet för samägda projekt har ökat väsentligt. Detta ledde till att vi förbättrade rörelsemarginalen för kvartalet och för årets första nio månader i jämförelse med föregående år.

Samtidigt förbättrades kassaflödet och i slutet av perioden uppgick kassan till 245 mkr. Det egna kapitalet översteg för första gången 1 000 mkr. Vår soliditet är god och finansieringsportföljen stabil.

Om vi tiittar framåt är vår ambition att växa vidare med en fortsatt hög kvalitet utanför tullarna. Att ta vårt koncept utanför tullarna med bibehållen lönsamhet kräver givetvis konkurrenskraftiga byggkostnader. Därför fortsätter vi med oförminskad kraft att skapa marknadens bästa byggbolag genom att bygga en skalbar, flexibel

och väl fungerande organisation samt att standardisera våra arbetssätt på områden där det skapar värde.

Som del i detta arbete förvärvades i början av september byggentreprenören Allegro Projekt. Genom Allegro kommer vi att kunna effektivisera vår affärsmodell och byggnadsprocess ytterligare. Allegro ger oss rätt förutsättningar att fortsätta växa samtidigt som vi blir mindre känsliga för svängningar genom att även kunna ta externa uppdrag utanför Oscar Properties.

En annan central del av vår strategi är att öka andelen egna projekt. I linje med detta förvärvade vi i september Carlyles 50 procentiga andel i projektet No.4 i Nacka Strand.

Vi har nu 1 047 bostäder i produktion och fortsätter i snabb takt att närma oss vårt mål om 2 000 bostäder i produktion 2020, ett mål som bygger på att växa vidare med vårt koncept såväl inom som utanför tullarna med bibehållen lönsamhet. Vi gör nu bedömningen att vi redan till sommaren 2017 kommer att ha 1 500 bostäder i produktion.

Jag ser fram emot att träffa er på vår kapitalmarknadsdag den 22 november och berätta mer i detalj om våra strategiska initiativ för att ta oss till nästa nivå av lönsam tillväxt.

Stockholm den 28 oktober 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 2 744 bostäder, varav 1 047 bostäder är under pågående produktion.

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

Oscar Properties affärsidé är att köpa, utveckla och sälja fastigheter för bostadsändamål med attraktiva lägen i Stockholm, 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 30 september 2016 uppgick soliditeten i koncernen till 31 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 96 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 Oscar Properties tillträtt fastigheten Nacka Sicklaön 88:1 (Bakaxeln) samt avtalat om förvärv av fastigheterna Nacka Sicklaön 118:2, 118:6 och 118:7 (Plania). Företaget har även förvärvat och tillträtt byggrätter avseende fastigheterna Solna Bergshamra 2:3 Solna Gräset 1 och Solna Strået 1 i Bergshamra (Kraus).

Bakaxeln och Plania är belägna i det så kallade Planiaområdet i Sickla, Nacka, och är idag fullt uthyrda med bra kassaflöden. Bolagets avsikt är att uppföra bostäder på fastigheterna när nya detaljplaner antagits. Köpeskillingen för Bakaxeln uppgick till 250 mkr,

och uppgår för Plania till 80 mkr. Plania beräknas tillräddas under det fjärde kvartalet 2016.

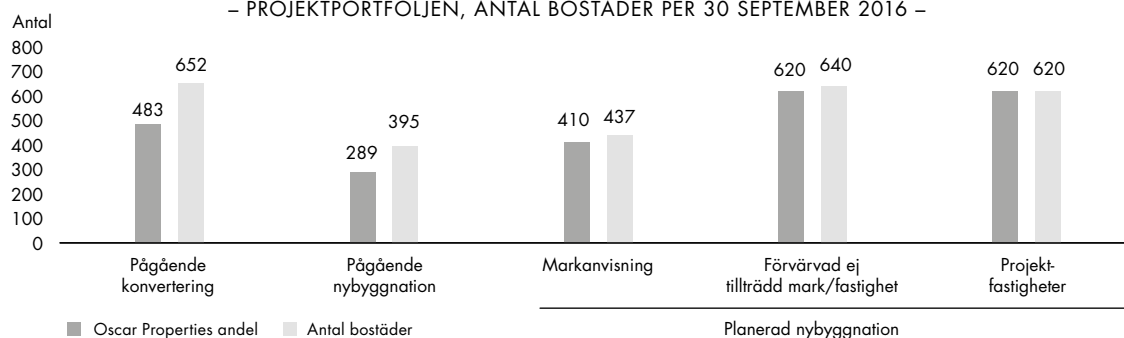
Kraus utgörs idag av en tomträttsfastighet och ett markanvisningsavtal med Solna kommun. Genom avtalet väntas upp till 220 bostäder tillskapas då ny detaljplan vinner laga kraft. För närvarande är en del av det förvärvade området uthyrt till ICA.

Under kvartalet har fastigheten Riddaren 5 sålts till Brf.

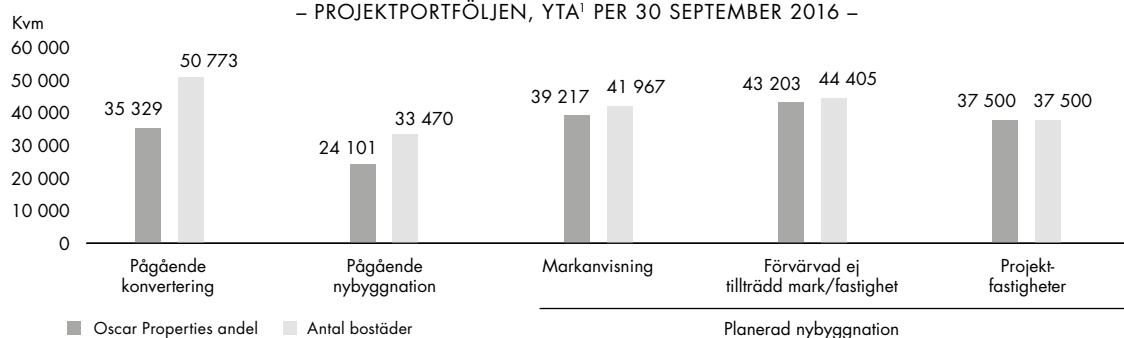
FASTIGHETSBESTÄND

Per 30 september 2016 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 22 projekt varav 15 är helägda. Av de 22 projekten är 18 projektfastigheter och 4 är förvaltningsfastigheter. På sidan 6 redovisas samtliga fastigheter och projekt i vilka koncernen hade ett engagemang vid periodens slut. Fastigheter och projekt där koncernen är delägare redogörs för ytterligare under avsnittet Joint Ventures och intresseföretag.

