Oscar Properties

ÅRSREDOVISNING

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

2016

Innehåll årsredovisning 2016

Verksamheten

HÖJDPUNKTER 2016 4
VD HAR ORDET 6
OSCAR PROPERTIES I KORTHET 8
VÄRDESKAPANDE 2020 10
ULRIKA THOTT, CREATIVE DIRECTOR 14
PROJEKT- OCH FASTIGHETSPORTFÖLJ 16-57
ERIK ALTERYD, VD, OSCAR PROPERTIES BYGG AB 26
JOSEFIN HENRIKSSON, PROJEKTLEDARE 36
HANS ASPGREN, AFFÄRSCHEF 46
ORGANISATION OCH PROJEKTPROCESS 54
PROJEKT- OCH FASTIGHETSPORTFÖLJEN DEN 31 DECEMBER 2016 56
MARKNADSÖVERSIKT 58
FINANSIERING 62
ORGANISATION OCH MEDARBETARE 66
OSCAR PROPERTIES SOM INVESTERING 70
AKTIEN OCH ÄGARNA 72
LEDNING 74
STYRELSE 76

Finansiella rapporter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 80
KONCERNENS RESULTATRÄKNING MED KOMMENTARER 86
KONCERNENS BALANSRÄKNING MED KOMMENTARER 88
KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 90
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER 91
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING MED KOMMENTARER 92
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING 93
MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 94
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYSER 95
REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER 96
STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION 118
STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE 119
REVISIONSBERÄTTELSE 120

Övrigt

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2016 123
REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN 129
DEFINITIONER 130
AKTIEÄGARINFORMATION 131



Med en tydlig vision om att skapa åtråvärda bostäder, en affärsidé med konst, design och arkitektur som grundstenar samt en djup förståelse för hur människor vill leva och bo har Oscar Properties vuxit snabbt och lönsamt.

Om Oscar Properties

Oscar Properties bildades 2004 med visionen att skapa unika, designade, kreativa och moderna bostäder med utgångspunkt i varje byggnads historia. Modern design, arkitektur och en djup förståelse för hur människor vill leva och bo, har allt sedan dess varit kärnan i vår identitet. Oscar Properties har sedan starten uppfört en rad uppmärksammade bostadsprojekt genom både nyproduktion och konvertering. Projektportföljen uppgår till 3 824 bostäder, varav 1 047 bostäder är under pågående produktion. Vi köper, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen med den långsiktiga strategin att vara aktiv inom både nyproduktion, omvandling och förvaltning. En byggnad signerad Oscar Properties kan vara en helt ny byggnad eller en äldre byggnad, såsom en skola, en fabrik eller ett postkontor. Gemensamt för samtliga Oscar Properties-byggnader är ambitionen att skapa starka boendekoncept, där arkitektur och design är viktiga element.
En boendeupplevelse utöver det vanliga helt enkelt.



Höjdpunkter 2016

Oscar Properties verksamhet fortsatte att växa under 2016. Balansomslutningen ökade med 37 procent till 3 918 mkr och kapitalbasen förstärktes genom nyemission av preferensaktier serie B vilket tillförde bolaget 225 mkr. Rörelseresultatet inklusive värdeförändringar av fastigheter fördubblades till 460 mkr.

PÅGÅENDE PROJEKT

Produktionstakten ökade kraftigt under året. Antalet bostäder i pågående produktion ökade med 24 procent till 1 047 stycken. Målsättningen är att nå 2 000 bostäder i produktion 2020, ett mål som bygger på att Oscar Properties fortsätter växa med starka koncept såväl inom som utanför tullarna med bibehållen lönsamhet. Under året såldes 444 bostäder. Projekt som var ute till försäljning vid årets slut var 79&Park, Norra Tornen, Lyceum, Industriverket, Bageriet, No.4 och Nybrogatan 19.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Projektportföljen utvidgades under året kraftigt genom förvärv. Vid årets slut uppgick det totala antalet bostäder till 3 824. I flera tidigare delägda projekt förvärvades utestående andelar från projektets partner. Därigenom ägs projekten No.4 i Nacka Strand, 79&Park på Gärdet, HG7 i Hammarby Sjöstad samt Biografen Penthouses till 100 procent av Oscar Properties. Totalt investerades 285 mkr i förvärv av utestående projektandelar.

Under året förvärvades ett stort antal byggrätter för bostadsprojekt utanför tullarna i Stockholm. Ett av dessa avser cirka 400 bostäder i Veddesta i närheten av Barkarby station och ”Stockholm Väst”. Initial köpeskilling uppgick till 10 mkr. Tre förvärv belägna på Sicklaön, Nacka, genomfördes. Kommande detaljplan bedöms ge möjlighet att uppföra totalt 1 050-1 100 bostäder plus kommersiell yta i de tre projekten. Köpeskillingen uppgick till 914 mkr. Byggrätter avseende 220 bostäder på fastigheter i Bergshamra, Solna, förvärvades till en initial köpeskilling om 20 mkr. I december utsågs Oscar Properties till vinnare i en markanvisningstävling av Sundbybergs stad, projekt Cubrick. Som en följd erhåller bolaget byggrätter för att uppföra 80 bostadsrätter.

Ett avtal tecknades i december med Skolfastigheter i Stockholm om uthyrning av den delägda fastigheten Murmästaren för att bedriva skolverksamhet. Avtalet löper på 25 år med projektpartnern Balder som hyresvärd.

AFFÄRSUTVECKLING OCH FINANSIERING

Bolaget har emitterat preferensaktier av serie B i tre omgångar under året. Emissionerna tillförde bolaget 225 mkr före emissionskostnader. Preferensaktierna togs upp till handel på Nasdaq Stockholm i maj.

I januari 2016 anställdes Thomas Perslund som vice VD. Han, liksom sedan tidigare anställde finanschefen Navid Rostam, ingår i ledningsgruppen, liksom nyanställda ekonomichefen Lars Neret och Erik Alteryd, ny VD för Oscar Properties Bygg AB.

Tredje kvartalet förvärvades Allegro Projekt med tillträde första kvartalet 2017. De tidigare delägarna kommer att fortsätta aktivt i bolaget och varumärket förblir intakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vid en extra bolagsstämma i januari 2017 bemyndigades styrelsen att intill nästa årsstämma fatta beslut om emission av högst 550 000 stamaktier utan företrädesrätt för aktieägarna. Därefter har 493 513 stamaktier emitterats genom kvittning av dellikvid avseende förvärvet av Allegro.

I februari offentliggjordes att verksamheten indelas i två affärsområden – bostadsutveckling samt förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter.

Oscar Properties stam- och preferensaktier handlas sedan årsskiftet på Nasdaq Stockholms Mid Cap lista. Styrelsen föreslår årsstämman att besluta om fondemission riktad till stamaktieägare med utgivande av preferensaktier, varvid tvåhundra (200) stamaktier på avstämningsdagen berättigar till en (1) ny preferensaktie.

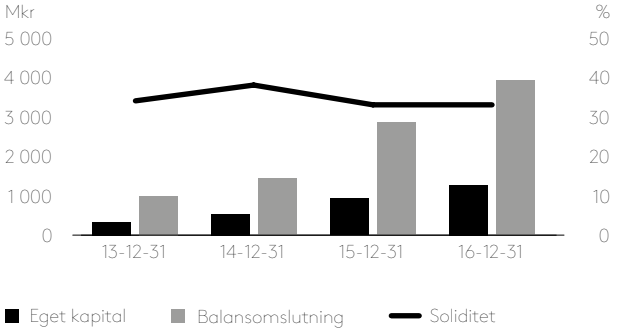
Den 9 mars annonserade bolaget sin etablering i Göteborg genom förvärvet av fastigheten Annedal 23:33. Köpeskillingen uppgår till 65 mkr.

Den 29 mars offentliggjordes bolagets etablering i Uppsala genom förvärv av två fastigheter – Kvarngärdet 28:6 och Kvarngärdet 28:7 för 100 mkr.

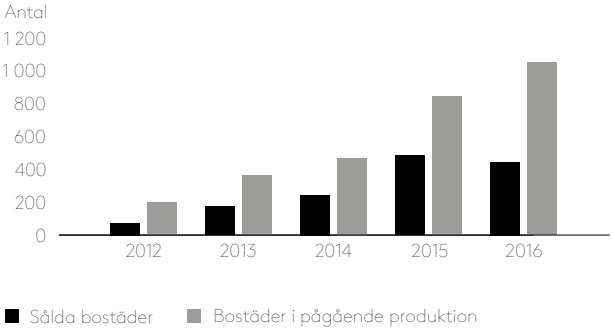
STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION:

- Stamaktien: 1,50 kronor per aktie att utdelas vid två tillfällen om 0,75 kronor per aktie vid vardera utdelningstillfället.
- Preferensaktien: 20 kronor per aktie, att utdelas vid fyra tillfällen om 5 kronor vid vardera utdelningstillfället.
- Preferensaktien serie B: 35 kronor per aktie, att utdelas vid fyra tillfällen om 8,75 kr vid vardera utdelningstillfället.

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



BOSTÄDER (ANTAL)





VD har ordet

"Vi har nu satt en kompetent och skalbar organisation med tydliga ansvarsområden som är väl rustad för en fortsatt kraftig expansion."

2016 var på många sätt ett märkesår för Oscar Properties. Konjunkturen i Stockholm är stark, framförallt avseende arbetsmarknaden. Ett fortsatt lågt utbud av bostäder och stigande priser på bostadsrätter i Stockholmsområdet ledde till en stark efterfrågan på våra bostäder. Med nära en fördubbling av omsättningen, ett rörelseresultat som steg med över 90 procent till 460 mkr och ett eget kapital som växte med 338 mkr till 1 274 mkr kan jag inte annat än vara nöjd med vad vi åstadkom under året.

Den goda utvecklingen drevs av en stark underliggande marknad och en stark portfölj av unika bostadsprodukter som våra kunder fortsätter att efterfråga, men den drevs också av ett genomgripande arbete för att systematisera och standardisera vår organisation och sättet att arbeta med vår affär när vi blivit ett större företag.

Vi har nu en tydligare ansvarsfördelning mellan att skapa affärer och arbetet med att utveckla och driva organisationen framåt för att fortsätta kunna växa lönsamt. Med hjälp av ett nytt affärssystem och standardiserade rutiner i våra projekt och på våra byggarbetsplatser styr vi också verksamheten mer effektivt. Ledarskapsutveckling för våra chefer är prioriterat och vi bedriver interna projekt för att tydliggöra bolagets vision, värderingar och mål för alla våra medarbetare.

Sammanfattningsvis har vi nu satt en kompetent och skalbar organisation med tydliga ansvarsområden som är väl rustad för en fortsatt kraftig expansion.

Under året genomförde vi en rad affärer som ytterligare ökade vår närvaro utanför tullarna, däribland förvärven av byggrätter i Veddesta och Nacka Strand med potential om totalt 900 bostäder. Som ett i led i detta kan vi idag erbjuda attraktiva bostäder till en betydligt vidare krets än tidigare.

Med stöd av en stark marknad och en tydlig identitet och affärsidé som är starkt inspirerad av design och arkitektur fortsatte vi konsekvent med vår vision att skapa attraktiva och innovativa bostäder baserat på en djup förståelse om hur människor vill leva och bo idag. Vi skall alltid ha den bästa produkten i det område där vi är verksamma. Med nära 4 000 bostäder i projektportföljen och ett stort inflöde av affärer fortsätter vi stärka positionen inom vårt segment, ett kvitto på att vi tänker rätt.

Vi är nu över 100 medarbetare i Oscar Properties. Hela vår grundidé utgår från att kunna hantera hela processen, från egen designavdelning med arkitekter och inredare, till ett eget byggbolag kopplat till en stark service- och säljavdelning. Genom att samla allt under ett tak – från idé till inflyttningsklar bostad – får vi bättre kontroll på vår bostadsprodukt. Vi skall helt enkelt följa projektet från förvärv till leverans av den färdiga bostaden, där vårt sätt att arbeta ger ett engagemang och en stolthet i alla led.

Därför är det naturligt för oss att växa andelen helägda projekt vilket vi fortsatt skall göra under året. Ett exempel var förvärvet av Skandrentings 50-procentiga andel i det gemensamägda bolaget Oscar Properties AB med bland annat *Europas bästa bostadsprojekt* enligt The International Property Awards, 79&Park på Gärdet.

Under hösten lanserade vi också fyra strategiska initiativ för att nå vårt tillväxtmål om 2 000 bostäder år 2020 med fortsatt god lönsamhet. Dessa initiativ – som vi beskriver i detalj i årsredovisningen under *Värdeskapande 2020* – innebär i korthet vårt ökade fokus på systematisering och standardisering, att vi skall växa med finansiell kontroll och kapitaleffektivitet, en fortsatt tillväxt innanför tull och en ökad expansion utanför tullarna. Tillväxten i Stockholm sprider sig vidare till andra kranskommuner och storstadsregioner. Det exemplifierade vi med vår fortsatta tillväxt i Nacka samt de spännande etableringarna i Göteborg och Uppsala i mars 2017.

Under året som kommer delar vi även upp bolaget. Vi gör det för att skapa ett tydligt fokus på två i grunden olika affärer – bostadsutveckling samt förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter. Vi ser en betydande potential för en Oscar Propertiesprodukt för kontor och kommer att utveckla vårt kommersiella fastighetsbestånd genom förvärv och nyproduktion för att långsiktigt äga och förvalta. En tydligare uppdelning av affärerna ökar också transparensen och möjligheterna att bedöma verksamheternas utveckling.

Jag är stolt över och ser det som ett gott betyg för alla våra anställda och partners att Oscar Properties avslutade ett ovanligt händelserikt år med att bolaget flyttades upp på Nasdaq Stockholms MidCap lista vid årsskiftet, bara ett år efter att vi tog oss upp från First North. Vi står på en stabil grund inför framtiden och jag ser med tillförsikt fram emot vår fortsatta resa mot 2 000 bostäder under produktion år 2020. För oss handlar det mycket om att systematisera och standardisera vår affär för att kunna skala upp vår produktion och samtidigt behålla höjden på våra unika koncept och mervärden. Detta arbete kommer att fortsätta i oförminskad takt under 2017.

Stockholm i mars 2017

Oscar Engelbert
Verkställande Direktör



Oscar Properties i korthet

AFFÄRSIDÉ
Att med konst, design och arkitektur som grundstenar skapa de mest attraktiva bostäderna på marknaden.

VISION
Genom nytänkande och engagemang, strävar vi ständigt efter att alltid ha den bästa och mest åtråvärda produkten.

IDENTITET
Modern design, arkitektur och en djup förståelse för hur människor vill leva och bo, är kärnan i vår identitet. Vi lägger stor vikt vid hantverk och val av material i vår strävan att skapa boenden att vara stolt över. Konst och arkitektur är en del av vårt DNA och en ständig källa till inspiration i den kreativa arbetsprocessen. Vi jobbar med de främsta arkitekterna, både i Sverige och internationellt, som hjälper oss att utmana konventioner och bygga nytt och annorlunda.

MARKNAD
Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen och är verksamt inom både nyproduktion, konvertering och förvaltning av fastigheter. Genom nyproduktion och konvertering av fastigheter, exempelvis tidigare industri-, kontors- eller skolbyggnader, skapar Oscar Properties unika och moderna bostäder. Gemensamt för bostäder som skapas genom såväl nybyggnation som konvertering, är de höga kraven på arkitektur, design och nytänkande samt att kunna erbjuda service som förenklar vardagen för de boende. Ingen Oscar Properties-byggnad är den andra lik, och vi strävar alltid efter att skapa unika boenden utifrån varje byggnads givna förutsättningar.

ORGANISATION
Vid årsskiftet hade Oscar Properties 101 medarbetare. Alla kompetenser finns samlade under ett tak, med en enad vision som tillsammans ger en positiv hävstångseffekt och hjälper oss att skapa unika boendekoncept och ett starkt varumärke. Under 2016 förvärvades byggentreprenören Allegro Projekt AB, i syfte att ytterligare kunna effektivisera affärsmodell och byggnadsprocess. Verksamheten tillträddes 2017.

HÅLLBARHET OCH SOCIALT ANSVAR
Frågor som rör hållbarhet och socialt ansvar är en självklar del av vår verksamhet. I vår definition av Hållbarhet ingår områden som arbetsmiljö och säkerhet, etik och motverkande av korruption, material och avfall, klimat och energi samt socialt ansvar. Vi arbetar aktivt för att förbättra oss inom dessa områden.

Vi stöttar ideella organisationer som *Friends*, som arbetar för att förhindra mobbning, samt organisationen *School by school*, där vi stödjer byggnationen av en flickskola i Deogarh i Indien.

FINANSIELLA MÅL
- Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent.
  Bolagets investeringskalkyl har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent.
- Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering.
  Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt ska spridas till andra projekt.
- Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent.
  Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Den 31 december 2016 uppgick soliditeten i koncernen till 33 procent.

NYCKELTAL[1]

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter, mkr	**2 341,2**	1 198,0	496,3	277,7	3,4
Rörelseresultat, mkr	**460,0**	239,8	118,1	92,3	40,1
Årets resultat, mkr	**391,8**	203,8	112,9	91,6	32,8
Avkastning på eget kapital, %	**35**	28	26	40	28
Balansomslutning, mkr	**3 918,4**	2 853,2	1 434,5	992,9	304,2
Eget kapital, mkr	**1 273,7**	935,5	539,7	334,8	124,7
Soliditet, %	**33**	33	38	34	41
Resultat per stamaktie, kr[2]	**12,76**	6,09	3,47	3,20	1,37
Antal utestående aktier	**29 860 332**	29 269 983	28 801 233	24 647 900	23 916 650
Antal utestående stamaktier	**28 069 983**	28 069 983	28 069 983	23 916 650	23 916 650
Antal utestående preferensaktier	**1 340 349**	1 200 000	731 250	731 250	–
Antal utestående preferensaktier serie B	**450 000**	–	–	–	–
Antal produktionsstartade bostäder	**255**	575	268	200	217
Antal färdigställda bostäder	**63**	199	155	118	47
Antal sålda bostäder	**444**	484	244	173	73
Antal bostäder i pågående produktion	**1 047**	843	469	360	197

[1] Se definitioner sidan 130.
[2] Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna. Utspädningseffekter förekommer ej.

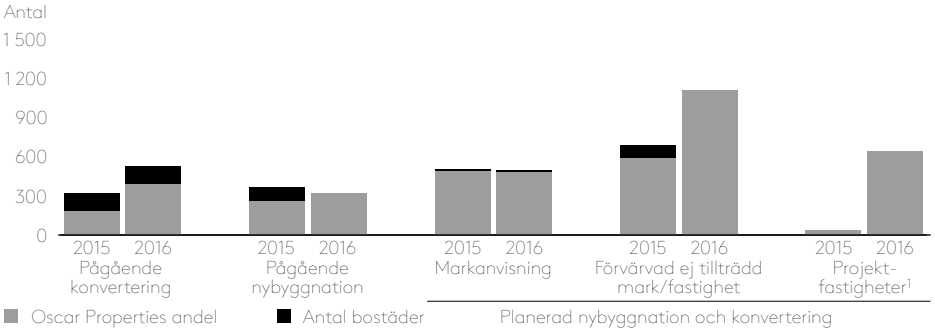
STRATEGI

- Samtliga boenden utvecklade av Oscar Properties ska vara moderna och karakteristiska med smarta och smakfulla lösningar.
- Oscar Properties ska vara aktivt inom såväl konvertering som nybyggnation. Fastighetsutveckling vad avser konvertering och nybyggnation ska kunna ske både i egen regi och genom delägda intresseföretag/joint ventures.
- Läs mer om *Värdeskapande 2020* på sid 10.

