

# Oscar Properties



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

## PERIODEN JANUARI–JUNI 2016

- Rörelsens intäkter ökade till 775,2 mkr (276,5).
- Rörelseresultatet ökade till 112,9 mkr (41,9).
- Resultatet efter skatt ökade till 80,4 mkr (32,8).
- Resultatet per stamaktie<sup>1)</sup> ökade till 2,15 kr (0,86).
- Antalet sålda bostäder ökade till 269 (87).
- Antalet produktionsstarter uppgick till 255 (–).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 1 047 (467).

## KVARTALET APRIL–JUNI 2016

- Rörelsens intäkter ökade till 330,9 mkr (142,8).
- Rörelseresultatet ökade till 63,1 mkr (23,8).
- Resultatet efter skatt ökade till 46,4 mkr (17,7).
- Resultatet per stamaktie<sup>1)</sup> ökade till 1,28 kr (0,47).
- Antalet sålda bostäder ökade till 80 (15).
- Antalet produktionsstarter uppgick till 255 (–).

## 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 första halvåret till 269 (87) och avsåg projekten Industriverket, No4, Norra Tornen, 79&Park och Bageriet.
- I januari anställdes Thomas Perslund som vice VD. Han ingår i ledningsgruppen där samtidigt fler förändringar har gjorts. Finanschefen Navid Rostam har utsetts till medlem av ledningsgruppen, liksom Lars Neret som har anställts som ny ekonomichef. I juni har Erik Alteryd anställts som VD för dotterbolaget Oscar Properties Bygg AB och kommer även att ingå i Oscar Properties ledningsgrupp. Han tillträder den 1 september och ersätter då Rikard Wiss som lämnar koncernen.
- Bolaget genomförde i mars två riktade nyemissioner av preferensaktier av serie B till institutionella investerare samt ytterligare en emission i april till allmänheten. Emissionerna tillförde bolaget ca 225 mkr före emissionskostnader. Preferensaktierna togs upp till

handel på Nasdaq Stockholm i maj. Som en följd av emissionsvillkoren klassificeras preferensaktier av serie B som skuld.

- Bolaget förvärvade fastigheten Nacka Sicklaön 88:1 för 250 mkr. Fastigheten är idag fullt uthyrd. Kommande detaljplan bedöms ge möjlighet att uppföra cirka 400 bostäder på fastigheten.
- Genom dom i Mark och miljööverdomstolen ändrades detaljplanen för projektet Gasklockan i Norra Djurgårdsstaden innebärande att ett cirka 90 meter högt torn får byggas på platsen.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- Efter rapportperioden har bolaget förvärvat 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–jun 2016	Jan–jun 2015	Apr–jun 2016	Apr–jun 2015	Jan–dec 2015
Rörelsens intäkter, mkr	775,2	276,5	330,9	142,8	1 198,0
Rörelseresultat, mkr	112,9	41,9	63,1	23,8	239,8
Periodens resultat, mkr	80,4	32,8	46,4	17,7	203,8
Avkastning på eget kapital, %	31	18	31	18	28
Balansomslutning, mkr	3 073,3	1 789,8	3 073,3	1 789,8	2 853,2
Eget kapital, mkr	972,1	643,8	972,1	643,8	935,5
Soliditet, %	32	36	32	36	33
Resultat per stamaktie, kronor <sup>1)</sup>	2,15	0,86	1,28	0,47	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	269	87	80	15	484
Antal produktionsstartade bostäder	255	–	255	–	575
Antal färdigställda bostäder	63	–	63	–	199
Antal bostäder i pågående produktion	1 047	467	1 047	467	843

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

## VD HAR ORDET



Oscar Properties hade ett bra andra kvartal med fortsatt tillväxt av intäkter, rörelseresultat och antalet bostäder under produktion. Vi har nu 1 047 bostäder under produktion vilket betyder att vi har mer än fördubblat produktionstakten sedan förra året.

Förmågan att bygga med kvalitet och flexibilitet till en konkurrenskraftig kostnad är nu viktigare än någonsin. Byggverksamheten står inför en fortsatt kraftig tillväxt de kommande åren. För att möta de ökande kraven på ledning, styrning och kontroll har vi rekryterat Erik Alteryd som ny och mycket erfaren VD för byggverksamheten.

Sedan vi beslutade att satsa på en egen byggverksamhet härom året har vi skapat en väl fungerande organisation som är helt integrerad i vårt unika arbetssätt. Det är en viktig länk i kedjan från koncept till färdig bostad där vi nu höjer ambitionsnivån ytterligare. Målet är att Oscar Properties ska ha marknadens bästa byggbolag.

Marknaden visar fortsatt god efterfrågan trots tecken på en lugnare utveckling. Intresset för våra bostäder är fortsatt stort och vi sålde 80 bostäder under kvartalet. Vår bedömning är att bristen på bostäder kvarstår under lång tid på grund av demografiska faktorer, och att efterfrågan på attraktiva bostäder fortsätter att vara särskilt hög.

Jag vill samtidigt lyfta fram vår strategi för att bredda verksamheten. Stockholm växer framför allt utanför innerstaden. Det finns en stor efterfrågan på vårt kunderbjudande även utanför tullarna. Vi kommer därför i framtiden att växa allt mer utanför innerstaden.

Oscar Properties handlar om att alltid bygga den bästa unika produkten i varje område. Vi har redan visat att vi kan få fram unika och attraktiva bostäder även i ett prisläge som är tillgängligt för en bred kategori av bostadsköpare. Vi håller fast vid de kärnvärden som marknaden har lärt sig att förknippa med Oscar Properties även när vi uppför större bostadsprojekt utanför Stockholms innerstad.