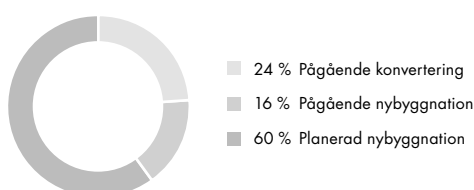
– PROJEKTPORTFÖLJEN, ANTAL BOSTÄDER PER 30 SEPTEMBER 2016 –



– PROJEKTPORTFÖLJEN, YTA¹ PER 30 SEPTEMBER 2016 –



– FÖRDELNING PROJEKTPORTFÖLJEN (YTA¹) –



1) Avser total kommersiell och bostadsyta.

- PORTFÖLJEN PER 30 SEPTEMBER 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,

till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i planeringsfas och där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

Projekt	Fastighet	Kapitalandel	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sållda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹⁾
			Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
HG7 Etapp 3	Båtturen 1	50%			Q3 (17)	-	35	-	-	-	35	78 %
79&Park	Stettin 7	50%	Q3 (14)	Q2 (15)	Q3 (17)	-	154	-	-	-	154	92 %
Norra Tornen	Innovationen 1	100%	Q4 (15)	Q1 (15)	Q3 (18)	-	182	-	-	-	176	97 %

PÅGÅENDE KONVERTERING

Projekt	Fastighet	Kapitalandel	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sållda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹⁾
			Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Bageriet	Nacka Sicklaön 38:2	100%	Q3 (15)	Q3 (15)	Q3 (17)	-	128	-	-	27	96	75 %
Lyceum	Vega 5	100%	Q3 (15)	Q2 (15)	Q1 (17)	-	69	-	-	1	66	96 %
Nybrogatan 57, Penthouse	Guldfisken 18	50%	Q1 (12)	Q1 (17) ⁴⁾	Q3 (17) ⁴⁾	-	-	-	-	-	-	-
Industriverket No. 4	Isbrytaren 50 Nacka Sicklaön 369:32	15% 100%	Q4 (15)	Q2 (15)	Q4 (17)	28	197	3	3	25	156	79 % 37 %
Nybrogatan 19	Riddaren 5	100%	Q2 (16)	Q3 (16)	Q1 (18)	3	3	-	-	3	3	6 %

PLANERAD NYBYGGNATION

Projekt	Fastighet	Kapitalandel	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sållda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹⁾
			Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Biografen Penthouse ²⁾	Ruddammen 29	50%	2017	2017	2018	-	-	-	-	-	-	-
Gasklockan ³⁾	-	100%	2017	2017	2019	-	-	-	-	-	-	-
Unité ³⁾	-	100%	2017	2017	2018	-	-	-	-	-	-	-
Norra Tornen ³⁾	Helix	100%	2017	2016	2019	42	42	10	10	-	-	-
Karl Staaf	Del av Norrmalm 1:131	50%	2021	2021	2022	-	-	-	-	-	-	-
Primus ²⁾	Primus 1	100%	2018	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-
Bakaxeln (f.d. Alphyddan)	Sicklaön 88:1	100%	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-
Kraus	Solna Strådet 1, Bergshamra 2:3, Gräset 1	100%	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-
Plania ²⁾	Sicklaön 118:2, 6 & 7	100%	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

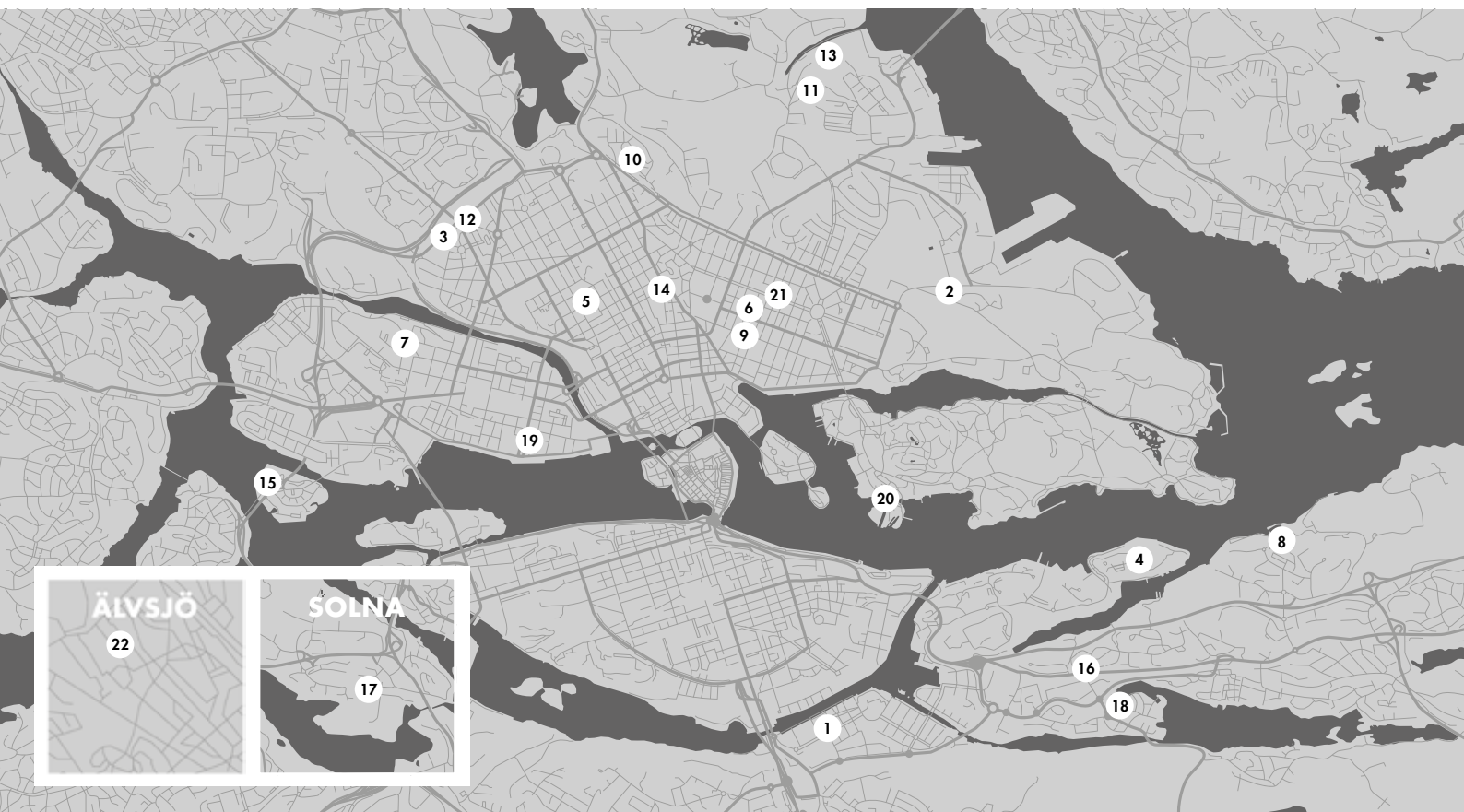
Projekt	Fastighet	Kapitalandel	Område	Yta (kvm)			Hyresvärde (mkr)
				Bostäder	Kommersiellt		
Murmästaren	Murmästaren 3	50%	Kungsholmen	-	16 600		40
Grönland	Grönland 18	100%	Djurgården	375	-		1
Uppfinnaren	Uppfinnaren 1	100%	Östermalm	-	16 060		37
Stora Mans	Stora Mans 1	100%	Älvsjö	-	8 091		14