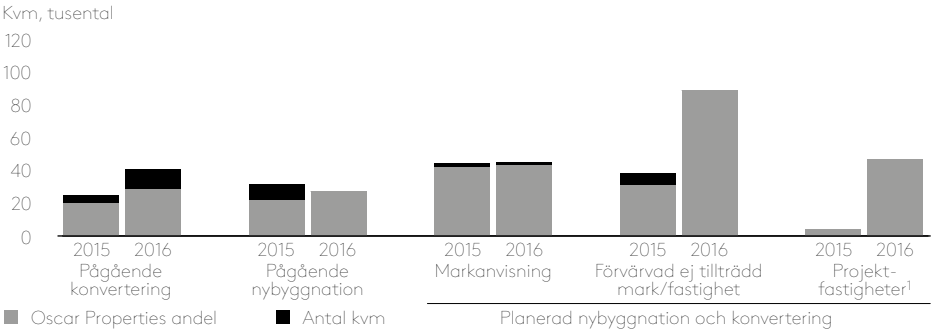
UTSIKTER FÖR 2017

Oscar Properties publicerade i samband med kapitalmarknadsdagen den 22 november 2016 bedömningen att rörelseresultatet före värdeförändringar förvaltningsfastigheter kommer uppgå till minst 500 mkr för 2017 baserat på nuvarande projektportfölj och marknadsförutsättningar.

PROJEKTPORTFÖLJEN, ANTAL BOSTÄDER DEN 31 DECEMBER 2016



PROJEKTPORTFÖLJEN, YTA[2] DEN 31 DECEMBER 2016



FÖRDELNING PROJEKTPORTFÖLJEN (YTA[2])



16 % Pågående konvertering
11 % Pågående nybyggnation
73 % Planerad nybyggnation

1 Förvärvad tillträdd fastighet planerad för bostadsutvecklingsprojekt.
2 Avser total kommersiell yta och bostadsyta i totala projektportföljen.

Värdeskapande 2020

Med en tydlig vision om att skapa åtråvärda bostäder, en affärsidé med konst, design och arkitektur som grundstenar samt en djup förståelse för hur människor vill leva och bo har Oscar Properties vuxit snabbt och lönsamt i Stockholmsregionen. Under 2016 antogs en ny strategisk plan för verksamhetens fortsatta utveckling med fortsatt lönsam tillväxt. Tillväxtmålet är 2 000 bostäder i produktion 2020. För att nå målet har fyra strategiska initiativ lanserats under året.

1

SYSTEMATISERA OCH STANDARDISERA AFFÄREN

En uttalad målsättning är att successivt höja lönsamhet i projekten med bibehållen ambitionsnivå vad gäller höjden på idé och koncept. För att möjliggöra detta har en ny organisation skapats under 2016 med produkten i centrum och ett tydligare, mer industrialiserat arbetssätt i bostadsprojekten.

Den nya organisationen möjliggör mer strukturerade processer med tydliga beslutspunkter som skapar förutsättningar för god uppföljning och finansiell kontroll. Ett förändringsprojekt har också inletts för att effektivisera byggverksamheten och göra den mer skalbar. Här tillvaratas möjligheter till standardisering av komponenter, inköp och arbetsprocesser som höjer kvaliteten och sänker byggkostnaderna över tid.

2

FINANSIELL KONTROLL OCH KAPITALEFFEKTIVITET

Oscar Properties har god tillgång till finansiering inklusive eget kapital, banklån och marknaden för preferensaktier och obligationslån. Bolagets framtida tillväxt kommer främst att finansieras genom ett kontinuerligt flöde av internt genererade medel från avslutade projekt samt en ökad kapitaleffektivitet när antalet bostäder utanför tullarna ökar i projektportföljen.

3

EXPANDERA UTANFÖR TULLARNA

Oscar Properties bedömer att bostadsmarknaden i Stockholmsregionen förblir stabil. Drivkrafter bakom den starka efterfrågan är en god konjunktur, fortsatt stor inflyttning, ökad förtätning och utbredning av regionen samt en god betalningsförmåga hos hushållen genom hög sysselsättning och historiskt låga räntor, trots amorteringskrav och bankernas striktare låneregler.

Från att inledningsvis ha fokuserat på konvertering av fastigheter till bostäder innanför tullarna i Stockholm så utvidgar Oscar Properties målmedvetet den adresserbara marknaden genom att förvärva byggrätter och bygga nya bostäder i attraktiva områden utanför tullarna, som till exempel Nacka Strand, Solna, Järfälla och även Göteborg.

4

FORTSATT TILLVÄXT INNANFÖR TULLARNA

Oscar Properties har etablerat en stark position som skapare av attraktiva boenden i Stockholms innerstad. Trots bristen på byggbar mark gör bolaget bedömningen att det finns goda möjligheter till fortsatt tillväxt även i innerstaden. Marknaden väntas erbjuda nya affärsmöjligheter genom nya intressanta konverteringsprojekt och förtätande nybyggnation. Som en följd av den etablerade positionen är Oscar Properties en attraktiv affärspart för fastighetsägare och innehavare av byggrätter och bolaget får kontinuerligt möjlighet att utvärdera ett stort antal potentiella projekt.

Oscar Properties ser byggarbetsplatsen som en tillfällig fabrik. En rad åtgärder har under året vidtagits för att standardisera och systematisera dessa.



Fortsatt stor inflyttning skapar hög efterfrågan i hela Stockholmsområdet. För att nå tillväxtmålen kommer Oscar Properties att fortsätta att växa såväl innanför som utanför tullarna. Stockholms kranskommuner erbjuder större tillgång till byggbar mark än innerstaden. Kommunerna ställer sig ofta positiva till de mervärden som Oscar Properties erbjuder i form av genomtänkta bostadsprojekt och attraktiva bostäder. Sådana mervärden beaktas i allt större utsträckning när kommunerna upplåter markanvisningar och byggrätter. I början av 2017 har bolaget även expanderat genom ett förvärv i Göteborg. För mer information om marknaden gå till sidan 58. Mer information om projekten finns på sidan 56.

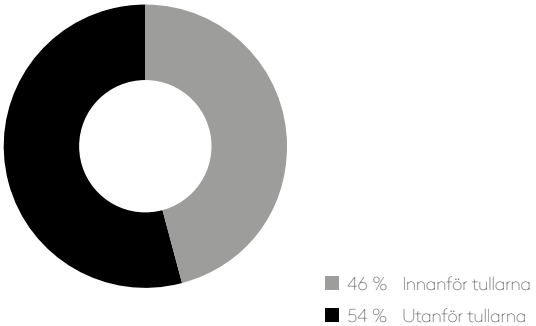
PÅGÅENDE NYPRODUKTION
1 **HG7** *Etapp 3*, Hammarby Sjöstad.
2 **79&Park**, Gärdet.
3 **Norra Tornen**, *Innovationen*, Hagastaden.

PÅGÅENDE KONVERTERING
4 **Bageriet**, Nacka.
5 **Lyceum**, Vasastan.
6 **Nybrogatan 57**, *Penthouse*, Östermalm.
7 **Industriverket**, Kungsholmen.
8 **No.4**, Nacka.
9 **Nybrogatan 19**, Östermalm.

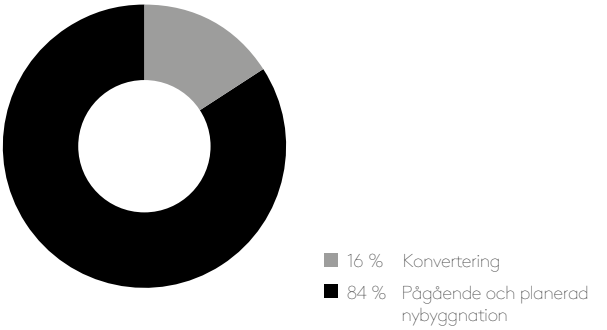
PLANERAD NYPRODUKTION
10 **Biografen Penthouses**, Östermalm.
11 **Gasklockan**, N:a Djurgårdsstaden.
12 **Norra Tornen**, *Helix*, Hagastaden.
13 **Unité**, N:a Djurgårdsstaden.
14 **Karl Staaf**, Östermalm.
15 **Primus**, Lilla Essingen.
16 **Bakaxeln** *(f.d. Alphyddan)*, Nacka.
17 **Kraus**, Solna.
18 **Plania**, Nacka.
19 **Södra Veddesta**, Veddesta.
20 **Cubrick**, Sundbyberg.
21 **Nackahusen**, Nacka.

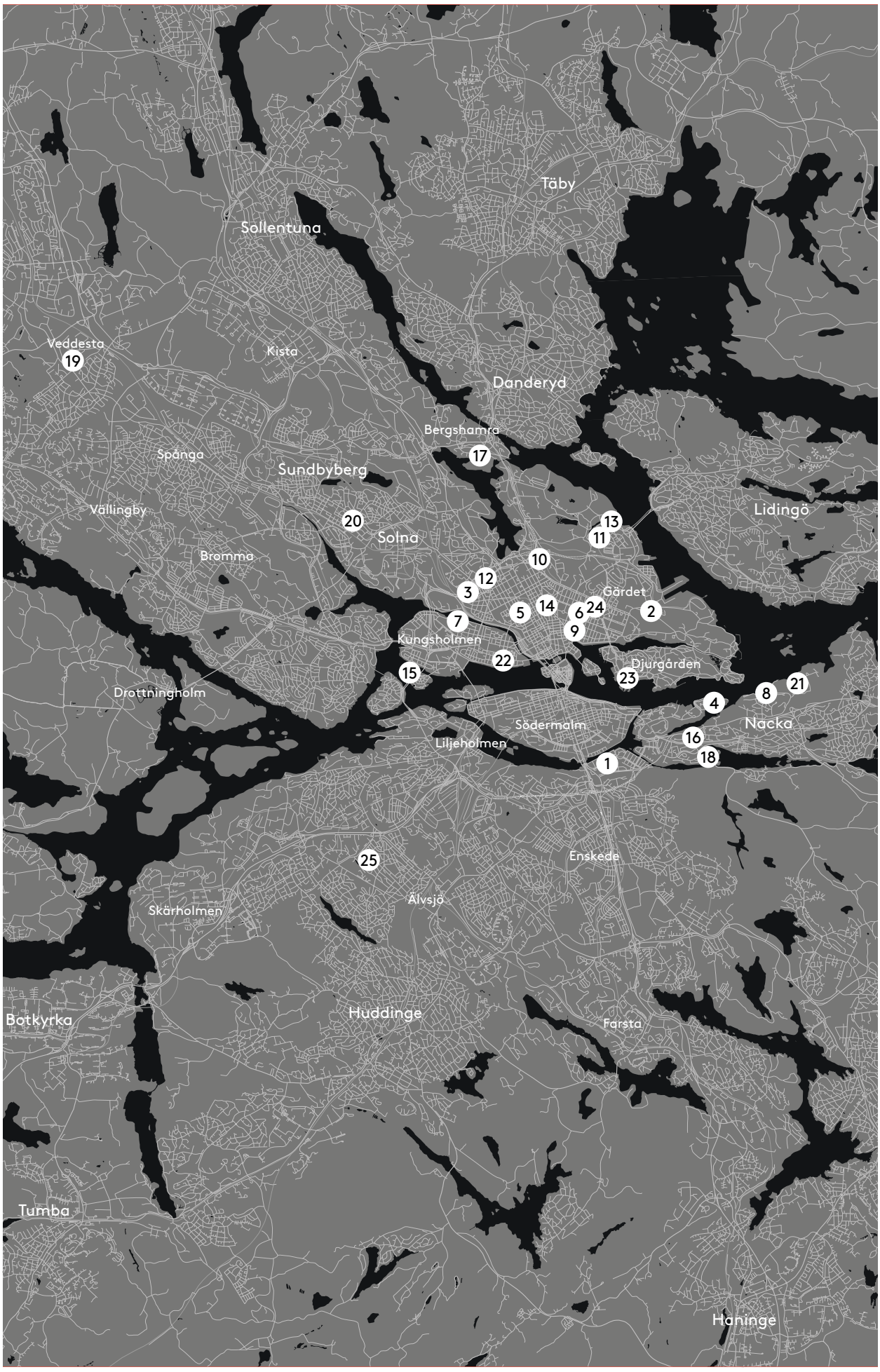
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
22 **Murmästaren**, Kungsholmen.
23 **Grönland**, Djurgården.
24 **Uppfinnaren**, Östermalm.
25 **Stora Mans**, Älvsjö.

PROJEKTPORTFÖLJENS LÄGE (YTA)



PROJEKTPORTFÖLJENS TYP (YTA)




Täby
Sollentuna
Veddesta
19
Kista
Danderyd
Bergshamra
17
Spånga
Sundbyberg
Vällingby
20
Solna
Lidingö
13
11
Bromma
10
12
3
Gärdet
14
5
6
24
2
7
9
Kungsholmen
22
Djurgården
15
23
21
Drottningholm
8
4
Nacka
Södermalm
16
Liljeholmen
18
1
25
Enskede
Älvsjö
Skärholmen
Botkyrka
Huddinge
Farsta
Tumba
Haninge

Ulrika Thott
Creative Director

"Det viktiga för oss är att skapa rätt produkt för området. För det krävs kunskap och mycket arbete."

"Vi ska alltid ha den bästa produkten i det område där vi är verksamma. Drivkraften är att förändra och förbättra stadsbilden och skapa kreativa och kvalitativa boenden att vara stolt över."

Med de orden öppnar Ulrika Thott samtalet som ska handla om hur Oscar Properties ska hålla den konceptuella höjden när företaget fortsätter att expandera. Ulrika är Creative Director på Oscar Properties och ansvarar för att den konceptuella helheten lever upp till kundernas förväntningar och Oscar Properties varumärkeslöfte.

"Vi har ett genuint intresse och en passion för att skapa bra boendeupplevelser. Vi söker ständig inspiration och tar intryck av arkitektur, design, konst och subkulturer i världens alla hörn," berättar Ulrika.

Hört talas om Bangaroo i Sydney, Dumbo i New York eller Maboneng i Johannesburg? I Oscar Properties värld är detta givna referenser – innovativa urbana bostadsprojekt med stadsplanering och arkitektur i världsklass. De sticker ut, skapade av några av världens djärvaste och mest visionära arkitekter. Ulrika ger ett exempel på hur det kan fungera när inspirationen omsätts i praktik:

"Nyligen vann vi en markanvisningstävling med ett projekt vi kallar Cubrick. Det är i själva verket två hus som sitter ihop, där vi jobbat mycket med terrasseringar. Där hämtade vi vår inspiration i Sydamerika, från ett hus i Bogota," förklarar Ulrika.

Cubrick är inte bara ett spännande projekt som alltså ska uppföras de närmaste åren. Det är ett bra exempel på hur det kan fungera när Oscar Properties anpassar sitt koncept till en plats och dess förutsättningar, i samarbete med en kommun straxt utanför Stockholms innerstad.

"Vi har fått förtroendet av Sundbybergs kommun att bebygga en av de finaste platserna i de centrala delarna. Vi visar stor hänsyn till områdets historia och topografi och förutom bostadshuset skapar vi en samlingsplats både i och utanför Cubrick. Genom att jobba på det sättet kan vi göra skillnad," säger Ulrika.

Arkitekturen blir ett landmärke med fasader i tegel och koppar, terrasseringar och en konstnärlig utsmyckning. I grunden är det ett väldigt enkelt hus, men Oscar Properties har jobbat fram en identitet och en helhet som är spännande och passar in på platsen.

Det behöver byggas väldigt många bostäder under åren framöver, och det finns verkligen ett stort intresse hos kommunerna att hitta intressanta förslag. Varje område har sina specifika förutsättningar. De blir allt vanligare att kommunen viktar upp kvalitativa parametrar och uttalat söker en byggherre som ansträngер sig för att skapa goda boendemiljöer.

"Det viktiga för oss är att skapa rätt produkt för området. Det krävs kunskap och mycket arbete. På Oscar Properties handlar det alltid om att vi utmanar oss själva, sträcker oss lite extra och skapar en helhet som vi kan vara stolta över," säger Ulrika.

Att bygga platsunika projekt kräver stor kunskap och mycket arbete i designfasen. Delar kan standardiseras men därefter jobbar Oscar Properties mycket med hantverket och tillverkar produkter speciellt för projekten. Detaljerna är viktiga och särskiljande för bostäder från Oscar Properties.


OGRAFEN

79&Park Gärdet

79&PARK
Område: Gärdet
Fastighetsbeteckning: Stettin 7
Antal bostäder: 168
Yta (kvm), bostäder: 12 942
Yta (kvm), lokaler: 1 983
Byggstart: 2015
Färdigställande: 2018
Arkitekt: BIG (Bjarne Ingels Group)



På Sandhamnsgatan 79 uppför Oscar Properties 79&Park i samarbete med BIG arkitekter, en redan prisbelönad byggnad. Bostadsprojektet är utsett till Europas bästa av The International Property Awards. Här skapas 168 nya bostäder, de flesta med terrasser eller balkonger och utsikt över Gärdet. I entréplan finns lokaler som bjuder in allmänheten – ambitionen är att även de som inte bor i huset ska kunna ta del av arkitekturen. Med 79&Park skapar Oscar Properties ett modernt projekt med innovativ och nytänkande design som kommer att lyfta hela området invid Gärdet. Fastigheten bär namnet Stettin 7 och tillträddes 2014. Den 31 december 2016 var totalt 154 av 168 bostäder sålda. Förutom bostäder innehåller projektet även sju lokaler. Bostäderna förväntas stå klara 2018.

Bostäderna på 79&Park har terasser i grönska för att sudda ut gränserna mellan park och bostadskvarter. Bostäderna på 79&Park vetter utåt med spektakulär utsikt över Gärdesfälten.



HG7 Etapp 3
Hammarby Sjöstad

HG7
Område: Hammarby Sjöstad
Fastighetsbeteckning: Båtturen 1
Antal bostäder: 45
Yta (kvm), bostäder: 3 718
Färdigställande: 2017
Arkitekt: Oscar Properties i samarbete med sju av landets ledande arkitekter



I Hammarby Sjöstad uppför Oscar Properties projektet HG7, Hammarby Gård 7, bestående av sex hus med tillhörande innergård vart och ett utformat av olika arkitekter. På detta sätt har ett modernt storstadsboende med stor variation och unik utformning skapats. Projektet avslutas med Officinen med cirka 10 bostäder, med en yta på cirka 600 kvm och planeras att färdigställas under tredje kvartalet 2017.

Några av landets skickligaste och mest nyskapande arkitekter har under ledning av Oscar Properties ritat sex olika hus i Södra Hammarbyhamnen.



Norra Tornen, Innovationen Hagastaden

NORRA TORNEN, INNOVATIONEN
Område: Hagastaden
Fastighetsbeteckning: Innovationen 1
Antal bostäder: 182
Yta (kvm), bostäder: 14 387
Yta (kvm), lokaler: 345
Byggstart: 2015
Färdigställande: 2018
Arkitekt: OMA



Projektet Norra Tornen är beläget på Torsplan i Hagastaden och utgörs av fastigheterna Innovationen och Helix. Oscar Properties vill med Norra Tornen skapa två levande hus på en hög arkitektonisk nivå i Hagastaden. Projektet har utvecklats tillsammans med den Nederländska arkitektbyrån OMA som har tagit fram en spännande arkitektur som erbjuder bostäder med terrasser, balkonger och unik utsikt över Stockholms stad. Innovationen är det första av de två tornen och därmed projektets första etapp. Här planeras 182 bostäder som förväntas stå klara under andra halvåret 2018. Projektet omfattar även ett antal lokaler. Projektet säljstartades under första halvåret 2015 och byggstartades i slutet av samma år. Den 31 december 2016 var totalt 176 bostäder sålda.