Vi fortsätter att utveckla vår projektportfölj med utvalda, attraktiva lägen där vi identifierar förutsättningar att skapa unika bostäder som efterfrågas på marknaden. Under kvartalet förvärvade vi en ny fastighet i ett mycket expansivt område i Nacka. Fastigheten väntas kunna ge möjlighet att bygga omkring 400 bostäder när kommande detaljplan antas. Tills vidare ger fastigheten god direktavkastning och ett bra kassaflöde. I juli gjorde vi ännu ett förvärv, denna gång av 220 byggrätter i Bergshamra, Solna.

Att hantera bygglov och detaljplaneprocesser hör till vår vardag. Vi har nästan alltid ett positivt och konstruktivt samarbete med kommunerna där vi verkar. Bygglovets för det första av Norra Tornen är nu efter några smärre modifieringar godkänt och klart. Under perioden kom vi även i mål med detaljplanen för vårt planerade projekt Gasklockan. Det blir ett lägre torn än planerat, men vårt mål är fortfarande att bidra med ett hus av hög arkitektonisk kvalitet.

Stockholm den 15 juli 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 2 225 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 juni 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 90 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 avtalat om förvärv av fastigheten Nacka Sicklaön 88:1 (Alphyddan). Fastigheten är belägen i det så kallade Planiaområdet i Nacka och är idag fullt uthyrd med bra kassaflöde. Bolagets avsikt är att uppföra bostäder på fastigheten

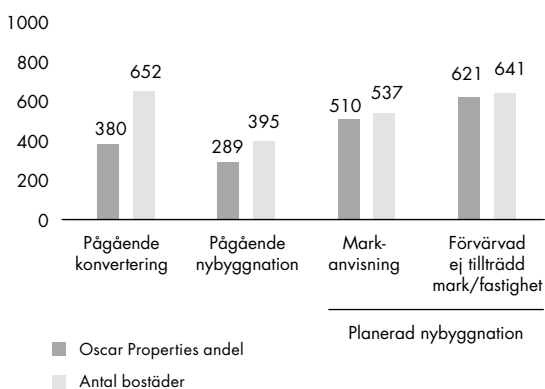
när ny detaljplan antagits. Köpeskillingen uppgår till 250 mkr och fastigheten beräknas tillträdas under det tredje kvartalet 2016.

Under kvartalet har inga fastigheter avyttrats.

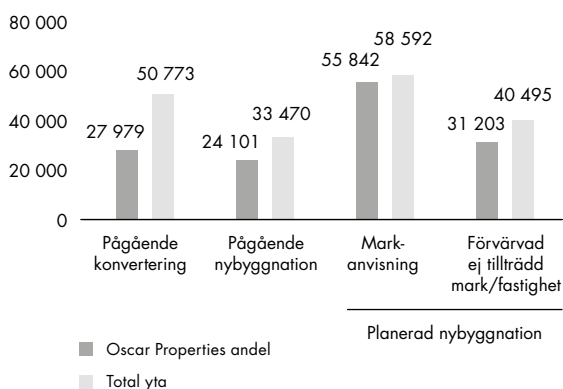
## FASTIGHETSBESTÅND

Per 30 juni 2016 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 20 projekt varav tolv är helägda. Av de 20 projekten är 15 projektfastigheter och 5 är förvaltningsfastigheter. 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 periodens slut.

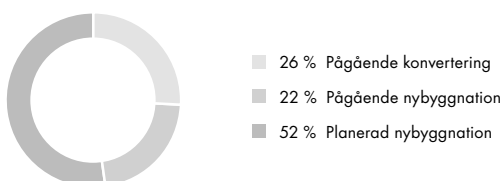
– PROJEKTPORTFÖLJEN –  
ANTAL BOSTÄDER PER 30 JUNI 2016



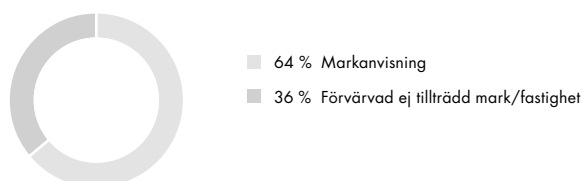
– PROJEKTPORTFÖLJEN –  
YTA<sup>1</sup> PER 30 JUNI 2016



– FÖRDELNING PROJEKTPORTFÖLJEN (YTA<sup>1</sup>) –



– PLANERAD KONVERTERING/NYBYGGNATION (YTA<sup>1</sup>) –



1) Avser total kommersiell och bostadsyta.

**- PORTFÖLJEN PER 30 JUNI 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		Sållda bostäder		Försäljningsgrad (%) <sup>1)</sup>
		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
HG7 Etapp 3	Båtturen 1			Q1 (17)	-	35	-	-	-	35	78 %
79&Park	Stettin 7	Q3 (14)	Q2 (15)	Q3 (17)	-	154	-	-	-	154	92 %
Norra Tornen	Innovationen 1	Q4 (15)	Q1 (15)	Q3 (18)	-	182	-	1	7	176	97 %

**PÅGÅENDE  
KONVERTERING**

Projekt	Fastighet	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sållda bostäder		Försäljningsgrad (%) <sup>1)</sup>
		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Bageriet	Nacka Sicklaön 38:2	Q3 (15)	Q3 (15)	Q2 (17)	74	128	-	-	20	69	54 %
Lyceum	Vega 5	Q3 (15)	Q2 (15)	Q4 (16)	-	69	-	1	2	65	94 %
Nybrogatan 57, Penthouse	Guldfisken 18	Q1 (12)	Q1 (16)	Q4 (16)	-	-	-	-	-	-	-
Industriverket No.4	Isbrytaren 50 Nacka Sicklaön 369:32	Q4 (15)	Q2 (15)	Q4 (17)	20	167	3	5	26	131	66 %
Nybrogatan 19	Riddaren 5	Q2 (16)	Q3 (16)	Q1 (18)	-	-	-	-	-	-	-