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

2) Förvärvat, ej tillträdd

3) Markanvisning

4) Avser tillkommande bostäder



Information om antal bostäder och yta avser Oscar Properties andel, totalt antal bostäder och total yta inom parentes.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

- 1 **HG7 Etapp 3, Hammarby Sjöstad**
Partner: Skandrenting
Antal bostäder: 23 (45)
Bostäder, yta (kvm): 1 907 (3 813)
Kommersiellt, yta (kvm): –
- 2 **79&Park, Gärdet**
Partner: Skandrenting
Antal bostäder: 84 (168)
Bostäder, yta (kvm): 6 472 (12 942)
Kommersiellt, yta (kvm): 992 (1 983)
- 3 **Norra Tornen, Innovationen, Hagastaden**
Antal bostäder: 182 (182)
Bostäder, yta (kvm): 14 387 (14 387)
Kommersiellt, yta (kvm): 345 (345)

PÅGÅENDE KONVERTERING

- 4 **Bageriet, Nacka**
Antal bostäder: 128 (128)
Bostäder, yta (kvm): 8 319 (8 319)
Kommersiellt, yta (kvm): –
- 5 **Lyceum, Vasastaden**
Antal bostäder: 69 (69)
Bostäder, yta (kvm): 4 547 (4 547)
Kommersiellt, yta (kvm): –
- 6 **Nybrogatan 57, Penthouse, Östermalm**
Partner: Fabege
Antal bostäder: 1 (2)
Bostäder, yta (kvm): 228 (455)
Kommersiellt, yta (kvm): –

- 7 **Industriverket, Kungsholmen**
Partner: NIAM
Antal bostäder: 30 (198)
Bostäder, yta (kvm): 2 654 (17 692)
Kommersiellt, yta (kvm): 32 (210)
- 8 **No.4, Nacka**
Antal bostäder: 206 (206)
Bostäder, yta (kvm): 14 700 (14 700)
Kommersiellt, yta (kvm): –
- 9 **Nybrogatan 19, Östermalm**
Antal bostäder: 49 (49)
Bostäder, yta (kvm): 4 500 (4 500)
Kommersiellt, yta (kvm): 350 (350)

PLANERAD NYBYGGNATION

- 10 **Biografen Penthouse, Östermalm**
Partner: Skandrenting
Antal bostäder: 21 (41)
Bostäder, yta (kvm): 1 203 (2 405)
Kommersiellt, yta (kvm): –
- 11 **Gasklockan, N:a Djurgårdsstaden**
Antal bostäder: 200 (200)
Bostäder, yta (kvm): 18 520 (18 520)
Kommersiellt, yta (kvm): 855 (855)
- 12 **Norra Tornen, Helix, Hagastaden**
Antal bostäder: 138 (138)
Bostäder, yta (kvm): 12 092 (12 092)
Kommersiellt, yta (kvm): 500 (500)
- 13 **Unité, N:a Djurgårdsstaden**
Antal bostäder: 44 (44)
Bostäder, yta (kvm): 4 500 (4 500)
Kommersiellt, yta (kvm): –

- 14 **Karl Staaf, Östermalm**
Partner: Veidekke
Antal bostäder: 28 (55)
Bostäder, yta (kvm): 2 500 (5 000)
Kommersiellt, yta (kvm): 250 (500)
- 15 **Primus, Lilla Essingen**
Antal bostäder: 424 (424)
Bostäder, yta (kvm): 30 000 (30 000)
Kommersiellt, yta (kvm): 1 000 (1 000)
- 16 **Bakaxeln (f.d. Alphyddan), Nacka**
Antal bostäder: 400 (400)
Bostäder, yta (kvm): 21 000 (21 000)
Kommersiellt, yta (kvm): 4 000 (4 000)
- 17 **Kraus, Solna**
Antal bostäder: 220 (220)
Bostäder, yta (kvm): 10 000 (10 000)
Kommersiellt, yta (kvm): 2 500 (2 500)
- 18 **Plania, Nacka**
Antal bostäder: 175 (175)
Bostäder, yta (kvm): 11 000 (11 000)
Kommersiellt, yta (kvm): –

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- 19 **Murmästaren, Kungsholmen**
Partner: Balder
Kommersiellt, yta (kvm): 8 300 (16 600)
- 20 **Grönland, Djurgården**
Antal bostäder: 4 (4)
Bostäder, yta (kvm): 375 (375)
- 21 **Uppfinnaren, Östermalm**
Kommersiellt, yta (kvm): 16 060 (16 060)
- 22 **Stora Mans, Älvsjö**
Kommersiellt, yta (kvm): 8 091 (8 091)

PROJEKT

HG 7

HAMMARBY GÅRD 7

I Hammarby Sjöstad 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 första kvartalet togs beslut om att göra om en lokal till bostäder, vilket tillför ytterligare 10 bostäder. Inflyttning av dessa är planerad under 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. Per 30 september 2016 var totalt 66 av 69 bostäder sålda.