Ihop med arkitektbyrån OMA skapar Oscar Properties två levande hus på hög internationell arkitektonisk nivå.



Norra Tornen, Helix Hagastaden

NORRA TORNEN, HELIX
Område: Hagastaden
Fastighetsbeteckning: Helix
Antal bostäder: 138
Yta (kvm), bostäder: 12 092
Yta (kvm), lokaler: 500
Byggstart: 2017
Färdigställande: 2019
Arkitekt: OMA



Helix är det andra av de två tornen i projekt Norra Tornen och är projektets andra etapp. Här planeras 138 bostäder. Säljstart för Helix påbörjades under det tredje kvartalet 2016 och vid årsskiftet 2016 var 54 bostäder bokade.

Terasserna i Norra Tornen är indragna och har räcken i glas.



Bageriet
Nacka Sicklaön

BAGERIET
Område: Nacka Sicklaön
Fastighetsbeteckning: Nacka Sicklaön 38:19
Antal bostäder: 128
Yta (kvm), bostäder: 8 319
Byggstart: 2015
Färdigställande: 2017
Arkitekt: Waldemarsson Berglund arkitekter



Bageriet är ett projekt under uppförande på Kvarnholmen i Nacka med ett högt attraktivt läge. Det är en karaktärsfull industribyggnad som tidigare inrymt ett knäckebrödsbageri. Försäljningen påbörjades tredje kvartalet 2015 och den 31 december 2016 var 108 av 128 bostäder sålda. Inflyttning beräknas ske under 2017.

I Bageriet har stor omsorg lagts vid att vara trogen byggnadens ursprungliga karaktär. De öppna, yteffektiva bostäderna har generös takhöjd och stora fönsterpartier som tar vara på utsikten över Stockholms inlopp och skärgården.



Erik Alteryd
VD, Oscar Properties Bygg AB

”Vi ser byggarbets-platsen som en tillfällig fabrik och vi har nu genomfört en rad åtgärder för att standardisera och systematisera den.”

”Våra bostadsköpare förväntar sig att våra bostäder håller den allra högsta kvaliteten. Min uppgift är att se till att vi lever upp till det,” säger Erik Alteryd, som tillträdde som chef för Oscar Properties byggverksamhet under 2016.

Som VD för Oscar Properties Bygg AB är det Eriks uppgift att möjliggöra för Oscar Properties att producera de bostäder som ligger i planen fram till 2020. Det är en kraftig expansion som väntar och målen är högt ställda när det gäller både kvalitet och ekonomi.

”Vi utgår från kvaliteten. Det ligger i vårt varumärkeslöfte och i Oscar Properties DNA. Alla ska vara lika besjälade av idén att vi bygger de mest attraktiva bostäderna med den högsta kvaliteten. Kommer du in på en byggarbetsplats eller i en byggbarack ska det vara lika rent och snyggt som i styrelserummet på huvudkontoret,” säger Erik Alteryd.

Han har en gedigen bakgrund från olika chefsroller inom bygg och entreprenad. Han beskriver jobbet på Oscar Properties som en unik möjlighet att få gå i bräschen för att höja standarden i hela byggbranschen.

”Det handlar mycket om att systematisera och standardisera verksamheten. Det skapar det utrymme som behövs för att skala upp produktionen och samtidigt behålla höjden på våra unika koncept och mervärden,” förklarar Erik.

Erik Alteryd beskriver en strategi som har utvecklats i samråd med entreprenadcheferna och som nu implementeras. Det är ett väl förankrat förändringsarbete. Man har skapat ett starkt team och utvecklat gemensamma styrrutiner. Arbetssättet ska börja ge positiva effekter redan 2017.

”Vi ser byggarbetsplatsen som en tillfällig fabrik och vi har nu genomfört en rad åtgärder för att standardisera och systematisera den. De ska vara likadana varje gång, rena och snygga, välorganiserade, säkra och effektiva. Det fordrar tydliga, gemensamma rutiner och disciplin. På köpet får vi effektivitet, kvalitet och en bättre arbetsmiljö,” förklarar Erik Alteryd.

Förutom den tillfälliga fabriken har verksamheten ökat standardiseringen av komponentinköp för allt sådant som kan vara gemensamt för projekten. Därmed skapas förutsättningar för den höga ambitionen när det gäller designmässig kvalitet, arkitektur, ytskikt, detaljer och materialval. Det är till sist alltid sådant som utmärker bostäderna och ger den särskilda Oscar Properties-känslan.



Lyceum Vasastan

LYCEUM
Område: Vasastan
Fastighetsbeteckning: Vega 5
Antal bostäder: 69
Yta (kvm), bostäder: 4 547
Byggstart: 2015
Färdigställande: 2017
Arkitekt: Andreas Martin-Löf



Invid Observatorielunden och Drottninggatan på Norrmalm, på fastigheten Vega 5, uppförs projektet Lyceum. Projektet omfattar 69 bostäder i två separata hus, Farmaceutiska samt Zootomiska. Bostäderna får modern design, hög takhöjd, stora fönster och snickeribyggda kök. Projektet är ett konverteringsprojekt där byggarbeten pågått hela 2016. Den 31 december 2016 var 67 bostäder sålda. Projektet är planerat att färdigställas under första kvartalet 2017.

Farmaceutiska har generösa fönster och rejäl takhöjd för ett modernt boende med mycket ljus och rymd.



Nybrogatan 57 Penthouse Östermalm

NYBROGATAN 57 PENTHOUSE
Område: Östermalm
Fastighetsbeteckning: Guldfisken 18
Antal bostäder: 2
Yta (kvm), bostäder: 455
Byggstart: 2012
Färdigställande: 2017
Partner: Fabege
Arkitekt: Oscar Properties



Projektet består av två tillkommande bostäder och utgör en påbyggnad av det tidigare färdigställda projektet Nybrogatan 57. Projektet är planerat att säljstartas och färdigställas under 2017.

I bostäderna är väggar, dörrar, foder och lister vita medan golv samt skåpluckor är tillverkade av vitpigmenterad ek.



Industriverket Kungsholmen

INDUSTRIVERKET
Område: Kungsholmen
Fastighetsbeteckning: Isbrytaren 50
Antal bostäder: 198
Yta (kvm), bostäder: 17 692
Yta (kvm), lokaler: 210
Byggstart: 2015
Färdigställande: 2017
Partner: NIAM
Arkitekt: Koncept



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. Under 2016 har byggnadsarbeten pågått och den 31 december 2016 var totalt 176 av 198 bostäder sålda. Inflyttning planeras ske under 2017. Förutom bostäder innehåller projektet även två lokaler.

Köket är ett unikt framtaget snickerikök med lackade luckor och går i ljusa toner.


GRAPHIC DESIGN REFERENCED
ART
HELMUT MENTON
MINIMALISM
MINIMAL MAT

No.4
Nacka Strand

No.4
Område: Nacka Strand
Fastighetsbeteckning: Nacka Sicklaön 369:32
Antal bostäder: 206
Yta (kvm), bostäder: 14 700
Byggstart: 2015
Färdigställande: 2019
Arkitekt: Hermansson Hiller Lundberg



No.4 är högt beläget i Nacka Strand med utsikt över Stockholms inlopp. Fastigheten har med sin speciella karaktär och det höga läget alla förutsättningar till att bli ett unikt boende. Här skapas 206 bostäder som alla väntas stå klara första kvartalet 2019. Säljstart ägde rum under fjärde kvartalet 2015 och den 31 december 2016 var 124 bostäder sålda.

No.4 i Nacka Strand är ett fristående hus med ett unikt utsiktsläge, generösa glaspartier och härliga utemiljöer.



Josefin Henriksson
Projektledare

”På Oscar Properties står slutprodukten i centrum. Det är en del av hemligheten bakom de unika koncept som företaget levererar i varje bostad.”

Den allra största delen av arbetet och kostnaden med att uppföra en ny bostad är själva produktionen. Men på Oscar Properties står slutprodukten i centrum. Det är en del av hemligheten bakom de unika koncept som företaget levererar i varje bostad.

”Som projektledare har jag det övergripande ansvaret för slutprodukten. Jag leder projektet från förvärv till leverans av den färdiga bostaden. Det är viktigt att produkten lever upp till kundens höga förväntningar,” berättar Josefin Henriksson.

Hon representerar den nya typen av projektledare på företaget. Det är en koordinerande roll som fordrar ledarskapsförmåga och förståelse för alla moment i ett projekt, från idé till färdig bostad. Arbetet kräver både en kreativ förmåga och en utpräglad kvalitetsmedvetenhet.

”Det bästa med jobbet är att få vara med och förverkliga dessa fantastiska projekt. Se på 79&Park eller Nybrogatan 19, som jag ansvarar för. I ena fallet ett helt nytt hus som inte liknar någonting som tidigare har byggts i Sverige, och som redan har utsetts till Europas bästa bostadsprojekt. I andra fallet en byggnad från förra sekelskiftet där vi nu återskapar sekelskifteskänslan. Det kommer att bli ett av de finaste bostadshusen i Stockholms innerstad. Båda är unika projekt som ger en känsla av att ingenting är omöjligt,” säger Josefin Henriksson.

Projektledarrollen har blivit allt mer av en beställarfunktion av de olika moment och specialistkompetenser som behövs för att skapa unika bostäder från Oscar Properties. Projektledaren involveras i nya affärer och tar över ansvaret för projektet direkt vid förvärvet. Redan när ett nytt projekt förvärvas har Josefin handlingsplanen klar och vet vad det kommer att kosta.

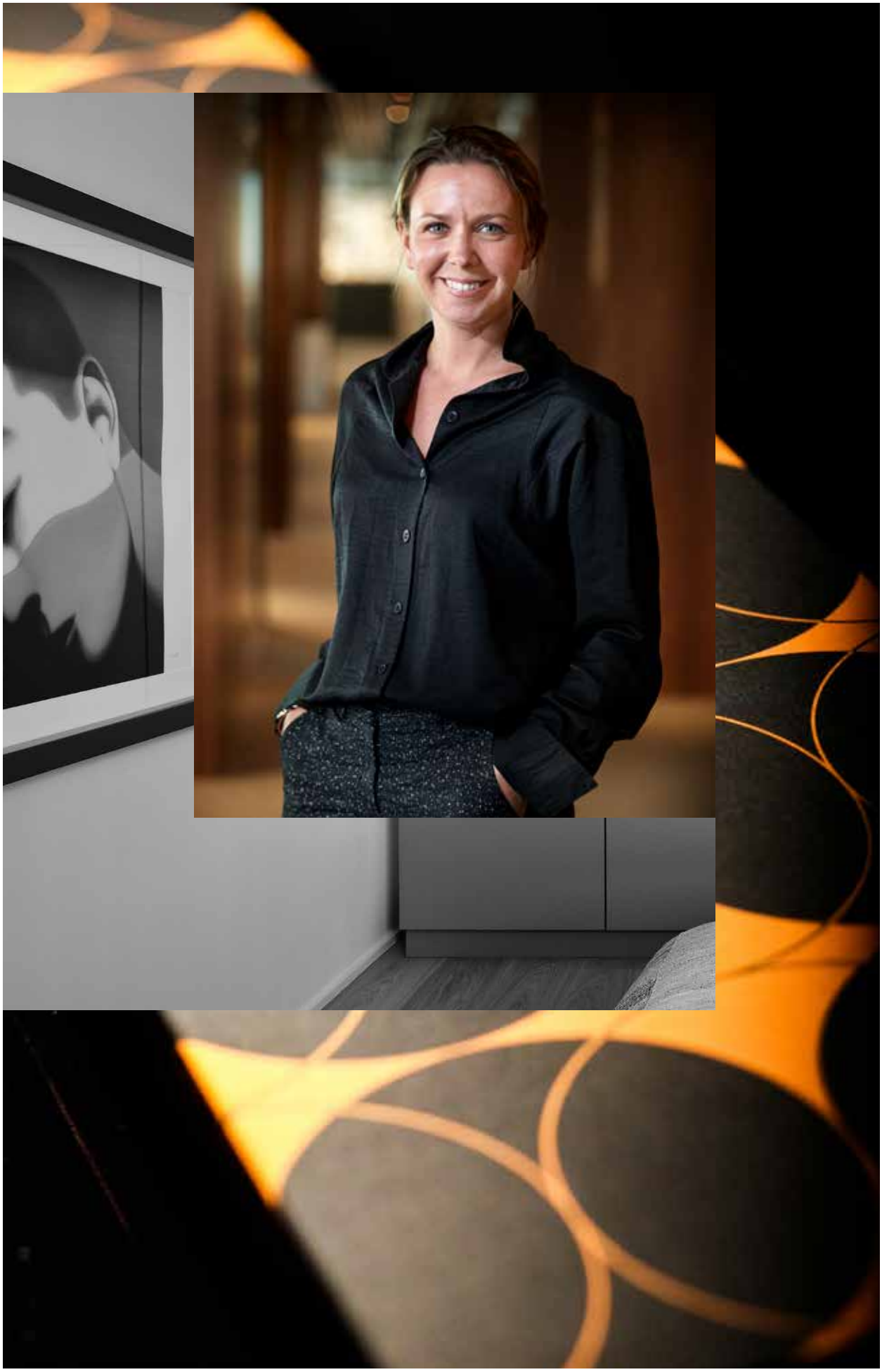
”Vi lägger mer och mer fokus på tidiga skeden, när koncept utvecklas, detaljplanen läggs och projektets ramar sätts. Redan här använder vi så mycket som möjligt av vår ingående kunskap om kunderna och vad som tilltalar dem. Målsättningen är att i ett tidigt skede identifiera och åskådliggöra ett projekts förutsättningar,” förklarar Josefin Henriksson.

Det ska vara kvalitet och den rätta Oscar Properties-känslan i alla led av processen. I början av varje projekt byggs en visningslägenhet där både kunder och entreprenörer som ska producera bostäderna får möjlighet att se vilket slutresultat man arbetar mot. Varje medarbetare och entreprenör ska uppleva och känna stolthet över helheten. Det ska synas att det är ett Oscar Properties-projekt som pågår. Bland annat har man jobbat hårt för att skapa snygga och prydliga arbetsområden.

”Vårt sätt att arbeta ger ett engagemang och en stolthet i alla led. Det är en väldigt strukturerad process med ett tydligt slutmål,” säger Josefin Henriksson.

Under 2017 har Oscar Properties förvärvat sitt första projekt i Göteborg. Josefin är ansvarig för projektet.

”Det är roligt att vi etablerar oss i en ny region, och här har vi verkligen nytta av att vi har etablerat ett systematiskt sätt att arbeta. Trots att platsen är ny vet vi precis hur vi ska göra,” avslutar Josefin Henriksson.



Nybrogatan 19 Östermalm

NYBROGATAN 19
Område: Östermalm
Fastighetsbeteckning: Riddaren 5
Antal bostäder: 49
Yta (kvm), bostäder: 4 500
Yta (kvm), lokaler: 350
Byggstart: 2016
Färdigställande: 2018
Arkitekt: Andreas Martin-Löf



Nybrogatan 19 är beläget i ett av Stockholms mest attraktiva lägen. Här kommer Oscar Properties att konvertera det befintliga huset till 49 unika bostäder i klassisk modernism. Huset karaktäriseras av höga takhöjder, stora fönster samt vackra sekelskiftesdetaljer. Projektet har bygg- och säljstartats under 2016 och vid årsskiftet var 26 bostäder sålda.

Bostäderna på Nybrogatan 19 är en flört med sekelskiftet som präglades av salongsliv och ombonad komfort.



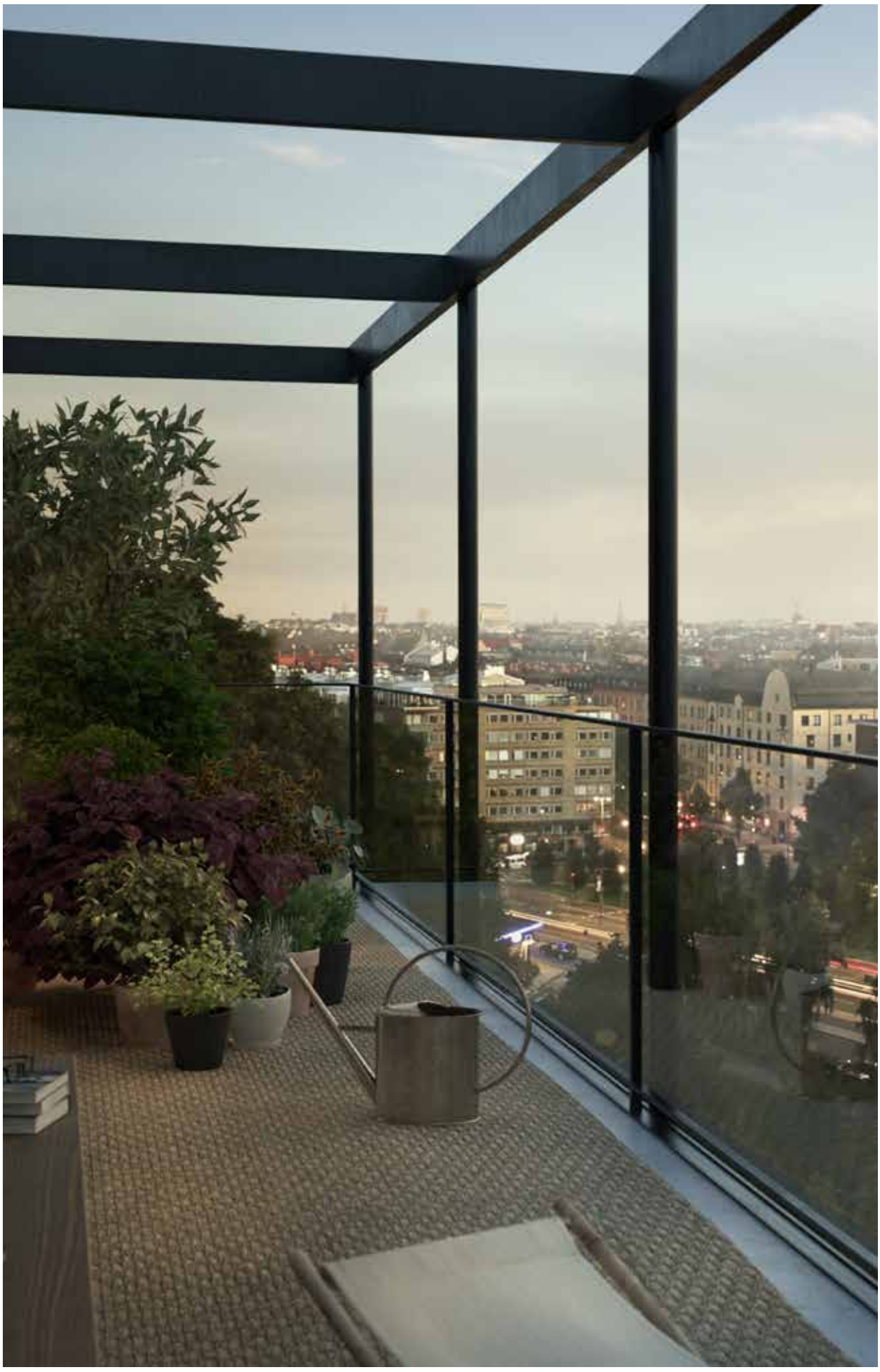
Biografen Penthouses Östermalm

BIOGRAFEN PENTHOUSES
Område: Östermalm
Fastighetsbeteckning:
Ruddammen 29
Antal bostäder: 41
Yta (kvm), bostäder: 2 405
Byggstart: 2017
Färdigställande: 2019
Arkitekt: Jägnefält Milton



Vid Ruddammsbacken 28 planeras 41 nya bostäder med utsikt över nästan hela Stockholm. Projektet är en vidareutveckling av det uppskattade Biografen, som uppfördes under 2014. Bygg- och säljstart planeras under 2017.