**PLANERAD  
NYBYGGNATION**

Projekt	Fastighet	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sållda bostäder		Försäljningsgrad (%) <sup>1)</sup>
		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Biografen Penthouse <sup>2)</sup>	Ruddammen 29	2016	2016	2016	-	-	-	-	-	-	-
Gasklockan <sup>3)</sup>	-	2017	2017	2019	-	-	-	-	-	-	-
Unité <sup>3)</sup>	-	2016	2016	2018	-	-	-	-	-	-	-
Norra Tornen <sup>3)</sup>	Helix	2016	2016	2018	-	-	-	-	-	-	-
Karl Staaf <sup>3)</sup>	Del av Norrmalm 1:131	2021	2021	2022	-	-	-	-	-	-	-
Primus <sup>2)</sup>	Primus 1	2018	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-

**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Område	Yta (kvm)		Hyresvärde (mkr)
				Bostäder	Kommersiellt	
Murmästaren	Murmästaren 3		Kungsholmen	-	16 600	40
Grönland	Grönland 18	4	Djurgården	375	-	1
Uppfinnaren	Uppfinnaren 1		Östermalm	-	16 060	37
Stora Mans	Stora Mans 1		Älvsjö	-	8 091	14
Alphyddan <sup>2)</sup>	Sicklaön 88:1		Nacka	-	8 090	13

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

2) Förvärvat ej tillträdd

3) Markanvisning



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**  
Partner: Carlyle  
Antal bostäder: 103 (206)  
Bostäder, yta (kvm): 7 350 (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 NYBYGGGNATION

- 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: 300 (300)  
Bostäder, yta (kvm): 36 000 (36 000)  
Kommersiellt, yta (kvm): –
- 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: 600 (600)  
Bostäder, yta (kvm): 30 000 (30 000)  
Kommersiellt, yta (kvm): –

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- 16 **Murmästaren, Kungsholmen**  
Partner: Balder  
Kommersiellt, yta (kvm): 8 300 (16 600)
- 17 **Grönland, Djurgården**  
Antal bostäder: 4 (4)  
Bostäder, yta (kvm): 375 (375)
- 18 **Uppfinnaren, Östermalm**  
Kommersiellt, yta (kvm): 16 060 (16 060)
- 19 **Stora Mans, Älvsjö**  
Kommersiellt, yta (kvm): 8 091 (8 091)
- 20 **Alphyddan, Nacka**  
Kommersiellt, yta (kvm): 8 090 (8 090)

# 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 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. Per 30 juni 2016 var totalt 65 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 juni 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. Cigarrfabrikens säljstart planeras under tredje kvartalet 2016. Per 30 juni 2016 var totalt 131 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 juni 2016 var 69 av 128 bostäder sålda. Inflyttning beräknas ske under 2017.

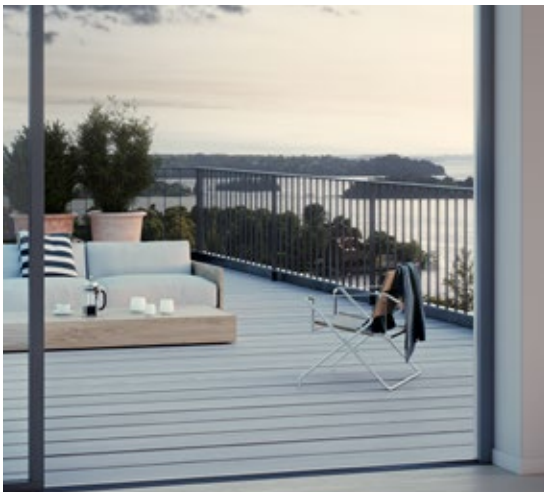


## PROJEKT

# 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 juni 2016 var totalt 176 bostäder sålda.



# No. 4

## NACKA STRAND

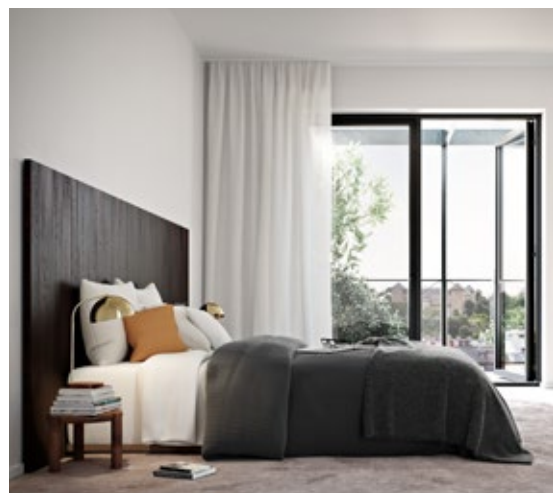
### NACKA STRAND

Vid Nacka Strand planeras 206 bostäder i fastigheten Nacka Sicklaön 369:32. Tillträde har skett under andra kvartalet 2016. Säljstart ägde rum under fjärde kvartalet 2015 och per 30 juni 2016 var 61 bostäder sålda.

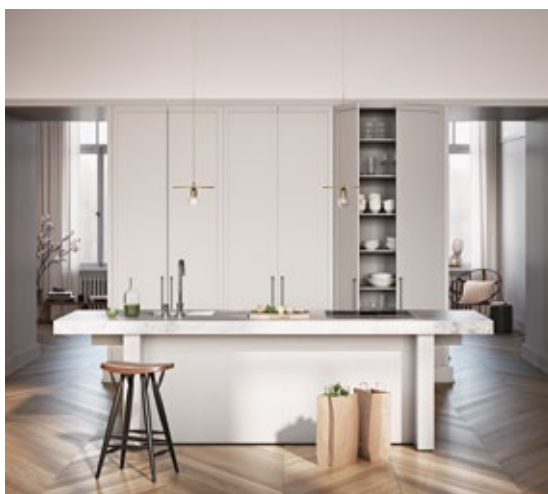
# BIOGRAFEN PENTHOUSES

### 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.

## 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 2016.



## 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 planeras under andra 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

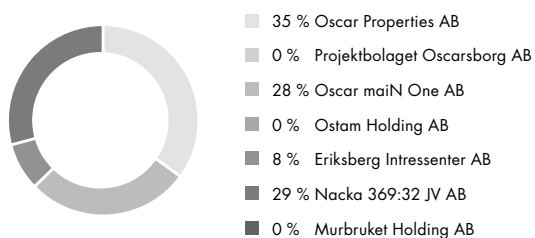
för att sedan justeras för att avspegla koncernens andel av intresseföretagets eller joint ventureföretagets resultat. Joint ventureföretagen och intresseföretagen hade per 30 juni 2016 engagemang i totalt 8 objekt med en total bedömd yta om cirka 76 300 kvm och 715 bostäder. Det totala bokförda värdet på andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 378,2 mkr.

### – JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG –

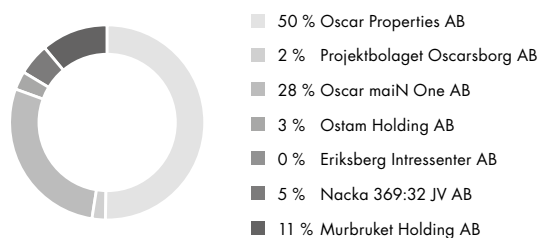
Intresseföretag/Joint Venture	Partner	Kapitalandel	Bokfört värde andelar, mkr	Antal objekt	Antal bostäder	Total yta, kvm
Oscar Properties AB <sup>2)</sup>	Skandrenting	50 %	190,8	3	254	21 143
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	8,1	1	2	455
Oscar maiN One AB	NIAM	15 % <sup>1)</sup>	106,2	1	198	17 902
Ostam Holding AB <sup>2)</sup>	Wallenstam	50 %	12,6	0	0	0
Eriksberg Intressenter AB	Veidekke	50 %	0,2	1	55	5 500
Nacka 369:32 JV AB	Carlyle	50 %	20,2	1	206	14 700
Murbruket Holding AB	Balder	50 %	40,1	1	0	16 600
<b>Summa</b>			<b>378,2</b>	<b>8</b>	<b>715</b>	<b>76 300</b>

- 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.

### – FÖRDELNING AV ANTALET BOSTÄDER –



### – FÖRDELNING AV BOKFÖRT VÄRDE –



# FINANSIERING

Oscar Properties bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget. Bolaget använder sig av olika finansieringskällor såsom obligationer, preferensaktier, finansiella instrument och lån från kreditinstitut.

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2016 till 972,1 mkr (643,8) och soliditeten till 32 procent (36). Balansomslutningen uppgick till 3 073,3 mkr (1 789,8). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

## Räntebärande skulder<sup>1</sup>

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 699,7 mkr (999,9), varav 753,2 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 663,0 mkr<sup>2</sup>, övriga räntebärande långfristiga skulder om 245,2 mkr<sup>3</sup> samt kortfristiga räntebärande skulder om 38,4 mkr.

Oscar Properties tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att varken fastigheter eller de räntebärande skulderna i respektive

intresse-/joint ventureföretag redovisas. De totala räntebärande skulderna i koncernbolagen, intresse-/joint ventureföretagen och projekten uppgick sammanlagt per 30 juni 2016 till 1 951 mkr (1 455) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 1,8 år (1,4). Per 30 juni 2016 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen och i intresse-/joint ventureföretagen till 3,8 procent (3,7). Merparten av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta.

## Likviditet

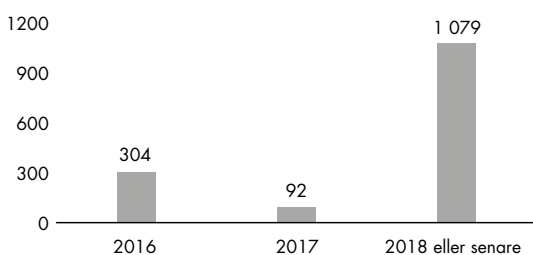
Koncernens likviditet uppgick per 30 juni 2016 till 217,3 mkr (127,3). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter och checkräkningskrediter om 73 mkr (40).

## Finansiell riskhantering

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

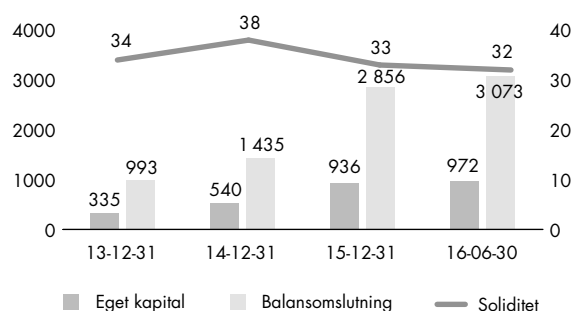
- 1) Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.
- 2) Varav 450 mkr avser ett icke säkerställt obligationslån som löper till 2019 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader +5,50 procentenheter.
- 3) Varav 225 mkr utgörs av preferensaktier av serie B, där de ekonomiska villkoren gör att klassificering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

– FÖRFALLOSTRUKTUR (MKR) –  
Koncernens räntebärande skulder



Exkluderar preferensaktier av serie B.