PROJEKT



79 & PARK

STOCKHOLM

79&PARK

Under projektnamnet 79&Park uppför Oscar Properties 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 30 september 2016 var totalt 154 av 168 bostäder sålda. Förutom bostäder innehåller projektet även sju lokaler.

INDUSTRIVERKET

STOCKHOLM

INDUSTRIVERKET

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. Försäljning för Bryggeriet inleddes under kvartal två 2015 och för Radiofabriken under tredje kvartalet. Cigarrfabriken säljstartades under det tredje kvartalet 2016. Per 30 september 2016 var totalt 156 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. Säljstart påbörjades tredje kvartalet 2015 och per 30 september 2016 var 96 av 128 bostäder sålda. Inflyttning beräknas ske under 2017.



PROJEKT

NORRA TORNEN

NORRA TORNEN INNOVATIONEN

Projektet Norra Tornen är beläget i Hagastaden och utgörs av fastigheterna Innovationen och Helix. I Innovationen planeras 182 bostäder som förväntas stå klara under andra halvåret 2018. Projektet omfattar även ett antal lokaler. Projektet säljstartades under första halvåret 2015. Per 30 september 2016 var totalt 176 bostäder sålda.



NORRA TORNEN

NORRA TORNEN HELIX

Norra Tornen är beläget i Hagastaden och utgörs av fastigheterna Innovationen och Helix. Helix är det andra av de två tornen och här planeras 138 bostäder. Säljstart skedde under det tredje kvartalet 2016. Per 30 september 2016 var 10 bostäder bokade.

No.4

NACKA STRAND

No.4

Vid Nacka Strand planeras 206 bostäder i fastigheten Nacka Sicklaön 369:32. Tillträde skedde under andra kvartalet 2016. Säljstart ägde rum under fjärde kvartalet 2015 och per 30 september 2016 var 76 bostäder sålda.



PROJEKT



BIOGRAFEN PENTHOUSES

BIOGRAFEN PENTHOUSES

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 slutet av 2016.

NYBROGATAN N°19 ANNO MCMV

NYBROGATAN 19

Nybrogatan 19 är beläget i ett av Stockholms mest attraktiva lägen. Här kommer Oscar Properties 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 skedde under det tredje kvartalet 2016. Per 30 september 2016 var 3 bostäder sålda.



UNITÉ

UNITÉ

Unité 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 2017.

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.

I september avtalade Oscar Properties om att förvärva Carlyles andel av Nacka 369:32 JV AB. Som en konsekvens av detta konsolideras nu bolaget och klassificeras därmed inte längre som ett Joint Venture.

Joint ventureföretagen och intresseföretagen hade per 30 september 2016 engagemang i totalt 7 objekt med en total bedömd yta om cirka 61 600 kvm och 509 bostäder. Det totala bokförda värdet på andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 372,7 mkr.

– JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG –

Intresseföretag/Joint Venture	Partner	Kapitalandel	Bokfört värde andelar, mkr	Antal objekt	Antal bostäder	Total yta, kvm
Oscar Properties AB ²⁾	Skandrenting	50 %	193,9	3	254	21 143
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	6,6	1	2	455
Oscar maiN One AB	NIAM	15 % ¹⁾	120,7	1	198	17 902
Ostam Holding AB ²⁾	Wallenstam	50 %	11,2	0	0	0
Eriksberg Intressenter AB	Veidekke	50 %	0,2	1	55	5 500
Murbruket Holding AB	Balder	50 %	40,1	1	0	16 600
Summa			372,7	7	509	61 600

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

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

FINANSIERING

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2016 till 1 054,9 mkr (876,3) och soliditeten till 31 procent (41). Balansomslutningen uppgick till 3 378,3 mkr (2 118,4). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

Räntebärande skulder¹

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 873,0 mkr (1 095,2), varav 752,4 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 664,9 mkr², övriga räntebärande långfristiga skulder om 436,7 mkr³ samt övriga kortfristiga räntebärande skulder om 19,0 mkr.

Oscar Properties tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att varken fastigheter eller de räntebärande skulderna i respektive intresse-/joint ventureföretag konsolideras. De totala

räntebärande skulderna i koncernbolagen och intresse-/joint ventureföretagen uppgick sammanlagt per 30 september 2016 till 2 050 mkr (1 523) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 2,1 år (1,3). Per 30 september 2016 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen och i intresse-/joint venture-företagen till 4,2 procent (3,5).

Likviditet

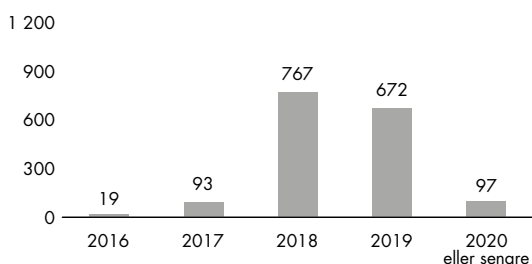
Koncernens likviditet uppgick per 30 september 2016 till 245,4 mkr (94,8). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter och checkräkningskrediter om 73 mkr (73).

Finansiell riskhantering

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

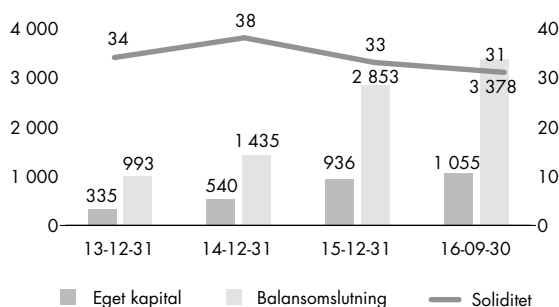
- 1) Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.
- 2) Varav 450 mkr avser ett icke säkerställt obligationslån som löper till 2019 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader +5,50 procentenheter.
- 3) Varav 225 mkr utgörs av preferensaktier av serie B, där emissionsvillkoren gör att klassificering sker som skuld. 190 mkr avser säljarreverser.

– FÖRFALLOSTRUKTUR (MKR) –
Koncernens räntebärande skulder



Exkluderar preferensaktier av serie B, 225 mkr.