Biografen Penthouses ger ett modernt storstadsboende med mycket karaktär och känsla.



Gasklockan
Norra Djurgårdsstaden

GASKLOCKAN
Område: Norra Djurgårdsstaden
Fastighetsbeteckning: –
Antal bostäder: 300
Yta (kvm), bostäder: 26 000
Yta (kvm), lokaler: 855
Byggstart: 2018
Färdigställande: 2020
Arkitekt: Herzog & de Meuron



För att skapa Gasklockan har Oscar Properties anlitat arkitekterna Herzog & de Meuron. Gasklockan är ett cylinderformat bostadshus som ligger i Norra Djurgårdsstaden. Här planeras 300 bostäder med en unik utsikt över Stockholm och den inre skärgården. Även integrerade kommersiella ytor kommer att finnas, vilket exempelvis kan vara en deli, bokhandel, förskola och konsthall, för att skapa en dynamisk byggnad som lever under dygnets alla timmar. Planering, projektering och detaljplanearbete pågår tillsammans med arkitekterna och Stockholms stad för att möjliggöra projektet. Byggstart är planerad till 2018.

Oscar Properties vill skapa en dynamisk byggnad som lever under dygnets alla timmar genom att integrera kommersiella och kulturella ytor.



Unité
Norra Djurgårdsstaden

UNITÉ
Område: Norra Djurgårdsstaden
Fastighetsbeteckning: –
Antal bostäder: 44
Yta (kvm), bostäder: 4 500
Byggstart: 2017
Färdigställande: 2018
Arkitekt: Arrhow Frick



Unité i Norra Djurgårdsstaden vid Husarviken består av 44 bostäder fördelade på tre konceptuellt tydliga hus, var och ett med egen karaktär, interiört såväl som exteriört. Byggnaderna knyts samman med en gemensam grön gård. Bostäderna utgår från varje byggnads förutsättningar med stort inslag av egna balkonger och öppna planlösningar. Säljstart skedde under första halvåret 2017 och byggstart planeras under andra halvåret 2017.

Bostäderna i Unité utgår från varje byggnads förutsättningar och har öppna planlösningar och i många fall egna balkonger.



Hans Aspgren
Affärschef

”Det är en trend att även kommunerna utanför innerstaden genomför mark-anvisningstävlingar. Här finns möjlighet för oss själva att ta initiativ till projekt.”

”Som affärschef är det min uppgift att bygga upp en större projektportfölj och samtidigt bidra till att det produceras bostäder av högsta standard. Vi vill ju att alla våra projekt ska hålla topp-klass och högsta kvalitet,” säger Hans Aspgren som är en av Oscar Properties affärschefer.

Han ansvarar för ”förvärvsgrinden” i bolagets projektprocess, den punkt då beslut tas om förvärv ska genomföras eller ej. Han har många års erfarenhet i fastighetsmarknaden, både inom kommunal och privat verksamhet. Innan han kom till Oscar Properties arbetade han som fastighetsstrateg på stadsledningskontoret i Stockholms stad.

”Vi har skruvat upp tillväxtmålen för Oscar Properties. För att nå dem behöver vi rikta in oss mer på Stockholms kranskommuner och att erhålla fler markanvisningar,” förklarar Hans Aspgren.

Oscar Properties använder ofta en modell där fastigheter förvärvas med tillträde först när det finns en detaljplan. Det gör att bolaget kan gå in och driva planprocessen, vara delaktigt i utformningen och utveckla bostadskoncept utan att äga fastigheten. När det är dags att besluta om tillträde har Oscar Properties haft största möjliga utrymme för att påverka utformningen och alla planer och kalkyler är klara.

”Så har vi gjort i exempelvis Primus på Lilla Essingen och nu senast i Veddesta, där vi förvärvade ett projekt under det gångna året,” säger Hans Aspgren.

I Veddesta erbjöds Oscar Properties att köpa fastigheten, men eftersom det inte fanns någon färdig detaljplan blev det istället ett villkorat köp med en mindre handpenning. Nu driver Oscar Properties planprocessen vidare. Innan man tillträder har man ett komplett beslutsunderlag.

Sådana villkorade förvärv ger en förmånlig riskprofil. Det gör även markanvisningar, där kommunen istället tilldelar rätten att utveckla och uppföra bostäder. Kommunerna är väl medvetna om det värde som byggrätter betingar och utlyser allt oftare tävlingar för att locka fram bästa projektet för en plats.

”Vi ser stora möjligheter att själva ta initiativ till projekt och erhålla direktanvisningar. Vi konstaterar samtidigt att det är en trend att kommunerna genomför markanvisningstävlingar. Det är en spännande utveckling där vi upplever att vår förmåga att utveckla starka koncept är en viktig konkurrensfördel,” säger Hans Aspgren.

Ett exempel på ett sådant projekt var projektet Cubrick, en markanvisningstävling i Sundbyberg.

”Vi lade ner mycket tid för att ta fram ett gestaltningsförslag. Vi hade ett väldigt starkt koncept och rätt prisbild. Det gjorde att vi vann tävlingen,” avslutar Hans Aspgren.



Cubrick Sundbyberg

CUBRICK
Område: Sundbyberg
Fastighetsbeteckning: –
Antal bostäder: 80
Yta (kvm), bostäder: 5 800
Yta (kvm), lokaler: 550
Byggstart: E/T
Färdigställande: E/T
Arkitekt:



Centralt i attraktiva Sundbyberg i anslutning till Sundbybergs kyrka planeras det för ett bostadsprojekt med cirka 80 bostäder. Oscar Properties blev det vinnande förslaget i markanvisningstävling utlyst av Sundbybergs Stad. Projektet, som fått namnet Cubrick efter inspiration av utförande i koppar och tegel, består av två huskroppar med tydlig identitet, en högre byggnad samt en lägre del med grönskande och väl tilltagna terrasser och balkonger.

Cubrick består av två huskroppar med tydlig identitet; en högre byggnad samt en lägre del med grönskande och väl tilltagna terrasser och balkonger.



Planerad nyproduktion

Primus



Oscar Properties förvärvade under det fjärde kvartalet 2014 projektet Primus från Vasakronan. Projektet ligger på Lilla Essingen i Stockholm och ett detaljplanearbete pågår i vilket all befintlig bebyggelsestruktur avses rivas och ersättas med bostadsbebyggelse i ett attraktivt sjöläge. Med Primus kommer Oscar Properties att utveckla en spännande stadsdel i ett av Stockholms mest attraktiva lägen vid vattnet. Tillträde sker när detaljplanen vinner laga kraft.

PRIMUS

Område: Lilla Essingen
Fastighetsbeteckning: Primus 1
Antal bostäder: 424
Yta (kvm), bostäder: 30 000
Yta (kvm), lokaler: 1 000
Byggstart: 2018
Färdigställande: E/T
Arkitekt:

Karl Staaf



Projektet ägs tillsammans med delägaren Veidekke genom intresseföretaget Eriksbergs Intressenter AB. Veidekke och Oscar Properties har föreslagit att en ny innovativ byggnad med hög attraktion och ett nyskapande uttryck ska byggas. Förutom 55 bostäder planeras även kommersiella lokaler. Lokalerna i bottenvåningen skapar möjligheter att förlänga Birger Jarlsgatans handelsstråk mot Tegnérgatan och Jarlaplan.

KARL STAAF

Område: Norrmalm
Fastighetsbeteckning: Del av Norrmalm 1:131
Antal bostäder: 28 av 55
Yta (kvm), bostäder: 2 500 av 5 000
Yta (kvm), lokaler: 250 av 500
Byggstart: 2021
Färdigställande: 2022
Arkitekt:
Partner: Veidekke

Bakaxeln

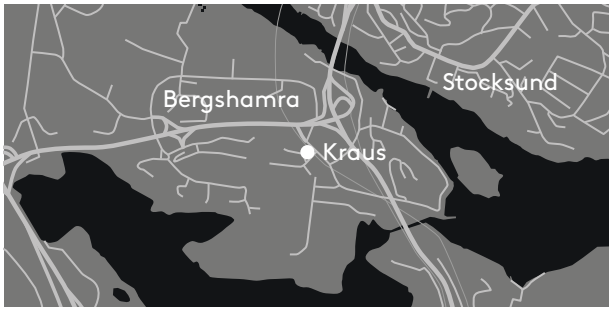


Under det tredje kvartalet tillträdde Oscar Properties fastigheten Sicklaön 88:1 (Bakaxeln). Avsikten är att uppföra bostäder på fastigheten. Bakaxeln är belägen i det så kallade Planiaområdet i Sickla, Nacka där ett större stadsbyggnadsprogram pågår med avsikt att samordna och förbättra kommunikationer. Fastigheten är idag uthyrd med bra kassaflöde.

BAKAXELN

Område: Nacka *(f.d. Alphyddan)*
Fastighetsbeteckning: Sicklaön 88:1
Antal bostäder: 400
Yta (kvm), bostäder: 26 000
Yta (kvm), lokaler: 3 200
Byggstart: E/T
Färdigställande: E/T
Arkitekt:

Kraus



Företaget har förvärvat och tillträtt byggrätter avseende fastigheterna Solna Bergshamra 2:3 Solna Gräset 1 och Solna Strået 1 i attraktivt belägna Bergshamra i Solna kommun. Kommande detaljplan väntas ge möjlighet att producera upp till 220 bostäder på fastigheterna. För närvarande är en del av det förvärvade området uthyrt till ICA.

KRAUS

Område: Solna
Fastighetsbeteckning: Solna Strået 1, Solna Bergshamra 2:3, Solna Gräset 1
Antal bostäder: 220
Yta (kvm), bostäder: 15 000
Yta (kvm), lokaler: 2 500
Byggstart: E/T
Färdigställande: E/T
Arkitekt:

Plania



Plania utgörs av fastigheterna Nacka Sicklaön 118:2, 118:6 och 118:7 som tillträddes under det fjärde kvartalet 2016. Oscar Properties planerar att skapa 150-200 bostäder i detta område som ingår i det större Planiaområdet där Nacka kommun avser skapa en ny och levande stadsdel.

PLANIA

Område: Nacka
Fastighetsbeteckning: Sicklaön 118:2, 6 & 7
Antal bostäder: 175
Yta (kvm), bostäder: 11 000
Yta (kvm), lokaler: –
Byggstart: E/T
Färdigställande: E/T
Arkitekt:

Södra Veddesta



Oscar Properties har förvärvat en byggrätt för bostäder avseende fastigheterna Veddesta 1:21, 2:29 och 2:55 belägna nära det som i framtiden kommer att bli en av Stockholms viktigaste kollektivtrafikpunkter, Barkarby station och Stockholm Väst. Kommande detaljplan väntas ge möjlighet att uppföra omkring 400 bostäder på fastigheterna.

SÖDRA VEDDESTA

Område: Veddesta
Fastighetsbeteckning: Veddesta 1:21, 2:29 och 2:55
Antal bostäder: 400
Yta (kvm), bostäder: 30 000
Yta (kvm), lokaler: –
Byggstart: E/T
Färdigställande: E/T
Arkitekt:

Nackahusen



Oscar Properties har förvärvat byggrätter för 500 bostäder och kommersiella fastigheter i Nacka Strand. Området blir en del av nya Nacka stad med närhet till framtida tunnelbana.

NACKAHUSEN

Område: Nacka
Fastighetsbeteckning: –
Antal bostäder: 500
Yta (kvm), bostäder: 42 500
Yta (kvm), lokaler: 4 000
Byggstart: E/T
Färdigställande: E/T
Arkitekt:

Annedal, Göteborg



Tillkommit efter den 31 december 2016
Den förvärvade fastigheten är idag fullt uthyrd och ger god avkastning fram tills projektstarten. Oscar Properties avser att uppföra 100-150 bostäder och bolaget ser goda möjligheter att utveckla moderna och attraktiva bostäder i samarbete med Göteborgs stad och andra lokala intressenter.

ANNEDAL

Område: Annedal
Fastighetsbeteckning: Annedal 23:33
Antal bostäder: –
Yta (kvm), bostäder: –
Yta (kvm), lokaler: –
Byggstart: E/T
Färdigställande: E/T
Arkitekt:

Förvaltningsfastigheter

Murmästaren



Murmästaren ligger på ett av Kungsholmens bästa lägen och ägs tillsammans med fastighetsbolaget Balder. Efter att Länsstyrelsen tidigare hyrt i fastigheten ska den nu bli gymnasieskola. Höstterminen 2018 tas de första eleverna emot.

MURMÄSTAREN

Område: Kungsholmen
Fastighetsbeteckning: Murmästaren 3
Antal bostäder: –
Yta (kvm), bostäder: –
Yta (kvm), lokaler: 8 300 av 16 600
Hyresvärde (mkr): 40
Fastighetskostnad (mkr): 6
Partner: Balder

Grönland



Grönland är en fastighet som är lokaliserad på Nordenskiöldsgatan på Djurgården i närheten av Beckholmssundet. Den inrymmer fyra bostäder och har en yta på 375 kvm.

GRÖNLAND

Område: Djurgården
Fastighetsbeteckning: Grönland 18
Antal bostäder: 4
Yta (kvm), bostäder: 375
Yta (kvm), lokaler: –
Hyresvärde (mkr): 1
Fastighetskostnad (mkr): 1

Uppfinnaren



Uppfinnaren är centralt belägen på Östermalm i Stockholm och är sedan uppförandet på 20-talet känd för allmänheten som kontor för Patent och registreringsverket. Fastigheten omfattar cirka 16 000 kvadratmeter kontorsbyggnad fördelat på en huvudbyggnad och ett annex. Huvudbyggnaden är uthyrd till PRV medan det i annexet planeras för bostäder.

UPPFINNAREN

Område: Östermalm
Fastighetsbeteckning: Uppfinnaren 1
Antal bostäder: –
Yta (kvm), bostäder: –
Yta (kvm), lokaler: 16 060
Hyresvärde (mkr): 37
Fastighetskostnad (mkr): 8

Stora Mans



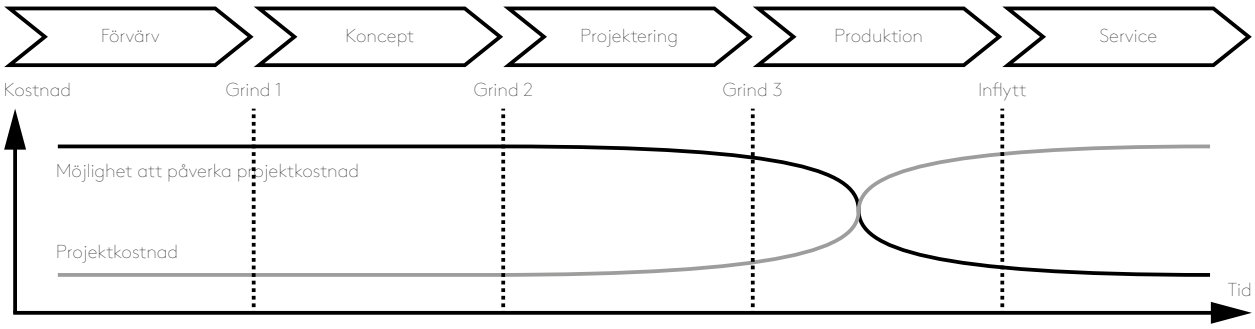
Stora Mans är en karaktärsfylld fastighet från förra sekelskiftet. Byggnaden uppfördes i början av 1900-talet som ett sjukhus för män. Idag är den uthyrd för privat skolverksamhet. I framtiden har den potential att bli attraktiva bostäder. Älvsjö-området är expansivt, naturskönt och kommunikationerna bra men utbudet av bostäder begränsat.

STORA MANS

Område: Älvsjö
Fastighetsbeteckning: Stora Mans 1
Antal bostäder: –
Yta (kvm), bostäder: –
Yta (kvm), lokaler: 8 091
Hyresvärde (mkr): 14
Fastighetskostnad (mkr): 3



Organisation och projektprocess



Oscar Properties har etablerat ett starkt varumärke och blivit en attraktiv arbetsgivare för talangfulla, kompetenta och drivna personer som delar företagets vision om att skapa marknadens mest eftersökta bostäder. Bland de specialistområden som finns representerade hos medarbetarna märks design och arkitektur, projektutveckling, byggproduktion, marknad, försäljning samt ekonomi och finans. Bolaget har bevisat sin förmåga att växla upp från ett litet projektbolag främst inriktat på konvertering, till ett företag som är kapabelt att ta sig an riktigt stora, prisvinnande bostadsprojekt.

I takt med att verksamheten har växt har den professionaliserats allt mer. För att förverkliga bolagets högt ställda mål för tillväxt och lönsamhet fram till 2020 har under året ett behov av ökad systematisering och standardisering identifierats. Under 2016 genomfördes därför en genomgripande översyn av organisationen.

Syftet med den nya organisationen är att skapa förutsättningar för fortsatt kraftig tillväxt med kvalitet, lönsamhet och bibehållet ledarskap vad gäller de unika kvaliteter som kommit att förknippas med bostäder från Oscar Properties. Verksamheten är indelad i två segment som under 2017 kommer att organiseras som självständiga affärsområden: Bostadsutveckling och Kommersiella fastigheter. Bostadsutvecklingen bedrivs i en processtyrd organisation med tre separata enheter: Utveckling, Produktion och Service. Ansvaret är tydligt fördelat genom företagets hela projektprocess med så kallade grindar, där utvärdering sker och beslut tas om projektets fortsättning. Förutom de tre enheterna finns affärsstödjande funktioner Ekonomi & finans och centrala funktioner såsom kommunikation, marknad, varumärke och HR.

PROCESSORIENTERAD ORGANISATION

Oscar Properties projektprocess syftar till att företagets bostadsprojekt ska uppföras med de önskade produktegenskaperna, på utsatt tid, utan fel och med hög kvalitet inom givna kostnadsramar. Viktiga funktioner är kontroll, styrning och uppföljning så att riskerna minimeras. Tidigt i processen är möjligheterna störst att påverka produktegenskaper och kostnadskontroll. Att tidigt säkra konceptet och definiera slutprodukten är därför av yttersta vikt.

Oscar Properties projekt har tydligt indelade delmoment mellan vilka så kallade grindar ställs upp. Vid varje grind ska ett antal konkreta krav vara uppfyllda för att avsluta delmomentet och inleda nästa. Tydlig ansvarsfördelning och projektramar säkerställer kontroll under hela projektets livscykel.

Utveckling

Inom enheten Utveckling arbetar de som skapar affären, sätter konceptet och säkrar intäkterna. Företagets Creative Director har en central funktion och samarbetar med designavdelningen samt egna och externa arkitekter för att ta fram design och de unika koncept som kännetecknar Oscar Properties. Ett förvärvsteam skapar, analyserar och bearbetar nya uppslag till projekt. Ett säljteam analyserar marknaden, arbetar direkt mot kunderna och involveras tidigt i alla processer. Marknadsavdelningen tar vidare det konceptuella arbetet med projektens identitet och tar fram allt säljmaterial. Så snart ett projekt startas tillsätts en projektledare som ansvarar för projektet genom processens alla delmoment. Projektledaren har ansvaret för projektets avkastning och fungerar som beställare av själva produkten från Oscar Properties Produktionsenhet.