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



# AKTIEN OCH ÄGARE

Bolagets stam- och preferensaktier noterades på Nasdaq Stockholm Small Cap per 26 mars 2015 under kortnamnet OP respektive OP PREF, dessförinnan handlades aktierna på Nasdaq Stockholm First North Premier. I mars genomfördes två riktade nyemissioner om totalt 400 000 preferensaktier av serie B till institutionella investerare. Under april månad gjordes ytterligare en emission om 50 000 preferensaktier. 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

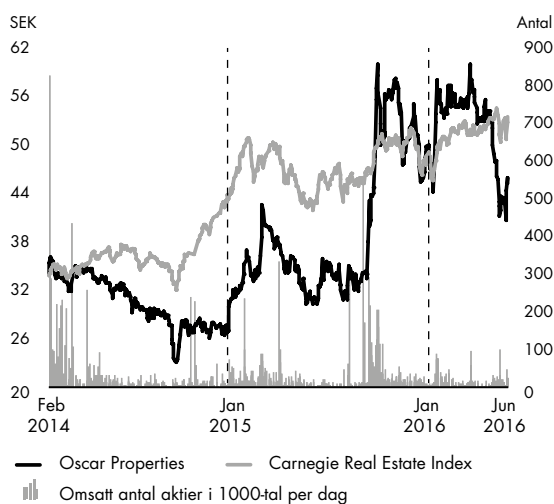
riktade sig till innehavare av stamaktier och innebar att 200 stamaktier berättigade till en preferensaktie.

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 30 juni 2016 till 241,0 kronor. För stamaktien uppgick sista betalkurs vid samma tidpunkt till 45,2 kronor, vilket gav ett börsvärde för stamaktierna om cirka 1 269 mkr. För preferensaktien av serie B uppgick sista betalkurs den 30 juni 2016 till 499,5 kronor.

## AKTIEÄGARE

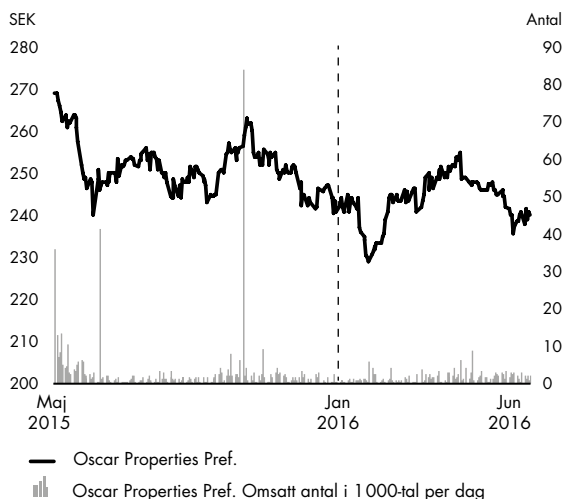
Den 30 juni 2016 uppgick antalet aktieägare till 6 496. 92 procent av börsvärdet ägdes av svenska ägare. Oscar Properties femton största ägare innehade vid samma tidpunkt aktier motsvarande cirka 90 procent av kapitalet.

– STAMAKTIENS KURSUTVECKLING –



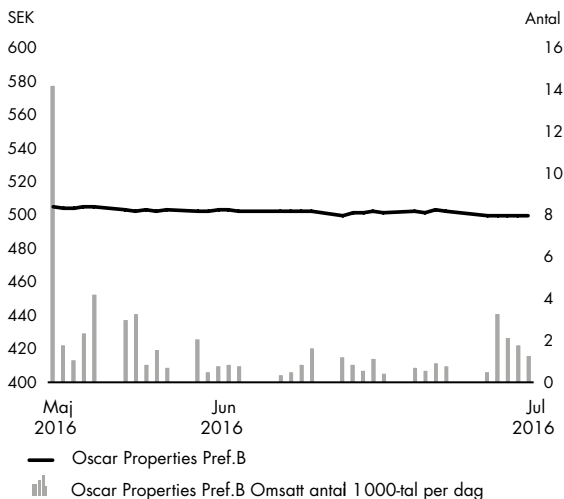
Källa: Nasdaq

– PREFERENSAKTIENS KURSUTVECKLING –



Källa: Nasdaq

– PREFERENSAKTIE B KURSUTVECKLING –



Källa: Nasdaq

– OSCAR PROPERTIES 15 STÖRSTA ÄGARE PER DEN 30 JUNI 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	2 562 395	25 922	0	8,67	9,08
Ernström Finans	2 000 000	40 000	0	6,83	7,09
Fjärde AP-Fonden	1 603 656	0	0	5,37	5,68
AMF Försäkringar och Fonder	635 000	0	0	2,13	2,25
Länsförsäkringar Fonder	609 471	10 216	0	2,08	2,16
Allianz Global Investors	470 000	0	0	1,57	1,66
Jan Engström	310 000	1 500	0	1,04	1,10
Avanza Pension	149 765	89 385	41 937	0,94	0,58
Swedbank Försäkring	207 943	50 539	220	0,87	0,75
Ulrika Arph gm bolag	239 167	1 195	0	0,80	0,85
Johan Thorell gm bolag	180 000	28 405	0	0,70	0,65
Danske Invest & Danica Pension	44 026	112 171	2 700	0,53	0,20
JRS Asset Management AB	21 290	26	129 416	0,50	0,12
XACT Fonder	132 959	0	0	0,45	0,47
Övriga	2 551 829	899 229	275 727	12,48	9,45
<b>Summa</b>	<b>28 069 983</b>	<b>1 340 349</b>	<b>450 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Per den 30 juni 2016 uppgår det totala antalet aktier i Oscar Properties till 29 860 332, varav 28 069 983 aktier utgörs av stamaktier, 1 340 349 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.



Norra Tornen Penthouse



## MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Priserna på bostadsrätter i Stockholm föll något under det andra kvartalet 2016. Enligt Svensk Mäklarstatistik minskade det genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter i centrala Stockholm med 0,5 procent under kvartalet och steg med 6 procent den senaste tolv månadersperioden. Medelpriset på en bostadsrätt i centrala Stockholm var ca 85 000 kronor per kvadratmeter under juni månad.

Den senaste sparbarometern från SEB avseende första kvartalet 2016 redovisade en ökning för hushållens nettoförmögenhet. Nettoförmögenheten ökade med 31 miljarder kronor under kvartalet till 13 305 miljarder kronor.