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



AKTIEN OCH ÄGARE

Bolagets stam- och preferensaktier noterades på Nasdaq Stockholm Small Cap per 26 mars 2015 under kortnamnet OP respektive OP PREF, därefter handlades aktierna på Nasdaq Stockholm First North Premier. I mars genomfördes två riktade nyemissioner totalt 400 000 preferensaktier av serie B till institutionella investerare. Under april månad gjordes ytterligare en emission om 50 000 preferensaktier av serie B. Den senare emissionen riktades till allmänheten i syfte att uppfylla Nasdaq Stockholms spridningskrav. Teckningskursen för preferensaktierna var 500 kr. Aktien togs upp till handel på Nasdaq Stockholm Small Cap i maj. Vid årsstämman den 20 april fattades beslut om en fondemission av preferensaktier. Fondemissionen riktade sig till innehavare

av stamaktier och innebar att 200 stamaktier berättigade till en preferensaktie.

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 30 september 2016 till 262,5 kronor. För preferensaktien av serie B uppgick sista betalkurs den 30 september 2016 till 512 kronor. För stamaktien uppgick sista betalkurs vid samma tidpunkt till 63,5 kronor, vilket gav ett börsvärde för stamaktierna om cirka 1 782 mkr.

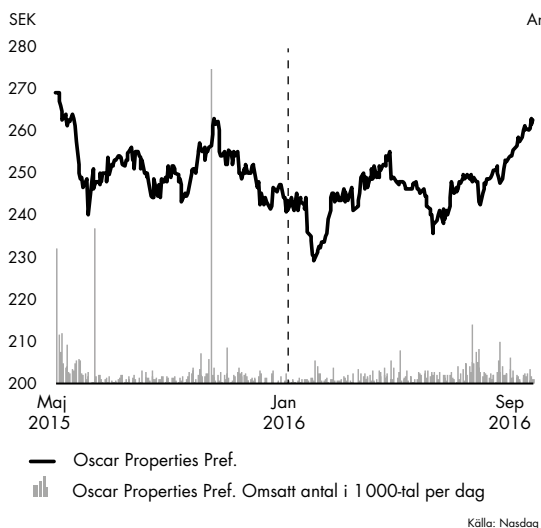
AKTIEÄGARE

Den 30 september 2016 uppgick antalet aktieägare till 6 681. Cirka 90 procent av börsvärdet ägdes av svenska ägare. Oscar Properties femton största ägare hade vid samma tidpunkt ett innehav av aktierna motsvarande cirka 91 procent av kapitalet.

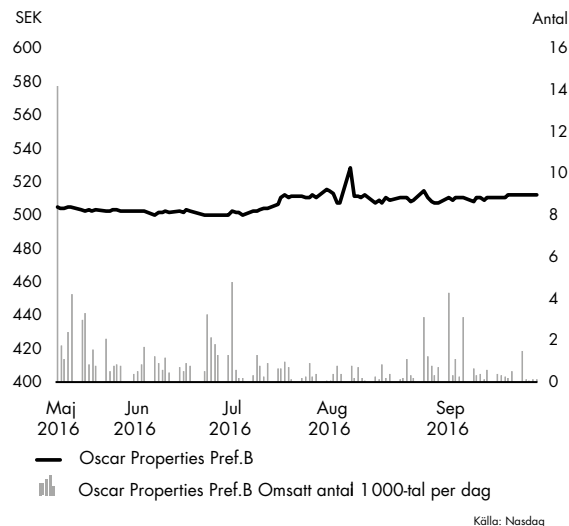
– STAMAKTIENS KURSUTVECKLING –



– PREFERENSAKTIENS KURSUTVECKLING –



– PREFERENSAKTIE B KURSUTVECKLING –



– OSCAR PROPERTIES 15 STÖRSTA ÄGARE PER DEN 30 SEPTEMBER 2016 –

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert gm bolag	16 352 482	81 761	0	55,04	57,92
Staffan Persson gm bolag	2 594 192	0	0	8,69	9,18
Ernström & C:o AB	2 000 000	0	0	6,70	7,08
Fjärde AP-Fonden	1 545 970	0	0	5,18	5,47
AMF Försäkring & Fonder	635 000	0	0	2,13	2,25
Länsförsäkringar Fonder	609 471	10 216	0	2,08	2,16
Allianz Global Investors	550 000	0	0	1,84	1,95
Jan Erik Engström	310 000	0	0	1,04	1,10
Avanza Pension	161 451	107 075	40 124	1,03	0,62
Swedbank Försäkring	250 716	50 747	379	1,01	0,91
Ulrika Thott gm bolag	209 167	1 195	0	0,70	0,74
Johan Thorell gm bolag	180 000	28 405	0	0,70	0,65
JRS Asset Management AB	30 290	26	128 109	0,53	0,15
Nordnet Pensionsförsäkring	69 044	35 255	32 427	0,46	0,27
XACT Fonder	136 211	0	0	0,46	0,48
Övriga	2 435 989	1 025 669	248 961	12,43	9,07
Summa	28 069 983	1 340 349	450 000	100	100

Per den 30 september 2016 uppgår det totala antalet aktier i Oscar Properties till 29 860 332, varav 28 069 983 aktier utgörs av stamaktier, 1 340 349 aktier av preferensaktier, samt 450 000 preferensaktier av serie B.

Per samma datum uppgår antalet röster i Bolaget till 28 249 018, varav stamaktier motsvarar 28 069 983 röster, preferensaktier motsvarar 134 035 röster och preferensaktier av serie B motsvarar 45 000 röster.



Norra Tornen Penthouse

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Priserna på bostadsrätter i Stockholm ökade under det tredje kvartalet 2016. Enligt Svensk Mäklarstatistik ökade det genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter i centrala Stockholm med 2 procent under kvartalet och steg även med 2 procent den senaste tolv-månadersperioden. Medelpriset på en bostadsrätt i centrala Stockholm var ca 91 000 kronor per kvadratmeter under september månad.

Den senaste sparbarometern från SEB avseende andra kvartalet 2016 redovisade en ökning för hushållens nettoförmögenhet. Nettoförmögenheten ökade med 86 miljarder kronor under kvartalet till 13 391 miljarder kronor.

Skuldkvoten uppgick till 21,4 procent, upp från 21,1 procent under det första kvartalet 2016.

Utbudet av bostäder i Stockholm ligger fortsatt på en låg nivå, och så sent som i juni presenterade Boverket en reviderad prognos för byggbehovet av bostäder. Sammanfattningsvis har Boverket reviderat sin nationella byggbehovsprognos från förra året med

anledning av Statistiska Centralbyråns befolkningsprognos från april i år. De närmsta fem åren är behovet 440 000 nya bostäder, vilket skulle ge en årstakt om 88 000. Det stora behovet orsakas av den förväntade befolkningsökningen framöver i kombination med att byggandet de senaste åren inte ökat i tillräcklig omfattning för att möta behoven.