Produktion

Enheten Produktion tryggar affären, levererar produkten och säkrar kvaliteten. Verksamheten bedrivs genom dotterbolaget Oscar Properties Bygg AB och fungerar som leverantör med Oscar Properties projektledare som intern beställare. Den i särklass största andelen av projektets kostnader uppkommer i produktionsledet som därför spelar en avgörande roll för kostnadskontrollen. Ett genomgripande strukturarbete har inletts under 2016 som syftar till att öka systematisering och standardisering av produktionen. Byggarbetsplatsen utformas som en standardiserad, tillfällig fabrik med enhetlig arbetsmiljö, standardiserade processer och inköp av exempelvis stommar och tekniska komponenter.

Projekten drivs i de flesta fall med egen personal och byggledning med delad entreprenad. Genom förvärvet av byggbolaget Allegro som slutfördes i början av 2017 har Oscar Properties tillförsäkrat sig ytterligare kompetens och resurser, och kommer framledes även att erbjuda tjänster till externa kunder. Den förvärvade verksamheten ger genom sin huvudsakliga inriktning på kommersiella lokaler möjlighet att på sikt utveckla ett Oscar Properties-erbjudande för den kommersiella kontorsmarknaden, vid sidan av bostäder.

Service

Inom enheten Service arbetar personer med omfattande erfarenhet av bygg och teknisk fastighetsförvaltning. Här samlas Oscar Properties långsiktiga arbete med service, löpande kundvård och kunskapsöverföring. Enheten har ett eget system för felanmälan, service och teknisk förvaltning för att leva upp till kundernas högt ställda krav. Kundnöjdhet mäts löpande och följs upp aktivt, samtidigt som den ligger till grund för bolagets interna kunskapsöverföring.



Projekt- och fastighetsportföljen den 31 december 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

				Yta (kvm)		Tidplan						
Projekt	Fastighet	Ägar-andel	Antal bostäder	Bostäder	Kommersiellt	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Säljstartade bostäder	Bokade bostäder	Sålda bostäder	Försäljningsgrad (%)[1]
HG7 *Etapp 3*	Båtturen 1	100 %	45	3 718	–			Q3 (17)	35	–	35	78 %
79&Park	Stettin 7	100 %	168	12 942	1 983	Q3 (15)	Q2 (15)	Q2 (18)	154	–	154	92 %
Norra Tornen	Innovationen 1	100 %	182	14 387	345	Q4 (15)	Q1 (15)	Q3 (18)	182	–	176	97 %

PÅGÅENDE KONVERTERING

				Yta (kvm)		Tidplan						
Projekt	Fastighet	Ägar-andel	Antal bostäder	Bostäder	Kommersiellt	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Säljstartade bostäder	Bokade bostäder	Sålda bostäder	Försäljningsgrad (%)[1]
Bageriet	Nacka Sicklaön 38:19	100 %	128	8 319	–	Q3 (15)	Q3 (15)	Q4 (17)	128	–	108	84 %
Lyceum	Vega 5	100 %	69	4 547	–	Q3 (15)	Q2 (15)	Q1 (17)	69	–	67	97 %
Nybrogatan 57, Penthouse	Guldfisken 18	50 %	2	455	–	Q1 (12)	Q1 (17)[4]	Q3 (17)[4]	–	–	-	-
Industriverket	Isbrytaren 50	15 %[5]	198	17 692	210	Q4 (15)	Q2 (15)	Q4 (17)	198	–	176	89 %
No.4	Nacka Sicklaön 369:32	100 %	206	14 700	–	Q4 (15)	Q4 (15)	Q1 (19)	206	–	124	60 %
Nybrogatan 19	Riddaren 5	100 %	49	4 500	350	Q2 (16)	Q3 (16)	Q1 (18)	49	–	26	53 %

PLANERAD NYPRODUKTION[6]

				Yta (kvm)		Tidplan						
Projekt	Fastighet	Ägar-andel	Antal bostäder	Bostäder	Kommersiellt	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Säljstartade bostäder	Bokade bostäder	Sålda bostäder	Försäljningsgrad (%)[1]
Biografen Penthouses[2]	Ruddammen 29	100 %	41	2 405	–	2017	2017	2019	–	–	–	–
Gasklockan[3]	-	100 %	300	26 000	855	2018	2018	2020	–	–	–	–
Unité[3]	-	100 %	44	4 500	–	2017	2017	2018	–	–	–	–
Norra Tornen[3]	Helix	100 %	138	12 092	500	2017	2016	2019	89	54	–	–
Karl Staaf	Del av Norrmalm 1:131	50 %	55	5 000	500	2021	2021	2022	–	–	–	–
Primus[2]	Primus 1	100 %	424	30 000	1 000	2018	E/T	E/T	–	–	–	–
Bakaxeln (f.d. Alphyddan)	Sicklaön 88:1	100 %	400	26 000	3 200	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–
Kraus	Solna Stråket 1, Bergshamra 2:3, Gräset 1	100 %	220	15 000	2 500	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–
Plania	Sicklaön 118:2, 6 & 7	100 %	175	11 000	–	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–
Södra Veddesta[2]	Veddesta 1:21, 2:29 och 2:55	100 %	400	30 000	–	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–
Cubrick[3]		100 %	80	5 800	550	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–
Nackahusen[2]		100 %	500	42 500	4 000	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

					Yta (kvm)	
Projekt	Fastighet	Ägarandel	Område	Antal bostäder	Bostäder	Kommersiellt
Murmästaren	Murmästaren 3	50 %	Kungsholmen	–	–	16 600
Grönland	Grönland 18	100 %	Djurgården	4	375	–
Uppfinnaren	Uppfinnaren 1	100 %	Östermalm	–	–	16 060
Stora Mans	Stora Mans 1	100 %	Älvsjö	–	–	8 091

1 Avser sålda bostäder i förhållande till totalt antal bostäder i projektet, vilket kan avvika från antalet säljstartade bostäder.
2 Förvärv ej tillträdd.
3 Markanvisning.
4 Avser tillkommande bostäder.
5 Stamaktier fördelar sig 50/50 och preferensaktierna fördelar sig 15/85 mellan Oscar Properties/NIAM. Vinstdelning med NIAM avviker från angiven kapitalandel.
6 Antalet bostäder och yta, fördelat på bostäder och kommersiellt, kan komma att förändras beroende på detaljplaner och bygglov.



Marknadsöversikt

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

Konvertering till bostäder

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

Nybyggnation av bostäder

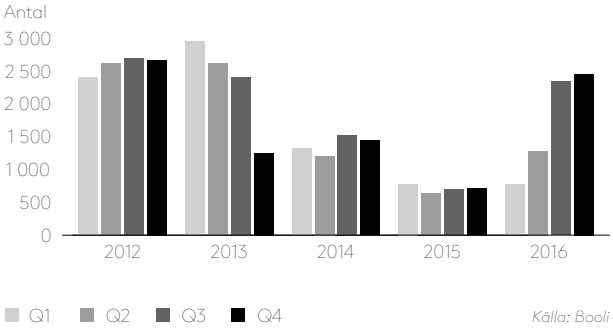
Fram till 2026 förväntas bostadsbyggandet i Stockholms stad respektive övriga Stockholms län uppgå till i genomsnitt cirka 7 300 respektive 13 500 bostäder per år. Generellt finns det en stor och ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm, främst till följd av att befolkningen ökar.

Drivkrafter

Marknaden för konvertering samt nybyggnation påverkas av ett antal faktorer:

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

ANTAL NYPRODUCERADE LÄGENHETER TILL SALU



Källa: Booli



Makroekonomisk utveckling

Fastighetsmarknaden och förutsättningarna för fastighetsutveckling påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, lönenivåer samt räntenivåer. Fastighetssektorns tillväxt sker mot bakgrund av såväl förbättrad omvärldskonjunktur som en stark underliggande svensk ekonomi. Stockholm har historiskt sett haft en starkare ekonomisk tillväxt än Sverige som helhet.

Befolkningsutveckling

Befolkningstillväxten i regionen är en stark drivkraft för såväl konvertering som nybyggnation av bostäder. Befolkningstillväxten i Stockholm driver efterfrågan på boende och skapar behov av nya bostäder. Till följd av befolkningstillväxten de kommande åren förväntas även bostadsbyggandet öka.

Stockholms stadsutveckling

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

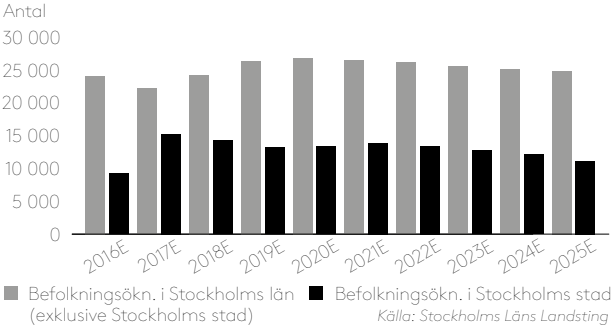
Enligt stadsbyggnadskontorets strategi Arkitektur Stockholm ska arkitektur, nytänkande och design premieras i framtida upphandlingar. Stockholms stad har som uttalat mål att främja nyskapande arkitektur av hög kvalitet för att stärka Stockholm i rollen som Sveriges huvudstad. Prioriterade bostadsområden i Stockholms stad är till exempel Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Västra Kungsholmen och Slakthusområdet i Johanneshov.

Samtidigt växer marknaden i Stockholms kranskommuner snabbare än i innerstaden. Det är framför allt här det stora antalet bostäder kommer att behöva byggas för att tillgodose den stora befolkningstillväxten i Storstockholmsområdet. Genomsnittspriset för bostäder är typiskt sett lägre än i Stockholms innerstad, men samtidigt finns mer byggbar yta, fler tillgängliga byggrätter och lägre priser för mark och byggrätter. Det blir vanligare att även kranskommunerna ställer krav på bostadskvalitet, nytänkande och design när byggrätter fördelas och detaljplaner slås fast.

Hushållens betalningsförmåga

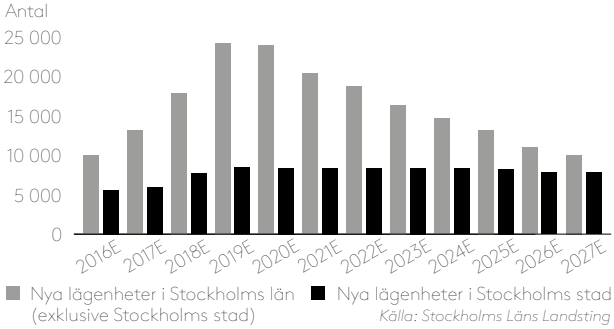
Hushållens förmåga att betala boendekostnader påverkas av sysselsättningsutveckling och löneutveckling, dels av hushållens möjligheter att erhålla lånefinansiering till fördelaktiga räntekostnader. En historiskt låg räntenivå har sedan 2009 haft en positiv effekt på hushållens betalningsförmåga för boende. Riksdagen antog regeringens förslag om amorteringskrav i lagen om bank- och finansieringsrörelse den 23 mars 2016. Beslutet medför att regeringen eller en myndighet ges rätt att besluta om krav på amorteringar. Amorteringskravet omfattar endast nya bolån.

PROGNOSTISERAD BEFOLKNINGSÖKNING



Källa: Stockholms Läns Landsting

KALKYLERAT ANTAL NYA LÄGENHETER



Källa: Stockholms Läns Landsting

Bostadspriserna

Viljan att betala för bostäder har en avgörande betydelse för Oscar Properties verksamhet. Priserna på bostadsrätter i Stockholm ökade under 2016. Enligt Svensk Mäklarstatistik steg det genomsnittliga slutpriset på bostadsrätter i centrala Stockholm med 4 procent under året. Under det sista kvartalet var ökningen något lägre och uppgick till 1 procent. Medelpriset på en bostadsrätt i centrala Stockholm var under fjärde kvartalet cirka 92 000 kronor per kvadratmeter. Utbudet av bostäder i Stockholm ligger fortsatt på en låg nivå. Enligt bostadssajten hemnet.se minskade antalet nya bostadsrätter som kom ut på marknaden med 4 procent under året.

KONKURRENS

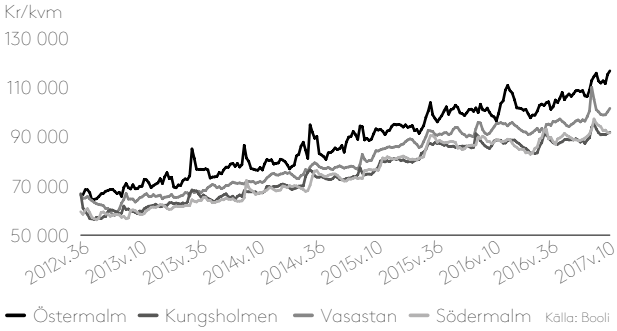
Ett antal aktörer i Stockholm är verksamma inom fastighetsutveckling. Flera av dessa söker aktivt investeringar inom konverteringsbara fastigheter. De flesta söker projekt i storleksordningen upp till 100 mkr. För fastigheter över 100 mkr är konkurrensen mer begränsad. Exempel på konkurrenter inom konverteringsmarknaden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

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

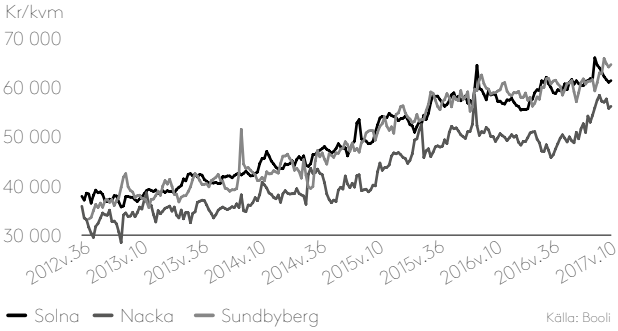
Oscar Properties position

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

PRISUTVECKLING BOSTADSRÄTTER I STOCKHOLM, INNANFÖR TULLARNA



PRISUTVECKLING BOSTADSRÄTTER I STOCKHOLM, UTANFÖR TULLARNA



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 och lån från kreditinstitut.

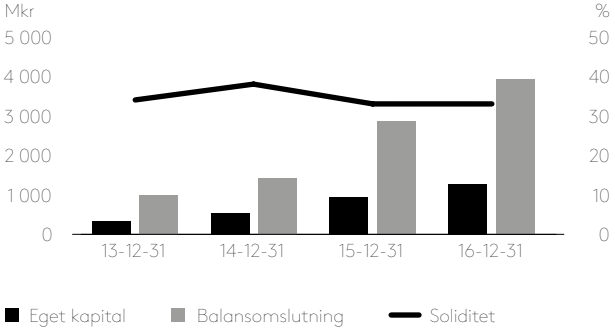
FINANSIERINGSVERKSAMHET

Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent. Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Övergripande mål för finansieringsverksamheten i Oscar Properties är att minimera ränte- och upplåningsrisker. Oscar Properties finansavdelning ansvarar för bolagets finansieringsverksamhet på uppdrag av VD och styrelse. Finansavdelningen fastställer ramar för hur såväl koncernens kortfristiga respektive långfristiga kapitalförsörjning ska säkerställas och vilka risker som ska tillåtas.

Oscar Properties utgår från målet att alla utvecklingsprojekt ska drivas i separata projektbolag, vilka finansieras individuellt i respektive bolag. Målet innebär vidare att inga lån ska lämnas och ingen säkerhet ställas, mellan och för, olika individuella projektbolag och intresseföretag. Härigenom minimeras risken att eventuella problem i ett specifikt projektbolag påverkar övriga bolag i koncernen negativt.

I normalfallet finansierar Oscar Properties förvärv av projektfastigheter och mark med säkerställd bankfinansiering. Byggprojekten finansieras vanligen i bankmarknaden genom byggnadskreditiv om 60-70 procent av uppskattade projektkostnader. Krediterna har ofta slutförfallodatum som sträcker sig minst ett halvår bortom den bedömda tiden för att färdigställa projektet och förlängs i god tid om behovet skulle uppstå. Oscar Properties har som mål att gruppens lånefinansiering ska ske med hjälp av minst tre banker. Oscar Properties intresseföretag finansieras genom kapitaltillskott eller inlåning från respektive ägare enligt avtal, samt genom extern finansiering från kreditinstitut.

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





EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens eget kapital uppgick den 31 december 2016 till 1 273,7 mkr (935,5) och soliditeten till 33 procent (33). Balansomslutningen uppgick till 3 918,4 mkr (2 853,2). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen sidan 62.

Räntebärande skulder [1]

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 987,8 mkr (1 518,2), varav 869,1 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 666,8 mkr [2] och övriga räntebärande långfristiga skulder om 451,9 mkr [3].

För joint ventures/intresseföretag tillämpar Oscar Properties kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att varken fastigheter eller de räntebärande skulderna i respektive joint venture/intresseföretag konsolideras. De totala räntebärande skulderna i koncernbolagen och joint venture/intresseföretagen uppgick sammanlagt den 31 december 2016 till 2 134,2 mkr (1 823,8) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 2,1 år (1,9). Den 31 december 2016 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen och i joint venture/intresseföretagen till 4,2 procent (3,8).

1 Räntebärande skulder är nominellt angivna, utan eventuell justering för avgifter eller marknadsvärde. Därför kan siffrorna skilja sig från balansräkningen på sid. 88.
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 serie B, där emissionsvillkoren gör att klassificeringen sker som skuld.

Borgensåtaganden

Den 31 december 2016 förelåg borgensåtaganden för helägda respektive intressebolags räntebärande skulder om 1 761,8 mkr (1 195,7). Moderbolagets borgensåtaganden för dessa skulder uppgick till 2 088,5 mkr (756,1).

Pant

Koncernen hade den 31 december 2016 ställt säkerhet främst för räntebärande skulder genom pant i fastighetsinteckningar, och företagsinteckningar om totalt 896,5 (687,5).

LIKVIDITET

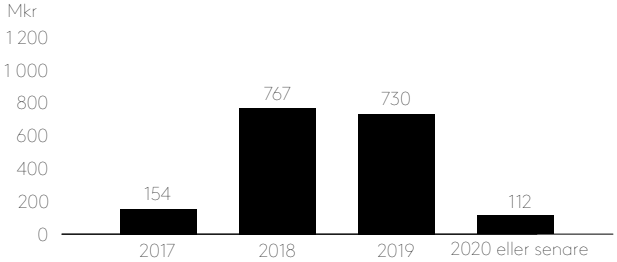
Koncernens likviditet uppgick den 31 december 2016 till 245,7 mkr (194,0). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter och checkräkningskrediter om 33 mkr (73).

FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, valutakurser, finansieringsmarknaden, etc. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av VD och styrelse, av finansavdelningen vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av Oscar Properties finansavdelning. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker. För mer information om finansiell riskhantering se s. 82-83.

FÖRFALLOPROFIL (MKR)

Koncernens räntebärande skulder [1, 2]





Organisation och medarbetare

När Thomas Perslund tillträdde som vice VD i januari 2016 var uppdraget tydligt: Skapa en skalbar organisation som rustar Oscar Properties för en fortsatt expansion. Under 2016 bedrevs därför ett genomgripande strukturarbete med det övergripande syftet att systematisera och standardisera företagets organisation och sätt att arbeta.