Skuldkvoten uppgick till 21,1 procent, upp från 20,9 procent under det fjärde kvartalet 2015.

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 nya 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 73 procent i jämförelse med föregående kvartal och steg med 56 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 80 respektive 3 under det andra kvartalet. Projekt ute till försäljning var Norra Tornen, Lyceum, Industriverket, Bageriet och No.4. Det totala bedömda antalet bostäder i projektportföljen uppgår till 2 225 (2 699) varav 1 047 (467) bostäder är under pågående produktion.

Under perioden produktionsstartades Nybrogatan 19 och No.4.



No.4



Industriverket

## FINANSIELL UTVECKLING

Uppställningen av koncernens rapport över totalresultatet har ändrats jämfört med tidigare år. 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 branschpassning och för att bättre återspegla koncernens verksamhet. Jämförelseperioder har omräknats.

### RÖRELSEINTÄKTER

#### Perioden januari-juni 2016

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 775,2 mkr (276,5). Dessa är främst hänförliga till försäljning av varor och tjänster inom projektverksamheten om totalt 751,6 mkr (269,8) framförallt till projekten Industriverket, Lyceum, 79&Park och Norra Tornen. Försäljningsökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på det ökade antalet projekt samt successiv vinstavräkning tillkommit avseende helägda projekt.

Hysesintäkterna uppgick till 23,6 mkr (6,7) 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-juni 2016

Koncernens kostnader uppgick under perioden till -691,0 mkr (-256,2) och var främst hänförliga till produktionskostnader avseende projekten Industriverket, Lyceum, 79&Park och Norra Tornen. De högre kostnaderna beror på det ökade antalet projekt jämfört med motsvarande period föregående år.

### ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

#### Perioden januari-juni 2016

Kostnader för central administration uppgick till -22,3 mkr (-19,2). Ökningen förklaras av en större organisation jämfört med föregående år. Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures var 51 mkr (11,8) och bestod framförallt av successiv vinstavräkning för projekten 79&Park, Industriverket och No.4. Värdet på koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara oförändrat.

### RÖRELSERESULTAT

#### Perioden januari-juni 2016

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 112,9 mkr (41,9) och är framförallt hänförligt till resultat från projektutvecklingsverksamheten för projekten Industriverket, Lyceum, 79&Park, Norra Tornen och Bageriet. Det högre rörelseresultatet förklaras av att antal projekt, samt antal projekt som vinstavräknas, har ökat.

### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

#### Perioden januari-juni 2016

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 8,1 mkr (7,0). Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -40,6 mkr (-9,4). De högre finansiella kostnaderna beror framförallt på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv under slutet av 2015.

### INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

#### Perioden januari-juni 2016

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 13,8 mkr (-36,5). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -129,2 mkr (-172,2) och hänförde sig främst till investeringar i projekt. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 138,7 mkr (270,0) och var hänförligt till nyemissionen av preferensaktier minskat med återbetalning av lån samt utdelning till aktieägare. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 23,3 mkr (61,3). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 217,3 mkr (127,3).

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015	Jan-dec 2015
Försäljning av varor och tjänster	751,6	269,8	319,3	139,5	1 169,2
Hysesintäkter	23,6	6,7	11,6	3,3	28,8
<b>Nettoomsättning</b>	<b>775,2</b>	<b>276,5</b>	<b>330,9</b>	<b>142,8</b>	<b>1 198,0</b>
Produktionskostnader	-683,5	-252,8	-287,3	-136,1	-1 056,3
Fastighetskostnader	-7,5	-3,4	-4,7	-2,2	-12,9
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-691,0</b>	<b>-256,2</b>	<b>-292,0</b>	<b>-138,3</b>	<b>-1 069,2</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>84,2</b>	<b>20,3</b>	<b>38,9</b>	<b>4,5</b>	<b>128,8</b>
Central administration	-22,3	-19,2	-9,9	-11,2	-45,9
Resultat från andelar i intresseföretag/ joint ventures	51,0	11,8	34,1	7,5	44,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	29,0	-	23,0	112,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>112,9</b>	<b>41,9</b>	<b>63,1</b>	<b>23,8</b>	<b>239,8</b>
Finansiella intäkter	8,1	7,0	3,2	4,3	16,8
Finansiella kostnader	-40,6	-9,4	-19,9	-5,0	-32,0
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-32,5</b>	<b>-2,4</b>	<b>-16,7</b>	<b>-0,7</b>	<b>-15,2</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>80,4</b>	<b>39,5</b>	<b>46,4</b>	<b>23,1</b>	<b>224,6</b>
Inkomstskatt	-	-6,7	-	-5,4	-20,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>80,4</b>	<b>32,8</b>	<b>46,4</b>	<b>17,7</b>	<b>203,8</b>
<b>Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>80,4</b>	<b>32,8</b>	<b>46,4</b>	<b>17,7</b>	<b>203,8</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>					
Moderföretagets aktieägare	80,4	32,8	46,4	17,7	203,8
Minoritetsintresse	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderföretagets aktieägare	80,4	32,8	46,4	17,7	203,8
Minoritetsintresse	-	-	-	-	-
Resultat per stamaktie, kronor <sup>1)</sup>	2,15	0,86	1,28	0,47	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	1 448 124	861 458	1 663 450	991 667	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)	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	988,9	657,2	986,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	22,4	19,3	18,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	378,2	278,2	299,9
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	148,1	102,6	102,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	188,0	36,2	150,5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 725,6</b>	<b>1 093,5</b>	<b>1 558,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	315,7	290,8	304,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt	207,6	–	119,4
Reversfordringar	294,6	–	299,5
Övriga omsättningstillgångar	312,5	278,2	377,3
Likvida medel	217,3	127,3	194,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 347,7</b>	<b>696,3</b>	<b>1 295,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 073,3</b>	<b>1 789,8</b>	<b>2 853,2</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets ägare</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>972,1</b>	<b>643,8</b>	<b>935,5</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	577,4	395,8	493,0
Obligationslån	571,5	345,0	498,6
Övriga räntebärande långfristiga skulder	240,8	38,6	186,7
Övriga långfristiga skulder	26,0	27,1	26,0
Uppskjutna skatteskulder	21,8	7,4	21,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 437,5</b>	<b>813,9</b>	<b>1 226,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	175,5	160,5	260,5
Obligationslån	81,6	–	–
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	39,5	–	79,4
Övriga kortfristiga skulder	367,1	171,6	351,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>663,7</b>	<b>332,1</b>	<b>691,6</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>3 073,3</b>	<b>1 789,8</b>	<b>2 853,2</b>
Ställda säkerheter	557,1	488,0	687,5
Ansvarsförbindelser	1 216,0	538,1	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	
<b>Ingående balans per 2015-01-01</b>	57,6	200,7	281,5	539,7
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat			203,8	203,8
Övrigt totalresultat			-	-
<b>Summa Totalresultat</b>	-	-	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
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	0,9	191,1	-	192,0
<b>Utgående balans per 2015-12-31</b>	58,5	391,8	485,3	935,5
<b>Ingående balans per 2016-01-01</b>	58,5	391,8	485,3	935,5
<i>Totalresultat</i>				
Periodens resultat			80,4	80,4
Övrigt totalresultat			-	-
<b>Summa Totalresultat</b>	-	-	80,4	80,4
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Fondemission	0,3	-0,3		-
Utdelning till aktieägare		-43,8	-	-43,8
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	0,3	-44,1	-	-43,8
<b>Utgående balans per 2016-06-30</b>	58,8	347,7	565,7	972,1