Utbudet av nyproducerade lägenheter till salu i Stockholms kommun steg med cirka 43 procent i jämförelse med föregående kvartal och steg med 79 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 71 respektive 19 stycken under det tredje kvartalet. Projekt ute till försäljning var Norra Tornen, Lyceum, Industriverket, Bageriet och No.4. Det totala bedömda antalet bostäder i projektportföljen uppgår till 2 744 (2 225) varav 1 047 (1047) bostäder är under pågående produktion.



No.4



Nybrogatan 19

FINANSIELL UTVECKLING

Uppställningen av koncernens rapport över totalresultatet har ändrats jämfört med tidigare år. De tidigare redovisade posterna personalkostnader och övriga externa kostnader har delats upp på produktionskostnader, fastighetskostnader och centrala administrationskostnader. Ändringen har gjorts för att uppnå en bättre branschpassning och för att bättre återspegla koncernens verksamhet. Jämförelseperioder har omräknats.

Kommentarerna nedan för resultat, finansiell ställning och kassaflöde avser perioden januari-september 2016.

RESULTAT

Rörelseintäkter

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 1 245,7 mkr (575,8). Dessa är främst hänförliga till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 1 209,9 mkr (562,8). Projektintäkterna avser framförallt projekten Lyceum, Norra Tornen, Bageriet och No.4. I och med förvärvet av resterande andelar i Nacka 369:32 JV redovisas nu projektet No.4 som ett helägt projekt. Försäljningsökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på det ökade antalet projekt samt att flertalet av projekten är helägda.

Hysesintäkterna uppgick till 35,8 mkr (13,0) 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

Koncernens kostnader uppgick under perioden till -1 080,0 mkr (-525,6) och var främst hänförliga till produktionskostnader avseende projekten Lyceum, Norra Tornen, Bageriet och No.4. De högre kostnaderna beror på det ökade antalet projekt jämfört med motsvarande period föregående år.

Övriga poster i rörelseresultatet

Kostnader för central administration uppgick till -35,2 mkr (-26,3). Ökningen förklaras av en större organisation jämfört med föregående år. Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures var 65,8 mkr (20,2) och bestod framförallt av successiv vinstavräkning för projekten 79&Park och Industriverket. Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 15,1 mkr och består helt av orealiserade värdeförändringar baserat på värderingar per 30 september 2016.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 211,4 mkr (148,4) och är framförallt hänförligt till resultat från projektutvecklingsverksamheten för projekten Industriverket, Norra Tornen, Bageriet och No.4. Det högre rörelseresultatet förklaras av att antal projekt som vinstavräknas har ökat.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 11,7 mkr (9,6). Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -64,5 mkr (-14,5). De högre finansiella kostnaderna beror framförallt på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv.

Skatt

Redovisad skatt om -3,4 mkr (-18,5) avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter.

FINANSIELL STÄLLNING

Förvaltningsfastigheter, se sidan 27.

Andelar i intresseföretag, se sidan 12.

Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgår till 450,5 mkr vid periodens slut. Posten består i huvudsak av långfristiga fordringar på projekt.

Övriga omsättningstillgångar uppgår till 236,1 mkr vid periodens slut. Posten består till största delen av handpenningar för förvärv, korta fordringar på intresseföretag/joint ventures samt kundfordringar.

Räntebärande skulder uppgår till 1 859,5 mkr, se sidan 13 samt sidan 29.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -188,9 mkr (-241,9). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -78,5 mkr (-535,6) och hänförde sig främst till ökning av finansiella anläggningstillgångar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 318,8 mkr (806,3) och var framförallt hänförligt till nyemissionen av preferensaktier och upptagande av nya lån för förvärv av fastigheter. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 51,4 mkr (28,8). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 245,4 mkr (94,8).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–dec 2015
Försäljning av varor och tjänster	1 209,9	562,8	458,3	293,0	1 169,2
Hysesintäkter	35,8	13,0	12,2	6,3	28,8
Nettoomsättning	1 245,7	575,8	470,5	299,3	1 198,0
Produktionskostnader	-1 068,5	-518,7	-385,0	-265,9	-1 056,3
Fastighetskostnader	-11,5	-6,9	-4,0	-3,5	-12,9
Summa rörelsens kostnader	-1 080,0	-525,6	-389,0	-269,4	-1 069,2
Bruttoresultat	165,7	50,2	81,5	29,9	128,8
Central administration	-35,2	-26,3	-12,9	-7,1	-45,9
Resultat från andelar i intresseföretag/ joint ventures	65,8	20,2	14,8	8,4	44,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15,1	104,3	15,1	75,3	112,5
Rörelseresultat	211,4	148,4	98,5	106,5	239,8
Finansiella intäkter	11,7	9,6	3,6	2,6	16,8
Finansiella kostnader	-64,5	-14,5	-23,9	-5,1	-32,0
Resultat från finansiella poster	-52,8	-4,9	-20,3	-2,5	-15,2
Resultat före skatt	158,6	143,5	78,2	104,0	224,6
Inkomstskatt	-3,4	-18,5	-3,4	-11,8	-20,8
Periodens resultat	155,2	125,0	74,8	92,2	203,8
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	–	–	–	–	–
Summa totalresultat för perioden	155,2	125,0	74,8	92,2	203,8
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	155,2	125,0	74,8	92,2	203,8
Minoritetsintresse	–	–	–	–	–
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	155,2	125,0	74,8	92,2	203,8
Minoritetsintresse	–	–	–	–	–
Resultat per stamaktie, kronor ¹⁾	4,57	3,81	2,43	3,07	6,09
Antal aktier	29 860 332	29 269 983	29 860 332	29 269 983	29 269 983
Genomsnittligt antal stamaktier	28 069 983	28 069 983	28 069 983	28 069 983	28 069 983
Genomsnittligt antal preferensaktier	1 563 453	975 965	1 790 349	1 200 000	1 032 589