”Vi har nu satt en ny organisation, ändrat i en mängd rutiner och tydliggjort ansvarsfördelning mellan VD och mig själv,” säger Thomas Perslund.

Det arbete som har bedrivits har haft många strukturella inslag såsom införande av ett nytt affärssystem, förändring och förtydligande av ansvar, införande av uppföljning med styrkort samt förändrade rapporteringsvägar. Det skapar förutsättningar för den systematisering och standardisering som har kommunicerats som tydliga målsättningar.

”Vi har jobbat mycket med den operationella organisationen som delats in i tre separata enheter för utveckling, produktion respektive service. Sedan har vi skapat koncerngemensamma stödfunktioner för ekonomi, finans, kommunikation och marknad och skiljt dem från motsvarande funktioner i projekten,” förklarar Thomas.

Samtidigt som Thomas gärna talar om struktur och styrning understryker han att sådana faktorer ska ses som förutsättningar för ett modernt och flexibelt arbetssätt där medarbetarna trivs, utvecklas och når sina mål.

”Utgångspunkten är att kunniga och ambitiösa människor behöver få förutsättningar för skapande, engagemang och utveckling. Vi har jobbat mycket med att tydliggöra hur vi ser på ledarskap, medarbetarskap och vilka värderingar som ska kännetecknа företaget,” berättar Thomas.

Ett kultur- och värderingsprojekt har genomförts under året där bolagets vision, mål och synen på ledarskap och vad som förväntas av de anställda beskrivs och lyfts fram. Detta har utmynnat i ”The Guide” som har förankrats hos alla anställda och ska förankras med alla nyanställda samt implementeras i organisationen och verksamheten. Under 2016 fortsatte verksamheten att växa och antalet anställda i genomsnitt ökade till 102 (76).

”Vi har inte hittat på något nytt utan tydliggjort, systematiserat och standardiserat det som är typiskt och unikt för Oscar Properties. Nu har vi verktygen för att skala upp organisationen, så att det som är självklart för dem som varit med i bolaget länge snabbt blir lika tydligt för alla nyanställda,” säger Thomas Perslund.

Thomas förklarar att den nya organisationen skapar större frihet och möjligheter för medarbetarna. Utgångspunkten är medarbetarnas kunskap och intressen, och var och en ska ha möjlighet att förändra sin roll över tid. Den enskilda medarbetaren har ett stort ansvar för sin egen utveckling. För det krävs ett kommunikativt ledarskap så att medarbetarna får rätt förutsättningar för att nå sina mål. Alla chefer har påbörjat ett ledarskapsutvecklingsprogram som är tänkt att pågå i flera år.

”Den tydlighet vi har skapat har tagits emot positivt av medarbetarna. Initialt kan en del medarbetare känna sig besvärade när nya strukturer, riktlinjer och krav på systematik införs men reaktionerna har snabbt varit övervägande positiva,” säger Thomas.

För första gången har ett nöjd-medarbetar-index tagits fram och en undersökning genomförts. Den ska hädanefter genomföras kvartalsvis och ligger till grund för fortsatt utvecklingsarbete. Resultaten är redan i första mätningen mycket positiva.

”Vi har skapat ett positivt och respektfullt klimat där alla är lika viktiga,” avslutar Thomas.



ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Oscar Properties hade under året i genomsnitt 102 medarbetare. De representerar en bredd av kompetenser med erfarenhet inom design, arkitektur, bygg, bostadsförsäljning, marknadsföring, ekonomi och finans för en effektiv styrning och kontroll av alla delar i projektutvecklingsprocessen. Koncernen har även egen kompetens inom byggledning, inköp och kalkylering. De anställda fördelas på 46 kvinnor och 56 män.

Organisationen delades under året upp i tre enheter:

- Utveckling där förvärv, design och konceptutveckling, marknadsföring och försäljning sker i projektform
- Produktion där den rena byggverksamheten bedrivs
- Service där eftermarknadsstödet ligger.

Därtill finns centrala stödfunktioner för ekonomi, finans, personal, marknadsföring, och kommunikation.

HÅLLBARHET OCH SOCIALT ANSVAR

Att bedriva verksamheten hållbart och med socialt ansvar är en självklarhet inom Oscar Properties. I företagets definition av hållbarhet ingår områden som arbetsmiljö, säkerhet, energifrågor och motverkan av korruption. Det finns även ett uttalat engagemang i ansvaret för materialval, hantering av avfall och socialt ansvar. Oscar Properties arbetar aktivt för ständig förbättring inom dessa områden.

Bolaget avser att börja hållbarhetsrapportera från och med verksamhetsåret 2017. Arbetet med att förbereda detta påböjades under 2016.

Ett utvecklingsprojekt som drivits under året syftar till att utveckla och effektivisera logistiken på arbetsplatserna, samt till och från dem. Transporterna har systematiserats genom användning av ett logistikprogram och samlastning utnyttjas via samarbetspartner. Det optimerar lagerutrymmet på arbetsplatserna samt minimerar väntetider. Transportbelastningen minskar och därmed de utsläpp av koldioxid som projekten ger upphov till. Utbildning av medarbetare i etik och antikorruption har även ägt rum under året.

Företaget stöttar icke vinstdrivande organisationer som *Friends*, som arbetar för att förhindra mobbning, samt organisationen *School by school*, där vi stödjer byggnationen av en flickskola i Deogarh i Indien.

Motstående sida:
"Vi har skapat ett positivt och respektfullt klimat där alla är lika viktiga," säger Thomas Perslund.



Oscar Properties som investering

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

1

FRAMGÅNGSRIK AFFÄRSMODELL

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

2

ETT STARKT VARUMÄRKE

Oscar Properties har målmedvetet byggt bostadsprojekt med starka koncept och samtidigt skapat ett starkt varumärke i Oscar Properties. De starka koncepten utvecklas av egna och fristående arkitekter, där inspiration ofta hämtas från internationella metropoler som New York, Paris och London. Det som köparna uppskattar är bolagets förmåga att anpassa bostäderna till närområdet eller efter tidigare användningsområde. Uppmärksammad marknadsföring av de olika bostadsprojekten har bidragit till en eftertraktad produkt med särskilda kvaliteter.

Historik

2004
Oscar Properties Invest AB grundas.

2007–2008
Oscar Properties uppför sina första uppmärksammade projekt.

2010-2012
Servicekoncept introduceras. Bygg och design i egen regi.

2013
Preferensaktier ges ut.

3

ATTRAKTIV PROJEKTPORTFÖLJ

Oscar Properties har en noga utvald projektportfölj som 2020 ska resultera i 2 000 bostäder i produktion. Arbetet med att utveckla portföljen underlättas av bolagets goda relationer med större byggbolag, ledande internationella arkitektbyråer samt Stockholms Stad. Efter att framgångsrikt ha visat att affärsmodellen kan överföras från konvertering av fastigheter till nyproduktion har Oscar Properties de senaste åren utvecklat projektportföljen kraftigt.

4

EFFEKTIV FINANSIERING

Oscar Properties har byggt upp en diversifierad finansieringsportfölj bestående av eget kapital med noterade stamaktier och preferensaktier, finansiering på obligationsmarknaden samt bankfinansiering och övriga räntebärande och icke räntebärande skulder. Kapitalbindningen minimeras bland annat genom villkorade förvärv och underlättas av god intjäning från projektportföljen. Bolaget har därmed tryggat finansieringen av fortsatt kraftig tillväxt under kommande år, med god soliditet och låg kapitalkostnad.

5

EGEN BYGG- OCH PROJEKTUTVECKLINGSKOMPETENS

Oscar Properties har byggt upp en organisation med en kompetens som ger full kontroll över projekten. Egen byggverksamhet och projektutveckling har medfört arbetssätt som möjliggör att de starka koncepten kan förverkligas. Kompetensen har förstärkts ytterligare under året genom förvärvet av byggentreprenören Allegro, som även tillför kapacitet att sälja byggtjänster till externa kunder.

6

STARK EFTERFRÅGAN

Bostadsmarknaden i Stockholm visar inga tecken på stagnation. Flera strukturella faktorer driver efterfrågan på bostäder; den växande befolkningen, den fortsatta urbaniseringen som förväntas vara särskilt påtaglig i Stockholmsregionen, det låga ränteläget som under lång tid har gynnat efterfrågan på bostadsmarknaden. Hushållens köpkraft är god och de flesta bedömare är överens om att ingen dramatisk förändring av ränteläget är att vänta de närmaste åren. Utbudet av bostäder är otillräckligt för att tillgodose den stora efterfrågan och det byggs inte tillräckligt för att överbrygga gapet inom överskådlig tid.

2014
Oscar Properties aktier noteras på Nasdaq Stockholm First North Premier.

2015
Listbyte till Nasdaq Stockholm Small Cap.

2016
Preferensaktier serie B introduceras på Nasdaq Stockholm.

2017
Oscar Properties aktier flyttas upp till Nasdaq Stockholm Mid Cap.
Uppdelning i två affärsområden; Bostadsutveckling och Kommersiella fastigheter.
Förvärv av byggentreprenören Allegro slutförs.
Första förvärvet i Göteborg.

Aktien och ägarna

Oscar Properties har tre aktieslag, stamaktier, preferensaktier och preferensaktier av serie B. Stam- och preferensaktierna är sedan årsskiftet 2016/2017 noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet OP, OP PREF och OP PREF B.

STAMAKTIEN

För stamaktien uppgick sista betalkurs den 31 december 2016 till 76,75 kronor, vilket gav ett börsvärde för stamaktien om 2 154 mkr.

PREFERENSAKTIEN

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 31 december 2016 till 259 kronor, vilket gav ett börsvärde för preferensaktien om 347 mkr.

PREFERENSAKTIEN SERIE B

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 31 december 2016 till 508 kronor, vilket gav ett börsvärde för preferensaktien serie B om 229 mkr.

AKTIEÄGARE

Den 31 december 2016 uppgick antalet aktieägare till 7 786. Av dessa utgjorde cirka 90 procent svenska ägare och resterande andel av internationella ägare. Oscar Properties femton största ägare hade vid samma tidpunkt ett innehav motsvarande cirka 85 procent av kapitalet.

EMISSIONER

Oscar Properties genomförde i mars 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 serie B. Den senare emissionen riktades till allmänheten i syfte att uppfylla Nasdaq Stockholms spridningskrav. Teckningskursen för preferensaktierna var 500 kronor. Aktierna togs upp till handel på Nasdaq Stockholm i maj.

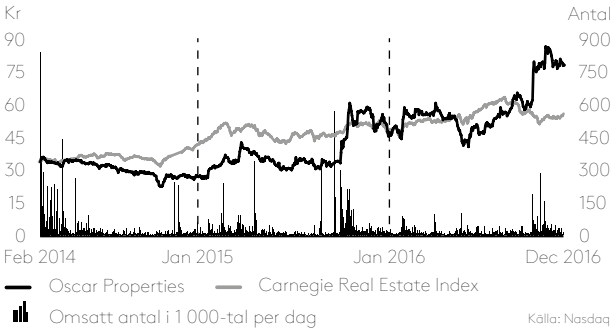
Vid årsstämman den 20 april 2016 fattades beslut om en fondemission av preferensaktier. Fondemissionen riktade sig till innehavare av stamaktier och innebar att 200 stamaktier berättigade till en preferensaktie.

UTDELNING

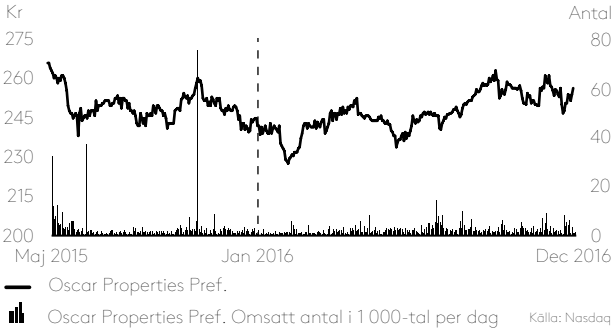
Långsiktigt ska bolaget lämna hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktier. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på stamaktierna komma att bli låg eller utebli.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om högst 20,00 kronor. Preferensaktierna serie B medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 35,00-50,00 kronor per aktie, med kvartalsvis utbetalning.

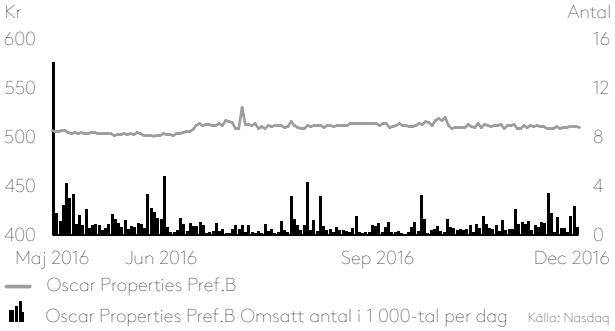
STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIE SERIE B, KURSUTVECKLING



OSCAR PROPERTIES 15 STÖRSTA ÄGARE DEN 31 DECEMBER 2016

	Antal aktier			Andel	
Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert genom bolag	15 842 482	81 761	–	53,33	56,11
Staffan Persson genom bolag	2 591 192	–	–	8,68	9,17
Ernström & C:o AB	2 000 000	–	–	6,70	7,08
Fjärde AP-Fonden	1 367 454	–	–	4,58	4,84
AMF Försäkring & Fonder	552 000	–	–	1,85	1,95
Allianz Global Investors	550 000	–	–	1,84	1,95
Länsförsäkringar Fonder	409 471	10 216	–	1,41	1,45
Avanza Pension	199 307	108 672	41 298	1,17	0,76
Swedbank Försäkring	271 828	52 074	1 476	1,09	0,98
Jan Erik Engström	310 000	–	–	1,04	1,10
Kvalitena AB	264 636	–	–	0,89	0,94
Advisor Fonder	258 000	–	–	0,86	0,91
Ulrika Thott genom bolag	209 167	895	–	0,70	0,74
Johan Thorell genom bolag	180 000	28 405	–	0,70	0,65
Nordnet Pensionsförsäkring	94 079	33 255	31 384	0,53	0,36
Övriga	2 970 367	1 025 071	375 842	14,64	11,01
Summa	**28 069 983**	**1 340 349**	**450 000**	**100**	**100**

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick den 31 december 2016 till 59 720 664 kronor fördelat på 28 069 983 stamaktier, 1 340 349 preferensaktier och 450 000 preferensaktier serie B, med ett sammanlagt kvotvärde om 2 kronor per aktie. 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 serie B motsvarar 45 000 röster.

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

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

Tidpunkt	Transaktion	Förändring av antalet aktier	Förändring av aktiekapitalet, kr	Kvotvärde, kr
2011, november	Bolaget bildas	5 000	500 000	100
2012, december	Apportemission av stamaktier	473 333	47 333 300	100
2012, december	Uppdelning av stamaktier (50:1)	23 438 317	–	2
2013, februari	Emission av preferensaktier	625 000	1 250 000	2
2013, december	Emission av preferensaktier	106 250	212 500	2
2014, februari	Emission av stamaktier	4 153 333	8 306 666	2
2015, maj	Inlösen av preferensaktier	–731 250	–1 462 500	2
2015, maj	Fondemission	140 349	280 698	2
2015, maj	Utgivning av preferensaktier	1 059 651	2 119 302	2
2016, mars	Emission preferensaktier serie B	400 000	800 000	2
2016, maj	Emission preferensaktier serie B	50 000	100 000	2
2016, maj	Fondemission preferensaktier	140 349	280 698	2
2016	**Vid årets utgång**	**29 860 332**	**59 720 644**	

Ledning



OSCAR ENGELBERT

Styrelseledamot och VD, anställd sedan 2011 • Född 1976 • Utbildning och erfarenhet: Entreprenör och grundare av Oscar Properties. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Aktiebolaget Heribert Engelbert, Heribert Produktion AB, Oscar Engelbert AB och Elar AB. • Innehav i bolaget: 15 842 482 Stamaktier och 81 761 Preferensaktier, genom bolag.



THOMAS PERSLUND

Vice VD, anställd sedan 2016 • Född 1971 • Utbildning och erfarenhet: Civilingenjörsexamen från Chalmers och Kungliga Tekniska Högskolan. VD på Friends Arena och dessförinnan anställd på Stockholms stad och NCC. • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Perslund Management AB och Perslund Invest AB. • Innehav i bolaget: 30 000 Stamaktier genom bolag.



ULRIKA THOTT

Creative Director, anställd sedan 2007 • Född 1983 • Utbildning och erfarenhet: Juristexamen med inriktning på immaterialrätt från Stockholms Universitet. Tidigare erfarenhet från Björn Rosengren Advokatbyrå. • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Arph Urban Real Estate AB och Market Art Fair. • Innehav i bolaget: 209 167 Stamaktier och 895 Preferensaktier, genom bolag.



ERIK ALTERYD

VD för Oscar Properties Bygg, anställd sedan 2016 • Född 1963 • Utbildning och erfarenhet: Civilingenjör, olika befattningar på Skanska. VD på Veidekke Entreprenad. VD på Ramirent. • Pågående uppdrag: –. • Innehav i bolaget: –.



MALIN GANGNOR

Försäljningschef, anställd sedan 2014 • Född 1981 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen från Uppsala Universitet. Marknadschef på JM Bostad Stockholm. • Pågående uppdrag: –. • Innehav i bolaget: –.



TED MATTSSON

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



LARS NERET

Ekonomichef, anställd sedan 2016 • Född 1977 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen från Lunds Universitet. Group Financial Controller på East Capital. Group Accountant på Dometic Group. • Pågående uppdrag: –. • Innehav i bolaget: 850 Stamaktier och 2 Preferensaktier.



HERMAN PERSSON

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



NAVID ROSTAM

Finanschef, anställd sedan 2015 • Född 1981 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen från Handelshögskolan och civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan. Projektledare på Handelsbanken Debt Capital Markets. • Pågående uppdrag: –. • Innehav i bolaget: 30 000 Stamaktier.

Styrelse



JAKOB GRINBAUM

Född 1949 • Styrelseordförande och styrelseledamot sedan 2012 • Utbildning: Fil. kand. från Uppsala universitet • Erfarenhet: Tidigare vice VD för Nordea Bank AB (publ) och dessförinnan Chef Group Treasury. • Pågående uppdrag: Vice styrelseordförande i Fjärde AP-fonden och SBAB Bank AB (publ). Styrelseledamot i AB Sveriges säkerställda obligationer (publ), Jernhusen AB, ATS Finans Holding AB, ATS Finans AB och J Grinbaum Finanskonsult AB. Medlem av advisory board för Genesta Property Nordic AB. • Innehav i bolaget: 73 000 Stamaktier samt 230 Preferensaktier, inklusive genom bolag.



OSCAR ENGELBERT

Född 1976 • Styrelseledamot och VD, sedan 2011 • Utbildning och erfarenhet: Entreprenör och grundare av Oscar Properties. • Pågående uppdrag: Övriga engagemang är relaterade till aktieägande i Bonnier AB, samt Engelbert Stockholm AB. • Innehav i bolaget: 15 842 482 Stamaktier och 81 761 Preferensaktier, genom bolag. • Ej oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



ANN GREVELIUS

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



STAFFAN PERSSON

Född 1956 • Styrelseledamot, sedan 2015 • Utbildning: Examen från Förvaltningslinjen vid Umeå universitet. • Erfarenhet: Verkställande direktör på Swedia Capital. • Pågående uppdrag: Bland annat Cinnober Financial Technology. • Innehav i bolaget: 2 591 192 Stamaktier, genom bolag.