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i miljontals kronor (mkr)	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015	Jan-dec 2015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat	112,9	41,9	63,2	23,8	239,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet <sup>1)</sup>	-118,3	-39,3	-55,9	-29,8	-259,9
Erhållen ränta	8,1	6,7	3,2	4,0	16,8
Betald ränta	-35,3	-7,8	-14,8	-5,6	-29,9
Betald skatt	-	-0,2	-	-0,2	0,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-32,6</b>	<b>1,3</b>	<b>-4,3</b>	<b>-7,8</b>	<b>-33,1</b>
Förändring av rörelsekapital	46,4	-37,8	7,1	-13,2	38,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>13,8</b>	<b>-36,5</b>	<b>2,8</b>	<b>-21,0</b>	<b>5,5</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2,5	-43,4	-1,9	-14,6	-899,8
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	138,9
Investeringar i projekt och övriga anläggningstillgångar	-16,4	-141,2	-10,1	-20,4	-466,6
Investeringar i och utlåning till intresseföretag/ joint ventures	-72,8	2,8	-45,6	52,7	13,7
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-37,5	9,6	1,1	-0,1	-104,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-129,2</b>	<b>-172,2</b>	<b>-56,5</b>	<b>17,6</b>	<b>-1 318,5</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	-	71,3	-	72,7	216,9
Upptagna lån	222,6	198,7	28,0	12,7	1 317,5
Amortering av lån	-60,0	-	-60,0	-	-80,5
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-23,9	-	-17,9	-	-12,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>138,7</b>	<b>270,0</b>	<b>-49,9</b>	<b>85,4</b>	<b>1 441,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>23,3</b>	<b>61,3</b>	<b>-103,6</b>	<b>82,0</b>	<b>128,0</b>
Likvida medel vid periodens början	194,0	66,0	320,9	45,3	66,0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>217,3</b>	<b>127,3</b>	<b>217,3</b>	<b>127,3</b>	<b>194,0</b>
<sup>1)</sup> Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Resultat från andelar i intresseföretag/ joint ventures	-51,0	-11,8	-34,1	-7,5	-44,4
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-74,2	-	-22,8	-	-114,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-29,0	-	-23,0	-112,5
Övrigt	6,9	1,5	1,0	0,7	11,2
<b>Summa</b>	<b>-118,3</b>	<b>-39,3</b>	<b>-55,9</b>	<b>-29,8</b>	<b>-259,9</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015	Jan-dec 2015
Rörelsens intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga externa kostnader	-4,7	-1,9	-2,9	-1,6	-4,2
Personalkostnader	-3,4	-1,1	-1,7	-0,9	-2,9
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-8,1</b>	<b>-3,0</b>	<b>-4,6</b>	<b>-2,5</b>	<b>-7,1</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-8,1</b>	<b>-3,0</b>	<b>-4,6</b>	<b>-2,5</b>	<b>-7,1</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	131,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14,8	10,4	8,0	10,4	24,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20,2	-11,3	-9,8	-5,5	-22,8
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-5,4</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,8</b>	<b>4,9</b>	<b>133,4</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	0,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-13,5</b>	<b>-3,9</b>	<b>-6,4</b>	<b>2,4</b>	<b>126,4</b>
Inkomstskatt	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-13,5</b>	<b>-3,9</b>	<b>-6,4</b>	<b>2,4</b>	<b>126,4</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015	Jan-dec 2015
Periodens resultat	-13,5	-3,9	-6,4	2,4	126,4
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-13,5</b>	<b>-3,9</b>	<b>-6,4</b>	<b>2,4</b>	<b>126,4</b>



## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoners kronor (mkr)	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	232,9	143,6	221,9
Fordringar hos koncernföretag	200,2	184,1	193,1
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5,3	5,3	5,3
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	42,6	42,6	42,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1,5	–	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>482,5</b>	<b>375,6</b>	<b>462,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	268,2	362,7	70,5
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	–	0,1	–
Övriga omsättningstillgångar	397,5	8,7	405,4
	<b>665,7</b>	<b>371,5</b>	<b>475,9</b>
Kassa och bank	22,0	43,6	58,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>687,7</b>	<b>415,1</b>	<b>534,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 170,2</b>	<b>790,7</b>	<b>997,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
	<b>481,6</b>	<b>433,5</b>	<b>538,9</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	441,8	350,0	440,7
Övriga räntebärande långfristiga skulder	222,6	–	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>664,4</b>	<b>350,0</b>	<b>440,7</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder	24,2	7,2	17,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>24,2</b>	<b>7,2</b>	<b>17,6</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>1 170,2</b>	<b>790,7</b>	<b>997,2</b>
Ställda säkerheter	150,0	Inga	347,9
Ansvarsförbindelser	1 214,5	428,1	756,1