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i miljoners kronor (mkr)	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	1 010,7	1 012,3	986,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	29,0	18,8	18,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	372,7	301,8	299,9
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	46,6	102,6	102,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	450,5	0,8	150,5
Summa anläggningstillgångar	1 909,5	1 436,3	1 558,1
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	414,0	168,5	304,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt	278,2	35,7	119,4
Reversfordringar	295,1	–	299,5
Övriga omsättningstillgångar	236,1	383,1	377,3
Likvida medel	245,4	94,8	194,0
Summa omsättningstillgångar	1 468,8	682,1	1 295,1
SUMMA TILLGÅNGAR	3 378,3	2 118,4	2 853,2
EGET KAPITAL			
Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Eget kapital	1 054,9	876,3	935,5
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	742,2	470,0	493,0
Obligationslån	573,2	345,3	498,6
Övriga räntebärande långfristiga skulder	431,5	59,4	186,7
Övriga långfristiga skulder	1,0	25,0	26,0
Uppskjutna skatteskulder	24,5	18,8	21,8
Summa långfristiga skulder	1 772,4	918,5	1 226,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10,0	160,5	260,5
Obligationslån	82,6	–	–
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	20,0	–	79,4
Övriga kortfristiga skulder	438,4	163,1	351,7
Summa kortfristiga skulder	551,0	323,6	691,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 378,3	2 118,4	2 853,2
Ställda säkerheter	838,5	246,5	687,5
Ansvarsförbindelser	1 103,6	885,7	1 195,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet 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>				
Periodens resultat			155,2	155,2
Övrigt totalresultat			-	-
Summa Totalresultat	-	-	155,2	155,2
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Fondemission	0,3	-0,3		-
Utdelning till aktieägare		-35,8	-	-35,8
Summa Transaktioner med aktieägare	0,3	-36,1	-	-35,8
Utgående balans per 2016-09-30	58,8	355,7	640,5	1 054,9

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Jan-dec 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	211,4	148,4	98,5	106,5	239,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	-232,4	-151,6	-114,1	-112,3	-259,9
Erhållen ränta	11,7	9,3	3,6	2,6	16,8
Betald ränta	-61,0	-12,8	-25,7	-5,0	-29,9
Betald skatt	-0,7	-0,6	-0,7	-0,4	0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-71,0	-7,3	-38,4	-8,6	-33,1
Förändring av rörelsekapital ²⁾	-117,9	-234,6	-153,5	-57,6	-425,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-188,9	-241,9	-191,9	-66,2	-458,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-9,2	-704,8	-6,7	-661,4	-899,8
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	138,9	-	138,9	138,9
Investeringar i övriga anläggningstillgångar ²⁾	-13,0	-2,3	-7,4	-0,3	-3,0
Investeringar i och utlåning till intresseföretag/ joint ventures	65,8	-12,4	138,6	-15,2	13,7
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-122,1	45,0	-84,6	35,4	-104,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-78,5	-535,6	39,9	-502,6	-854,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	218,6	-	146,4	216,9
Upptagna lån	434,4	675,1	211,8	476,4	1 317,5
Amortering av lån	-85,0	-80,5	-25,0	-80,5	-80,5
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-30,4	-6,9	-6,7	-6,0	-12,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	318,8	806,3	180,1	536,3	1 441,0
Periodens kassaflöde	51,4	28,8	28,1	-32,5	128,0
Likvida medel vid periodens början	194,0	66,0	217,3	127,3	66,0
Likvida medel vid periodens slut	245,4	94,8	245,4	94,8	194,0

1) Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Resultat från andelar i intresseföretag/ joint ventures	-65,8	-20,2	-14,8	-8,4	-44,4
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-158,8	-35,7	-84,6	-35,7	-114,2
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-15,1	-81,0	-15,1	-52,0	-112,5
Övrigt	7,3	-14,7	0,4	-16,2	11,2
Summa	-232,4	-151,6	-114,1	-112,3	-259,9

2) Förändringar i koncernens projektfastigheter redovisades tidigare under Investeringar i övriga anläggningstillgångar men ingår nu i Förändring av rörelsekapital. Jämförelseperioder har korrigerats.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Jan-dec 2015
Rörelsens intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga externa kostnader	-7,0	-2,4	-2,3	-0,5	-4,2
Personalkostnader	-5,2	-1,8	-1,8	-0,7	-2,9
Summa rörelsens kostnader	-12,2	-4,2	-4,1	-1,2	-7,1
Rörelseresultat	-12,2	-4,2	-4,1	-1,2	-7,1
Resultat från andelar i koncernföretag	-	131,5	-	131,5	131,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	21,4	15,6	6,6	5,2	24,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-30,0	-16,6	-9,8	-5,3	-22,8
Resultat från finansiella poster	-8,6	130,5	-3,2	131,4	133,4
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	0,1
Resultat före skatt	-20,8	126,3	-7,3	130,2	126,4
Inkomstskatt	0,0	-	0,0	-	-
Periodens resultat	-20,8	126,3	-7,3	130,2	126,4

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Jan-dec 2015
Periodens resultat	-20,8	126,3	-7,3	130,2	126,4
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-20,8	126,3	-7,3	130,2	126,4

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoners kronor (mkr)	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	234,3	144,9	221,9
Fordringar hos koncernföretag	203,8	188,3	193,1
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5,3	5,3	5,3
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	46,6	42,6	42,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	97,3	–	–
Summa anläggningstillgångar	587,3	381,1	462,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	163,0	329,9	70,5
Övriga omsättningstillgångar	411,7	133,9	405,4
	574,7	463,8	475,9
Kassa och bank	90,3	64,0	58,4
Summa omsättningstillgångar	665,0	527,8	534,3
SUMMA TILLGÅNGAR	1 252,3	908,9	997,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	686,1	556,6	538,9
Långfristiga skulder			
Obligationslån	442,4	345,3	440,7
Summa långfristiga skulder	442,4	345,3	440,7
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	123,8	7,0	17,6
Summa kortfristiga skulder	123,8	7,0	17,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 252,3	908,9	997,2
Ställda säkerheter	154,9	Inga	347,9
Ansvarförbindelser	1 393,5	698,4	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			-20,8	-20,8
Nyemission	0,9 ¹⁾	221,7 ¹⁾		222,6
Kostnader för nyemission		-10,8 ¹⁾		-10,8
Fondemission	0,3	-0,3		-
Utdelning till aktieägare		-43,8		-43,8
Utgående balans per 2016-09-30	59,7	507,6	118,8	686,1

1) Preferensaktier av serie B har tidigare perioder redovisats som skuld men redovisas från och med tredje kvartalet som eget kapital i moderbolaget.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–dec 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-93,0	-0,8	123,6	37,8	-17,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-124,4	-62,2	-104,8	-5,5	-144,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	249,3	65,4	49,5	-11,9	158,7
Förändring likvida medel	31,9	2,4	68,3	20,4	-3,2
Likvida medel vid periodens början	58,4	61,6	22,0	43,6	61,6
Likvida medel vid periodens slut	90,3	64,0	90,3	64,0	58,4

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄN INFORMATION

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

Samtliga belopp redovisas i miljoners 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 delårsperioden 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 i koncernen.