JOHAN THORELL

Född 1970 • Styrelseledamot, sedan 2012 • Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. • Erfarenhet: Verksam inom fastighetssektorn sedan 1996. • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i bland annat Sagax AB (publ) och Tagehus AB. • Innehav i bolaget: 180 000 Stamaktier samt 28 405 Preferensaktier, genom bolag.


Oscar Properties

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 80

KONCERNENS RESULTATRÄKNING MED KOMMENTARER 86

KONCERNENS BALANSRÄKNING MED KOMMENTARER 88

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 90

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER 91

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING MED KOMMENTARER 92

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING 93

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 94

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYSER 95

REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER 96

REVISIONSBERÄTTELSE 120

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2016 123

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN 129

DEFINITIONER 130

AKTIEÄGARINFORMATION 131

ADRESS 131



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2016.

Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Belopp anges i miljontals kronor (mkr) om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

VERKSAMHET

Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen i Stor-Stockholmsområdet med den långsiktiga strategin att vara aktiv inom både konvertering och nyproduktion. Konvertering och nybyggnation omfattar fastigheter där byggnation har påbörjats samt fastigheter där beslut att påbörja byggnation har fattats. Koncernen driver projekten i egen regi eller genom delägda joint ventures/intresseföretag. Koncernen äger även kommersiella fastigheter med lokaler eller hyresbostäder för långsiktigt ägande och förvaltning.

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.

Projekt- och förvaltningsfastighetsportföljen

Projekt-och förvaltningsfastighetsportföljen innehåller dels fastigheter som Oscar Properties förvärvat som potentiella framtida projekt för utveckling av nya bostäder och dels av förvaltningsfastigheter. Bolaget gör en löpande utvärdering av utvecklingsmöjligheten för respektive fastighet. Inför ett planerat bostadsprojekt sker en successiv avveckling av befintliga hyreskontrakt.

Den 31 december 2016 hade bolaget engagemang, helt eller delvis, i totalt 25 projekt varav 21 är projektfastigheter och 4 är förvaltningsfastigheter. För en mer detaljerad beskrivning av projekt- och förvaltningsportföljen se sidorna 12-13, 16-52 och 56.

Projektfastigheter

Projektfastigheter är fastigheter under utveckling och består dels av byggnader med potential att konverteras från kommersiella lokaler till bostadsrätter och dels av fastigheter med befintliga eller planerade byggrätter för nyproduktion av bostäder. På bokslutsdagen hade bolaget 21 projektfastigheter i portföljen varav 19 var helägda och 3 delägda. De helägda projektfastigheterna redovisas som projektfastigheter i balansräkningen.

Förvaltningsfastigheter

Bolaget är på bokslutsdagen ensam ägare till tre förvaltningsfastigheter – Uppfinnaren 1 på Östermalm, Stora Mans 1 i Älvsjö och Grönland 18 på Djurgården i Stockholm. Förvaltningsfastigheten Murmästaren 3 på Kungsholmen ägs via ett samägt bolag. Hyresgäststrukturen fördelar sig olika mellan de olika förvaltningsfastigheterna. I dag består fastighetsytorna av bostäder och lokaler.

De helägda förvaltningsfastigheterna redovisas som förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

Samarbetsarrangemang

Oscar Properties är delägare i ett antal joint ventures/intresseföretag. Bolaget bidrar i dessa samriskbolag med framförallt affärsgenerering och projektledning, medan övriga delägare i huvudsak bidrar med finansiering och nya projekt. Koncernen var vid periodens utgång delägare i fyra joint ventures med en kapitalandel om 50 procent och ett delägt bolag med en kapitalandel om 15 procent.

Projekt- och förvaltningsfastigheter där koncernen är delägare redogörs för ytterligare i not 15 *Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden* sidan 108.

VERKSAMHETEN UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Marknad, försäljning och produktionsstartade bostäder

Utbudet av bostadsrätter i Stor-Stockholmsområdet har fortsatt legat på en låg nivå. Den fortsatta befolkningsökningen driver på byggbehovet av nya bostäder i regionen. Efterfrågan har därför varit fortsatt god.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 444 (484) och antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 255 (575) under året. Det totala antalet bostäder i projektportföljen uppgår till 3 824 (2 360) varav 1 047 (843) bostäder är under pågående produktion. Detaljplaneprocesserna utgör ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

Förvärv och avyttringar av fastigheter

I augusti tillträddes fastigheterna Solna Bergshamra 2:3, Solna Gräset 1 och Solna Stråket 1 i Bergshamra projekt Kraus. Kraus utgörs i dag av en tomträttsfastighet och ett markanvisningsavtal med Solna kommun. Genom avtalet väntas upp till 220 bostäder byggas när ny detaljplan vinner laga kraft. Initial köpeskilling var 20 mkr.

Fastigheten Nacka Sicklaön 88:1 projekt Bakaxeln i området Alphyddan, tillträdes i september för en initial köpeskilling om 250 mkr. Fastigheten är i dag fullt uthyrd. Kommande detaljplan bedöms ge möjlighet att uppföra cirka 400 bostäder.

I september förvärvade bolaget resterande 50 procent av andelarna i Nacka 369:32 JV AB (projektet No.4 i Nacka Strand) som delägts med Cerep Sweden D AB (Carlyle). Förvärvspriset uppgick till 85 mkr.

Under september månad avyttrades fastigheten Riddaren 5 till bostadsrättsförening.

I Veddesta, i närheten av Barkarby station och ”Stockholm Väst”, förvärvades i november byggrätter med en kommande detaljplan som väntas ge möjlighet att uppföra omkring 400 bostäder på fastigheterna. Initial köpeskilling var 10 mkr. Fastigheten tillträds under 2017.

I november förvärvades byggrätter för bostäder samt kommersiella fastigheter i Nacka Strand, projekt Nackahusen, genom förvärv från Carlyle. Köpeskillingen uppgick totalt till 583,7 mkr och byggrättspotentialen bedöms till omkring 500 bostäder. Tillträde skedde i februari 2017.

I december förvärvades Skandrentings 50-procentiga andel i joint venture-bolaget Oscar Properties AB. De bostadsprojekt

som bland annat berörs är 79&Park på Gärdet samt Biografen Penthouses. Köpesumman uppgick till 200 mkr.

Vid förvärv av byggrätter utgår generellt tilläggsköpeskilling till den initiala köpeskillingen beroende av hur många byggrätter som skapas.

Förvaltningsfastigheter
I december annonserade Oscar Properties och Fastighets AB Balder att de via ett gemensamägt bolag tecknat avtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) om uthyrning av fastigheten Stockholm Murmästaren 3 för att bedriva skolverksamhet. Avtalet löper på 25 år från och med 1 augusti 2018.

Aktien
Bolaget har emitterat preferensaktier av serie B i tre omgångar under året. Emissionerna tillförde bolaget cirka 225 mkr före emissionskostnader. Preferensaktierna togs upp till handel på Nasdaq Stockholm i maj.

Nettoomsättning
Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 2 341,2 mkr (1 198,0). Dessa är främst hänförliga till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 2 291,3 mkr (1 169,2). Försäljningsökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på det ökade antalet projekt samt att flertalet av projekten är helägda.

Hyresintäkterna uppgick till 49,9 mkr (28,8). Ökningen beror framförallt på att fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1, förvärvades under senare delen av 2015.

Rörelseresultat
Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 460,0 mkr (239,8). Det högre rörelseresultatet förklaras av att antalet helägda projekt har ökat och att resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag ökat.

Finansiella intäkter och kostnader
Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 17,8 mkr (16,8). Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till –79,1 mkr (–32,0). De högre finansiella kostnaderna förklaras framförallt av ökade räntekostnader för finansiering av förvärv under 2016 och slutet av 2015.

Årets resultat
Koncernens resultat för räkenskapsåret uppgick till 391,8 mkr (203,8). Den totala skattekostnaden för perioden sjönk till –6,9 mkr (–20,8) och avser framförallt uppskjuten skatt relaterat till värdeförändringar av förvaltningsfastigheter.

FINANSIELL STÄLLNING
Avkastning
Avkastning på eget kapital efter skatt uppgick till 35 procent (28).

Eget kapital, soliditet och balansomslutning
Koncernens eget kapital uppgick den 31 december 2016 till 1 273,7 mkr (935,5) och soliditeten till 33 procent (33). Balansomslutningen vid årets utgång uppgick till 3 918,4 mkr (2 853,2).

Räntebärande skulder
Koncernens räntebärande skulder uppgick nominellt till 1 987,8 mkr (1 518,2), varav 869,1 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 666,8 mkr, och övriga räntebärande långfristiga skulder om 451,9 mkr.

Likvida medel
Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2016 till 245,7 mkr (194,0). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter och checkräkningskrediter om 33 mkr (73).

Kassaflöde
Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –240,6 mkr (–458,1). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –55,1 mkr (–854,9) och hänförde sig främst till ökning av finansiella anläggningstillgångar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 347,4 mkr (1 441,0) och var framförallt hänförligt till nyemissionen av preferensaktier och upptagande av nya lån för förvärv av fastigheter. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 51,7 mkr (128,0). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 245,7 mkr (194,0).

Säsongsvariation
Oscar Properties verksamhet har inga tydliga säsongsvariationer. Enskilda kvartal kan dock variera beroende på uppstart och färdigställande av individuella projekt. Intäkts- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre tidscykel.

Miljöpåverkan
Oscar Properties bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till att Oscar Properties drabbas av kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter.

Organisation och medarbetare
Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 102 (76) varav 46 (36) kvinnor och 56 (40) män. I september annonserades förvärvet av byggentreprenören Allegro Projekt AB i syfte att ytterligare kunna effektivisera affärsmodell och byggnadsprocess. Förvärvet utgör ett rörelseförvärv och representeras i huvudsak av varumärke och goodwill i form av know-how. Stamaktier emitterades 2017 som en dellikvid av förvärvet. Allegro tillträddes i februari 2017. För mer beskrivning av Oscar Properties organisation och medarbetare se sidan 68.

Jämställdhet
Oscar Properties övergripande målsättning är att jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i all vår verksamhet. Detta gäller för alla typer av arbetsplatser, nivåer och även för lednings- och beslutsorgan. Kvinnors och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela koncernen. Arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter ska inte vara beroende av kön eller ursprung.

Aktiekapital
Oscar Properties aktiekapital uppgick den 31 december 2016 till 59,7 mkr (58,5) fördelat på 29 860 332 aktier, varav stamaktier 28 069 983, preferensaktier 1 340 349 och preferensaktier serie B 450 000 stycken. De utgivna aktierna är fritt överlåtbara utan begränsningar till följd av lag eller Oscar Properties bolagsordning. Oscar Properties känner inte till några avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktier i bolaget.

RISKER OCH RISKHANTERING

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

Omvärldsrisker

Risker som kan försvåra en framgångsrik försäljning av nybyggda och omvandlade bostäder är relaterade till omvärldsförändringar som minskar efterfrågan eller kundernas betalningsförmåga. Exempel på omvärldsförändringar som skulle kunna få sådan inverkan är kraftigt ökade bolåneräntor, förändrad reglering av kreditvillkor, konjunkturförsvagning, ökad arbetslöshet på Oscar Properties hemmamarknad, ändrade skatteregler och ökad konkurrens. Dessa faktorer skulle kunna riskera att påverka försäljning och intäktsnivå i bolagets projekt.

Operationella risker

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

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

I övrigt har Oscar Properties att hantera andra mer generella risker förknippade med en relativt liten organisation, såsom beroende av nyckelpersoner på viktiga positioner i bolaget.

Finansiella risker

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

OMVÄRLDSRISKER

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

OPERATIONELLA RISKER

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

FINANSIELLA RISKER

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Kredit- och motpartsrisk	Oscar Properties och dess intresseföretag/joint ventures är exponerade mot risken att inte få betalt. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till andra motparter. Framförallt gäller det kreditrisker i förhållande till intresseföretag. Vidare är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka bolaget placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på.	- Diversifiering – köparna av lägenheter är många varför den enskilda riskexponeringen blir låg - Välja projektpartners och banker med omsorg. Företrädesvis väljs stora och välrenommerade bolag och banker
Finansieringsrisk	En stor del av koncernens och intresseföretagens/joint ventureföretagens verksamhet utgörs av fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter.	- Planering och aktivt prognosarbete för att skapa handlingsutrymme - Tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Oscar Properties är i en expansionsfas vilket innebär att kraven på likviditet kommer att öka.	- God likviditetsplanering - Säkerställa att tillgången till kreditlinor finns
Marknadsrisk	Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk.	- Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna enligt gällande policy och riktlinjer
Ränterisk	Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder.	- Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande policy och riktlinjer, se not 26
Valutarisk	Med valutarisk avses risken att förändringar i valutakurser kan påverka kostnader för inköp i andra valutor än svenska kronor.	- Valutasäkringar

UTDELNINGSPOLICY

Långsiktigt ska bolaget lämna hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktier. Under de närmste åren kommer Oscar Properties att prioritera tillväxt vilket kan medföra att styrelsen kan bedöma att utrymmet för utdelning till stamaktieägarna blir litet. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna enligt gällande villkor i bolagsordningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar bolaget har i dotterbolag och intresseföretag.

Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgick till 460,6 mkr (126,4) och bestod framförallt av resultat från andelar i koncernföretag om 489,9 (131,5). På bokslutsdagen uppgick eget kapital till 1 167,5 mkr (538,9). Skulderna uppgick till 1 056,5 mkr (458,3). Bolagets soliditet var 52 procent (54).

VALBEREDNINGEN

Inför årsstämman 2017 består Oscar Properties valberedning av Fredrik Palm (ordförande), Fredrik Persson samt Fabian Hielte vilka representerar de tre största ägarna samt styrelsens ordförande Jakob Grinbaum.

AVSEENDE RIKTLINJER FÖR LÖN OCH ANNAN ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman 2017 föreslås besluta om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

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

Fast lön

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

Rörlig lön

Den rörliga lönen ska baseras på utfallet av ett antal resultatparametrar så kallade KPI:er (Key Performance Indicators), vilka ska definieras av styrelsen. Respektive KPI ges en viktning av total rörlig lön beroende på hur viktig respektive KPI anses vara för bolaget. Utbetalning av del av den villkorade rörliga lönen är villkorad av att de underliggande målen har uppnåtts på ett långsiktigt hållbart sätt. KPI:er kan även kombineras med individuella mål.

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

Pensionsavsättningar samt övriga ersättningar

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

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

Rätt att frångå riktlinjerna

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

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition till årsstämman 2017 framgår av not på sidan 117.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2016

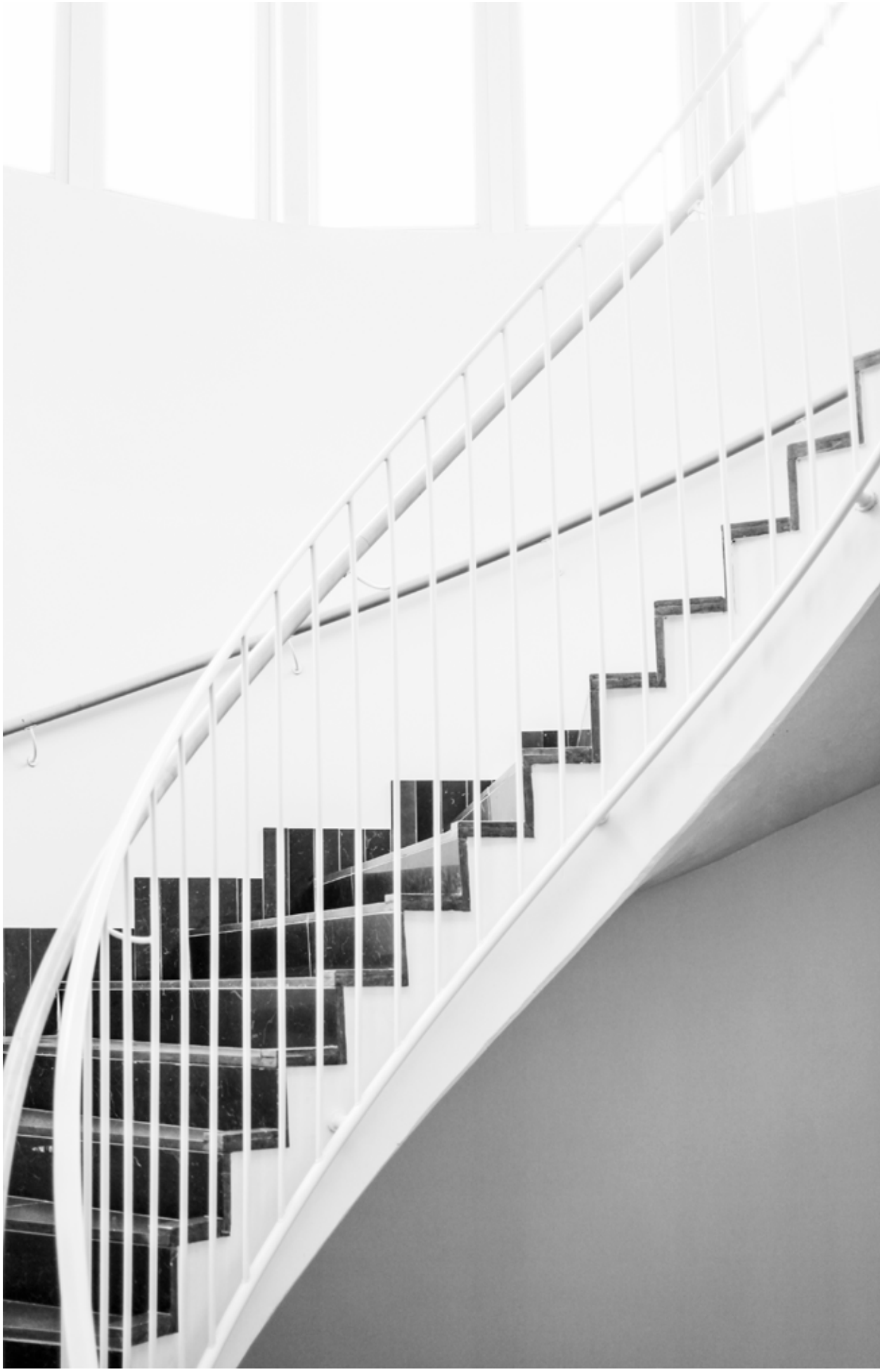
Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Oscar Properties årsredovisning 2016 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnitt Bolagsstyrningsrapport 2016 s. 123-128.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång framgår av not 32 på sidan 117.

FRAMTIDA UTVECKLING

Oscar Properties bedömer att bostadsmarknaden i Stor-Stockholmsområdet förblir stabil. Fortsatt stark efterfrågan, god konjunktur och god betalningsförmåga hos hushållen i kombination med historiskt låga räntor är gynnsamt för företaget. Marknaden förväntas fortsätta erbjuda nya affärsmöjligheter genom nya intressanta konverteringsprojekt och förtätande nybyggnation innanför tullarna samtidigt som bolaget ser stora möjligheter till utvecklingsprojekt utanför tullarna. Bolaget ser också en ökad efterfrågan på designade, kreativa, yteffektiva kontor vilket skapar möjligheter för det kommersiella fastighetsbeståndet att utvecklas.