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2015-01-01</b>	<b>57,6</b>	<b>295,4</b>	<b>13,2</b>	<b>366,2</b>
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
<b>Utgående balans per 2015-12-31</b>	<b>58,5</b>	<b>340,8</b>	<b>139,6</b>	<b>538,9</b>
<b>Ingående balans per 2016-01-01</b>	<b>58,5</b>	<b>340,8</b>	<b>139,6</b>	<b>538,9</b>
Periodens resultat			-13,5	-13,5
Fondemission	0,3	-0,3		-
Utdelning till aktieägare		-43,8		-43,8
<b>Utgående balans per 2016-06-30</b>	<b>58,8</b>	<b>296,7</b>	<b>126,1</b>	<b>481,6</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i miljoners kronor (mkr)	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015	Jan-dec 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-216,6	-38,6	-325,1	-35,7	-17,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19,6	-56,7	124,0	-3,5	-144,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	199,8	77,3	10,7	77,9	158,7
<b>Förändring likvida medel</b>	<b>-36,4</b>	<b>-18,0</b>	<b>-190,4</b>	<b>38,7</b>	<b>-3,2</b>
Likvida medel vid periodens början	58,4	61,6	212,4	4,9	61,6
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>22,0</b>	<b>43,6</b>	<b>22,0</b>	<b>43,6</b>	<b>58,4</b>

## 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 aktieföretag 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.

## 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 juni 2015 var bedömningen att bara ett rörelsesegment fanns.

Belopp i miljon kronor (mkr)	1 januari 2016 – 30 juni 2016				1 april 2016 – 30 juni 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	751,6			751,6	319,3			319,3
Hyresintäkter		23,6		23,6		11,6		11,6
<b>Nettoomsättning</b>	<b>751,6</b>	<b>23,6</b>	<b>-</b>	<b>775,2</b>	<b>319,3</b>	<b>11,6</b>	<b>-</b>	<b>330,9</b>
Produktionskostnader	-683,5			-683,5	-287,3			-287,3
Fastighetskostnader		-7,5		-7,5		-4,7		-4,7
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-683,5</b>	<b>-7,5</b>	<b>-</b>	<b>-691,0</b>	<b>-287,3</b>	<b>-4,7</b>	<b>-</b>	<b>-292,0</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>68,1</b>	<b>16,1</b>	<b>-</b>	<b>84,2</b>	<b>32,0</b>	<b>6,9</b>	<b>-</b>	<b>38,9</b>
Central administration	-8,7	-2,2	-11,4	-22,3	-4,1	-0,8	-5,0	-9,9
Resultat från andelar i intresseföretag/ joint ventures	51,4	-0,4		51,0	34,2	-0,1		34,1
<b>Summa övriga rörelseposter</b>	<b>42,7</b>	<b>-2,6</b>	<b>-11,4</b>	<b>28,7</b>	<b>30,1</b>	<b>-0,9</b>	<b>-5,0</b>	<b>24,2</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>110,8</b>	<b>13,5</b>	<b>-11,4</b>	<b>112,9</b>	<b>62,1</b>	<b>6,0</b>	<b>-5,0</b>	<b>63,1</b>
Finansnetto			-32,5	-32,5			-16,7	-16,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>110,8</b>	<b>13,5</b>	<b>-43,9</b>	<b>80,4</b>	<b>62,1</b>	<b>6,0</b>	<b>-21,7</b>	<b>46,4</b>
Inkomstskatt			-	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>110,8</b>	<b>13,5</b>	<b>-43,9</b>	<b>80,4</b>	<b>62,1</b>	<b>6,0</b>	<b>-21,7</b>	<b>46,4</b>
<b>Tillgångar</b>								
Förvaltningsfastigheter		988,9		988,9		987,0		987,0
Andelar i intresse- företag/joint ventures	338,1	40,1		378,2	303,7	40,3		344,0
Projektfastigheter	315,7			315,7	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		
	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015
Skulder till kreditinstitut	752,9	556,3	753,5	752,9	556,3	753,5
Obligationslån	653,1	345,0	498,6	643,2	343,1	514,4
Övriga räntebärande skulder	280,3	38,6	266,1	282,4	38,6	266,1
	1 686,3	939,9	1 518,2	1 678,5	938,0	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 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, vilket innebär noterade priser på aktiv marknad.

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 juni 2016 uppgår det diskonterade värdet till 21,5 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 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 15 juli 2016

Jakob Grinbaum, styrelseordförande

Staffan Persson, styrelseledamot

Johan Thorell, styrelseledamot

Ann Grevelius, styrelseledamot

Oscar Engelbert, styrelseledamot

### KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari - september 28 oktober 2016  
Bokslutskommuniké 2016 10 februari 2017

### FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION,

#### VÄNLIGEN KONTAKTA:

Oscar Engelbert, VD  
e-post: [oscar@oscarproperties.se](mailto: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. Informationen lämnas för offentliggörande den 15 juli 2016, klockan 08.30 (CET).*



No.4



79&Park

**OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)**

Linnégatan 2, box 5123, 102 43 Stockholm

E-post: [info@oscarproperties.se](mailto:info@oscarproperties.se)

Tel: +46 (8) 510 607 70

Org.nr. 556870-4521

[www.oscarproperties.se](http://www.oscarproperties.se)