I moderbolaget redovisas preferensaktier av serie B som eget kapital.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd består av sex helägda fastigheter som samtliga är belägna i Stockholmsområdet. Fastigheterna består av en bostadsfastighet och fem fastigheter med kommersiella lokaler.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Det genomsnittliga avkastningskravet för portföljen bedöms till 4,3 procent (4,4). Förändringen beror på sänkta avkastningskrav under den senaste 12-månadersperioden till följd av den stora efterfrågan på centralt belägna fastigheter.

Det redovisade värdet för koncernens fastigheter uppgick per 30 september 2016 till 1 281,1 mkr varav den realiserade värdeförändringen i perioden uppgår till 15,1 mkr.

Förändring av fastigheternas värde (mkr)

Verkligt värde vid årets början	986,4
Investeringar i befintliga fastigheter	9,2
Orealiserade värdeförändringar	15,1
Redovisade fastighetsvärden	1 010,7

Sammanfattning av väsentliga antaganden

Genomsnittligt avkastningskrav	4,3 %
Genomsnittlig kalkylränta	5,8 %
Inflation	2 %
Vakansgrad	0 % – 5 %
Prognosperiod	5 år – 12 år

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 30 september 2015 redovisades endast ett rörelsesegment.

Belopp i miljon kronor (mkr)	1 januari 2016 – 30 september 2016				1 juli 2016 – 30 september 2016			
	Projekt- utveckling	Förvalt- ning av hyres- fastigheter	Koncern- gemen- samma poster och elimine- ringar	Totalt	Projekt- utveckling	Förvalt- ning av hyres- fastigheter	Koncern- gemen- samma poster och elimine- ringar	Totalt
Försäljning av varor och tjänster	1 209,9			1 209,9	458,3			458,3
Hyresintäkter		35,8		35,8		12,2		12,2
Nettoomsättning	1 209,9	35,8	-	1 245,7	458,3	12,2	-	470,5
Produktionskostnader	-1 068,5			-1 068,5	-385,0			-385,0
Fastighetskostnader		-11,5		-11,5		-4,0		-4,0
Summa rörelsens kostnader	-1 068,5	-11,5	-	-1 080,0	-385,0	-4,0	-	-389,0
Bruttoresultat	141,4	24,3	-	165,7	73,3	8,2	-	81,5
Central administration	-14,6	-3,1	-17,5	-35,2	-5,9	-0,9	-6,1	-12,9
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	66,3	-0,5		65,8	14,9	-0,1		14,8
Värdetförändring fastigheter	-	15,1		15,1	-	15,1	-	15,1
Rörelseresultat	193,1	35,8	-17,5	211,4	85,2	22,3	-6,1	98,5
Finansnetto			-52,8	-52,8			-20,3	-20,3
Resultat före skatt	193,1	35,8	-70,3	158,6	82,3	22,3	-26,4	78,2
Inkomstskatt		-3,4	0,0	-3,4	-	-3,4	0,0	-3,4
Periodens resultat	193,1	32,4	-70,4	155,2	82,3	18,9	-26,5	74,8
Tillgångar								
Förvaltningsfastigheter		1 010,7		1 010,7		1 010,7		1 010,7
Andelar i intresse- företag/joint ventures	332,6	40,1		372,7	332,6	40,1		372,7
Projektfastigheter	414,0			414,0	414,0			414,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-9,2		-9,2		-6,7		-6,7

FINANSIELLA INSTRUMENT – VERKLIGT VÄRDE

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Redovisat värde			Verkligt värde		
	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
Skulder till kreditinstitut	752,2	630,5	753,5	752,2	630,5	753,5
Obligationslån	655,8	345,3	498,6	647,4	341,3	514,4
Övriga räntebärande skulder	451,5	59,4	266,1	459,3	59,4	266,1
	1 859,5	1 035,2	1 518,2	1 858,9	1 031,2	1 534,0

Obligationslånet är värderat till verkligt värde enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär noterade priser på en aktiv marknad.

Preferensaktier av serie B togs upp till handel på Nasdaq Stockholm den 16 maj 2016. Verkligt värde på preferensaktierna av serie B fastställs enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin.

I samband med förvärvet av Uppfinnaren 1 emitterades ett finansiellt instrument om 175 mkr, som till sin karaktär är ett eget kapitalinstrument. Instrumentet är

noterat på Nasdaq First North Bond Market. Den ekonomiska innebörden av emissionsvillkoren är att det diskonterade värdet av 25 mkr skall redovisas som en skuld. Per 30 september 2016 uppgår det diskonterade värdet till 21,7 mkr och ingår bland övriga räntebärande långfristiga skulder.

Övriga finansiella skulder, inklusive skulder till kreditinstitut redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Bolaget anser att det redovisade värdet för övriga finansiella skulder överensstämmer med verkligt värde.

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 baseras 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.

ÅRSSTÄMMA

Den 20 april hölls årsstämma i Stockholm. Stämman fastställde resultat- och balansräkningarna samt beviljade styrelsen ansvarsfrihet. Vidare beslutades om utdelning till aktieägarna innebärande att totalt 66,7 mkr kan komma att betalas ut samt om en fondemission för stamaktieägarna. Jakob Grinbaum, Ann Grevelius, Johan Thorell, Staffan Persson samt Oscar Engelbert omvaldes som styrelseledamöter.

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 28 oktober 2016

Jakob Grinbaum, styrelseordförande

Staffan Persson, styrelseledamot

Johan Thorell, styrelseledamot

Ann Grevelius, styrelseledamot

Oscar Engelbert, styrelseledamot

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Kapitalmarknadsdag 22 november 2016
Bokslutskommuniké 2016 10 februari 2017

FÖR YTTRELLIGARE 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 och EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnas för offentliggörande genom verkställande direktörens försorg den 28 oktober 2016, klockan 08.30 (CET).

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

**TILL STYRELSEN FÖR OSCAR PROPERTIES
HOLDING AB (PUBL)
ORG.NR 556870-4521**

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Oscar Properties Holding AB (publ) per 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

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

Stockholm den 28 oktober 2016
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Industriverket

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