Koncernens resultaträkning med kommentarer

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	1, 2		
Försäljning av varor och tjänster		2 291,3	1 169,2
Hyresintäkter	3	49,9	28,8
Nettoomsättning		**2 341,2**	**1 198,0**
Produktionskostnader		-1 993,1	-1 056,3
Fastighetskostnader		-16,0	-12,9
Summa rörelsekostnader	4, 6	**-2 009,1**	**-1 069,2**
Bruttoresultat		**332,1**	**128,8**
Central administration	4, 6	-49,2	-45,9
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	15	147,0	44,4
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastighter		–	23,1
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastighter	12	30,1	89,4
Rörelseresultat		**460,0**	**239,8**
Finansiella intäkter	7	17,8	16,8
Finansiella kostnader	7	–79,1	–32,0
Resultat från finansiella poster		**–61,3**	**–15,2**
Resultat före skatt		**398,7**	**224,6**
Inkomstskatt	9	–6,9	–20,8
Årets resultat [1]		**391,8**	**203,8**
Resultat per stamaktie, kr [2]	10	12,76	6,09
Antal aktier		29 860 332	29 269 983
Genomsnittligt antal stamaktier		28 069 983	28 069 983
Genomsnittligt antal preferensaktier		1 620 643	1 032 589

[1] Då inga Innehav utan bestämmande inflytande föreligger är hela resultatet hänförligt till Moderbolagets aktieägare.
[2] Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna. Utspädningseffekter förekommer ej.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Årets resultat		391,8	203,8
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		–	–
Summa totalresultat för året [1]		**391,8**	**203,8**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		391,8	203,8
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretages aktieägare		391,8	203,8
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–

[1] Då inga Innehav utan bestämmande inflytande föreligger är hela resultatet hänförligt till Moderbolagets aktieägare.

NETTOOMSÄTTNING
2016: 2 341,2 mkr (1 198,0)

Försäljning av varor och tjänster är främst hänförliga till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 2 291,3 mkr (1 169,2).

Projektintäkterna avser framförallt 79&Park, Norra Tornen, No.4 och Nybrogatan 19. Förvärvet i september av resterande andelar i Nacka 369:32 JV samt förvärvet i december av Skandrentings andel i Oscar Properties AB gör att projekten No.4, 79&Park, HG7 samt Biografen Penthouses numera redovisas som helägda projekt.

Försäljningsökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på det ökade antalet projekt samt att flertalet av projekten är helägda.

Hyresintäkterna uppgick till 49,9 mkr (28,8). Ökningen beror framförallt på att fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1 tillkom under senare delen av 2015.

RÖRELSERESULTATET
2016: 460,0 mkr (239,8)

Rörelseresultatet har förbättrats med 220,2 mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Resultatet är hänförligt till projektutvecklingsverksamheten för projekten Norra Tornen, No.4, Nybrogatan 19, Bageriet och 79&Park. Resultatet förklaras även av att antalet projekt som vinstavräknas har ökat.

Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag uppgick till 147,0 mkr (44,4) och hänförs till huvudsakligen till successiv vinstavräkning för projektet Industriverket samt orealiserad värdeförändring för den delägda fastigheten Murmästaren.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 30,1 mkr (89,4). Realiserade värdeförändringar uppgår till – mkr (23,1) baserat på värderingar vid årsskiften.

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER
2016: –61,3 mkr (–15,2)

Koncernens finansnetto har minskat med 46,1 mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

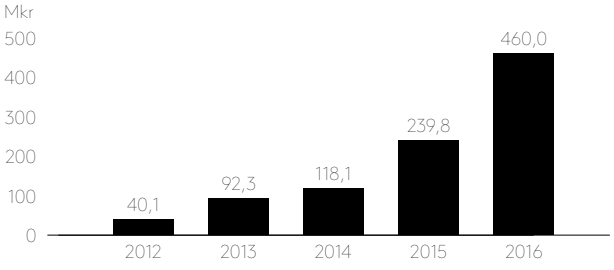
De högre finansiella kostnaderna beror framförallt på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv under 2016 och slutet av 2015.

ÅRETS RESULTAT
2016: 391,8 mkr (203,8)

Årets resultat har ökat med 188 mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Det ökade antalet projekt samt antalet projekt som vinstavräknas är de främsta förklaringarna till det förbättrade resultatet.

RÖRELSERESULTAT



Koncernens balansräkning med kommentarer

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1, 2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 026,3	986,4
Övriga materiella anläggningstillgångar		35,6	18,7
Andelar i joint ventures/intresseföretag	15	270,5	299,9
Fordringar på joint ventures/intresseföretag	16	51,6	102,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	17	695,8	150,5
Summa anläggningstillgångar		**2 079,8**	**1 558,1**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	18	529,9	304,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt	19	719,7	119,4
Kundfordringar	20	9,9	137,9
Aktuella skattefordringar		2,1	1,1
Övriga kortfristiga fordringar	21	246,8	433,2
Fordringar på joint venture/intresseföretag	16	30,8	13,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	53,7	91,6
Likvida medel	23	245,7	194,0
Summa omsättningstillgångar		**1 838,6**	**1 295,1**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 918,4**	**2 853,2**
EGET KAPITAL	24		
Aktiekapital		58,8	58,5
Övrigt tillskjutet kapital		337,9	391,8
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		877,1	485,3
Summa eget kapital		**1 273,7**	**935,5**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	798,6	493,0
Obligationslån	25	574,8	498,6
Övriga räntebärande långfristiga skulder	25	449,6	186,7
Övriga långfristiga skulder		328,6	26,0
Uppskjutna skatteskulder	9	27,2	21,8
Summa långfristiga skulder		**2 178,8**	**1 226,1**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	70,0	260,5
Obligationslån	25	83,6	–
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	25	–	79,4
Leverantörsskulder		87,8	58,5
Aktuella skatteskulder		4,3	1,0
Övriga kortfristiga skulder		137,8	218,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	82,4	73,5
Summa kortfristiga skulder		**465,9**	**691,6**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**3 918,4**	**2 853,2**

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2016: 2 079,8 mkr (1 558,1)

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde har ökat med 39,9 mkr varav värdeförändringar i förvaltningsfastigheterna uppgick till 30,1 mkr och investeringarna till 9,8 mkr.

Andelar i joint ventures/intresseföretag uppgick till 270,5 mkr vid periodens utgång. Fordringar hos joint ventures/intresseföretag har minskat.

Övriga finansiella anläggningstillgångar består av långfristiga fordringar mot bostadsrättsföreningar som en del av projektutvecklingen. Posten uppgick till 695,8 mkr (150,5) vid årets slut.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2016: 1 838,6 mkr (1 295,1)

Projektfastigheter är de fastigheter som innehas för projektutveckling. Under perioden har ett antal projektfastigheter förvärvats vilket har ökat det bokförda värdet.

Upparbetade ej fakturerade intäkter består av de vinster som genereras av den successiva vinstavräkningen. Dessa har ökat under året då antalet projekt och antal projekt som vinstavräknas har ökat.

Övriga kortfristiga fordringar består av handpenning för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Likvida medel uppgick till 245,7 mkr (194,0).

EGET KAPITAL

2016: 1 273,7 mkr (935,5)

Eget kapital ökade med 338,2 mkr till 1 273,7 mkr (935,5). Ökningen motsvaras av årets resultat med avdrag för årets utdelning och ränta på egetkapitalinstrument.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

2016: 2 178,8 mkr (1 226,1)

Långfristiga skulder ökade med 952,7 mkr till 2 178,8 mkr (1 226,1).

Övriga räntebärande skulder inkluderar preferensaktier om 222 mkr vid årets slut.

KORTFRISTIGA SKULDER

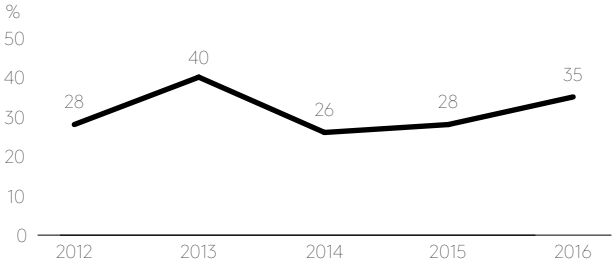
2016: 465,9 mkr (691,6)

Kortfristiga skulder minskade med 225,7 mkr till 465,9 mkr (691,6) vilket i huvudsak förklaras med minskade skulder till kreditinstitut.

BALANSOMSLUTNING

Balansomslutningen ökade med 1 065,2 mkr till 3 918,4 mkr (2 853,2) vilket huvudsakligen förklaras av ökningen i de långfristiga skulderna.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



Koncernens förändringar i eget kapital

		Hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2015-01-01		**57,6**	**200,7**	**281,5**	**539,7**
Totalresultat					
Årets resultat				203,8	203,8
Övrigt totalresultat				–	–
Summa Totalresultat		**–**	**–**	**203,8**	**203,8**
Transaktioner med aktieägare					
Inlösen preferensaktier		–1,5	–174,5		–176,0
Nyemission preferensaktier		0,9	265,8		267,9
Fondemission		0,3	–0,3		–
Emission egetkapitalinstrument [1]			154,0		154,0
Kostnader för nyemissioner			–21,1		–21,1
Utdelning till aktieägare			–32,8	–	–32,8
Summa Transaktioner med aktieägare		**0,9**	**191,1**	**–**	**192,0**
Utgående balans per 2015-12-31	24	**58,5**	**391,8**	**485,3**	**935,5**
Ingående balans per 2016-01-01		**58,5**	**391,8**	**485,3**	**935,5**
Totalresultat					
Årets resultat		–		391,8	391,8
Övrigt totalresultat		–	–	–	–
Summa Totalresultat		**–**	**–**	**391,8**	**391,8**
Transaktioner med aktieägare					
Fondemission		0,3	–0,3		–
Utdelning till aktieägare			–35,8		–35,8
Summa Transaktioner med aktieägare		**0,3**	**–36,1**	**–**	**–35,8**
Ränta på egetkapitalinstrument [1]			–17,8		–17,8
Utgående balans per 2016-12-31	24	**58,8**	**337,9**	**877,1**	**1 273,7**

[1] Avser del av obligationslånet om 175 mkr som emitterades i samband med förvärvet av fastigheten Uppfinnaren 1 som bedöms vara ett egetkapitalinstrument. Därav bokas aven räntekostnaderna på lånet direkt mot eget kapital. Se not 24 Eget kapital, avsnittet om Klassificering av egetkapitalinstrument.

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	**2016-01-01 2016-12-31**	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		460,0	239,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet [1]		–502,3	–259,9
Erhållen ränta		17,8	16,8
Erlagd ränta		–67,6	–29,9
Betald skatt		–1,5	0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**–93,6**	**–33,1**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning projektfastigheter		–440,9	–463,6
Ökning/minskning kundfordringar		123,0	–110,1
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		232,0	–132,8
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		–90,4	245,3
Ökning/minskning leverantörsskulder		29,3	36,2
Summa förändringar i rörelsekapital [2]		**–147,0**	**–425,0**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–240,6**	**–458,1**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–9,8	–899,8
Försäljning av förvaltningsfastigheter		–	138,9
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		–19,6	–3,0
Investeringar i och utlåning till intresseföretag/joint venture		10,6	13,7
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		–36,3	–104,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–55,1**	**–854,9**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		–	234,0
Kontantinlösen preferensaktier		–	-17,1
Upptagna lån		507,2	1 317,5
Amortering av lån		–104,7	–80,5
Utdelning till moderföretagets aktieägare		–37,3	–12,9
Ränta på egetkapitalinstrument [3]		–17,8	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**347,4**	**1 441,0**
Periodens kassaflöde		**51,7**	**128,0**
Likvida medel vid periodens början		194,0	66,0
Likvida medel vid periodens slut	23	**245,7**	**194,0**

[1] **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**

Resultatandelar joint ventures/intresseföretag	–147,0	–44,4
Upparbetad ej fakturerad intäkt	–332,5	–114,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-30,1	–112,5
Övrigt	7,3	11,2
Summa	**–502,3**	**–259,9**

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

[3] Se not 24 Eget kapital sidan 111 för förtydligande.

Moderbolagets resultaträkning med kommentarer

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	1		
Nettoomsättning		4,9	–
Övriga rörelseintäkter		0,4	–
Summa rörelsens intäkter		**5,3**	**–**
Övriga externa kostnader		–13,4	–4,2
Personalkostnader	6	–8,7	–2,9
Summa rörelsens kostnader	4	**–22,1**	**–7,1**
Rörelseresultat		**–16,8**	**–7,1**
Resultat från andelar i koncernföretag	8	489,9	131,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	29,5	24,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	–42,0	–22,8
Resultat från finansiella poster		**477,4**	**133,4**
Bokslutsdispositioner		–	0,1
Resultat före skatt		**460,6**	**126,4**
Skatt på årets resultat	9	–	–
Årets resultat [1]		**460,6**	**126,4**

[1] Överensstämmer med årets totalresultat.

Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar Moderbolaget har i dotterbolag och intressebolag.

Rörelsens intäkter består främst av utfakturerade tjänster motsvarande 4,9 mkr (–).

Resultat från andelar i koncernföretag avser i huvudsak utdelning från dotterbolag 489,9 mkr (131,5).

Periodens resultat uppgår till 460,6 mkr (126,4).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	227,8	221,9
Fordringar på koncernföretag	14	408,7	193,1
Andelar i joint ventures/intresseföretag	15	5,3	5,3
Fordringar på joint ventures	16	51,6	42,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	17	274,2	–
Summa anläggningstillgångar		**967,6**	**462,9**
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	14	1 067,0	70,5
Övriga kortfristiga fordringar	21	179,0	400,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	5,1	5,1
Kassa och bank	23	5,3	58,4
Summa omsättningstillgångar		**1 256,4**	**534,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 224,0**	**997,2**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Aktiekapital		59,7	58,5
Summa bundet eget kapital		**59,7**	**58,5**
Överkursfond		507,6	340,8
Balanserat resultat		139,6	13,2
Årets resultat		460,6	126,4
Summa fritt eget kapital		**1 107,8**	**480,4**
Summa eget kapital		**1 167,5**	**538,9**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	25	442,9	440,7
Övriga räntebärande skulder	25	76,0	–
Skulder till koncernföretag	14	209,7	–
Summa långfristiga skulder		**728,6**	**440,7**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	14	272,6	–
Övriga kortfristiga skulder		37,2	12,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	18,1	5,1
Summa kortfristiga skulder		**327,9**	**17,6**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**2 224,0**	**997,2**

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Aktie-kapital [1]	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	24	**58,5**	**340,8**	**139,6**	**538,9**
Ingående balans per 2016-01-01		**58,5**	**340,8**	**139,6**	**538,9**
Periodens resultat				460,6	460,6
Nyemission [1]		0,9	221,7		222,6
Kostnader för nyemission [1]			–10,8		–10,8
Fondemission		0,3	–0,3		–
Utdelning till aktieägare			–43,8		–43,8
Utgående balans per 2016-12-31	24	**59,7**	**507,6**	**600,2**	**1 167,5**

[1] Preferensaktier av serie B redovisas som eget kapital i Moderbolaget till skillnad från koncernen där Preferensaktier av serie B redovisas som övrig räntebärande skuld. Se not 24 Eget kapital för förtydligande.

Moderbolagets kassaflödesanalyser

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	**2016-01-01 2016-12-31**	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–16,8	–7,1
Erhållen ränta		29,5	24,7
Erlagd ränta		–42,0	–22,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**–29,3**	**–5,2**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		216,1	–16,6
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		27,1	3,9
Summa förändringar i rörelsekapital		**243,2**	**–12,7**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**213,9**	**–17,9**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i och utlåning till koncernföretag		–518,9	–96,1
Investeringar i och utlåning till joint ventures/intresseföretag		–4,0	–47,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–522,9**	**–144,0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		210,9	88,3
Kontantinlösen preferensaktier			–17,1
Upptagna lån		78,2	100,4
Utdelning till moderbolagets aktieägare		–33,2	–12,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**255,9**	**158,7**
Förändring likvida medel		**–53,1**	**–3,2**
Likvida medel vid periodens början		58,4	61,6
Likvida medel vid periodens slut	23	**5,3**	**58,4**

Redovisningsprinciper samt noter

NOT 1	ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER	97
NOT 2	SEGMENTREDOVISNING	101
NOT 3	AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	102
NOT 4	KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG	102
NOT 5	ANTAL ANSTÄLLDA	102
NOT 6	PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR	103
NOT 7	RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER	104
NOT 8	RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	104
NOT 9	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	104
NOT 10	RESULTAT PER STAMAKTIE	105
NOT 11	ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER	105
NOT 12	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	106
NOT 13	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	106
NOT 14	FORDRINGAR OCH SKULDER PÅ KONCERNFÖRETAG	108
NOT 15	INNEHAV REDOVISADE MED KAPITALANDELSMETODEN	108
NOT 16	FORDRINGAR PÅ JOINT VENTURES/INTRESSEFÖRETAG	110
NOT 17	ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	110
NOT 18	PROJEKTFASTIGHETER	110
NOT 19	UPPARBETADE EJ FAKTURERADE INTÄKTER	110
NOT 20	KUNDFORDRINGAR	110
NOT 21	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	111
NOT 22	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	111
NOT 23	LIKVIDA MEDEL	111
NOT 24	EGET KAPITAL	111
NOT 25	RÄNTEBÄRANDE SKULDER	113
NOT 26	FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING	113
NOT 27	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	116
NOT 28	LEASINGKOSTNADER	116
NOT 29	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	116
NOT 30	UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER	116
NOT 31	VINSTDISPOSITION	117
NOT 32	HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN	117
STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION		118

Not 1
Allmän information och redovisningsprinciper

Belopp i mkr där ej annat anges.

ALLMÄN INFORMATION

Oscar Properties Holding AB (publ), org.nr 556870-4521, är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Linnégatan 2, Box 5123, 102 43 Stockholm. Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål med den långsiktiga strategin att vara aktiv inom både förvaltning, omvandling och nyproduktion. Gemensamt för bostäder som skapas genom såväl konvertering som nybyggnation är de höga kraven på arkitektur, design och nytänkande.

Oscar Properties stam- och preferensaktier handlas sedan årsskiftet 2016/2017 på Nasdaq Stockholms Mid Cap lista.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende 2016 har godkänts för utfärdande av styrelsen den 31 mars 2017 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 28 april 2017.

GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med *International Financial Reporting Standards* (IFRS) och tolkningar som utfärdats av *IFRS Interpretations Committee* (IFRIC) såsom de fastställts av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats enligt svensk lag och med tillämpning av *Rådet för finansiell rapporterings* rekommendation RFR 1 (*Kompletterande redovisningsregler*). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och tillämpning av *Rådet för finansiell rapporterings* rekommendation RFR 2 (*Redovisning för juridiska personer*). I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

Grund för koncernredovisningen

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för vissa finansiella instrument. Alla belopp anges, om inget annat sägs, i miljoner svenska kronor.

Grunder för konsolideringen

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, de företag och verksamheter i vilka moderbolaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande samt samarbetsarrangemang och intresseföretag. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterbolagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen.

Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är dagen när moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna. Dotterföretag exkluderas från koncernredovisningen när det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

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

Förändringar i redovisningsprinciper

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2017 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Nedan följer en preliminär bedömning av den påverkan som införandet av dessa standarder och uttalanden kan få på koncernens finansiella rapporter:

IFRS 15 Revenue from contacts with customers

Standarden reglerar hur redovisning av intäkter från kontrakt och försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 *Intäkter* och IAS 11 *Entreprenadavtal* samt därtill hörande SIC och IFRIC. Standarden skall tillämpas från 2018 men är ännu inte godkänd av EU. Oscar Properties bedömning är att en tillämpning av IFRS 15 kommer att ha begränsad påverkan på redovisningen. Kraven på upplysningar kommer dock att öka.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 är den första utgivna standarden i det större projektet att ersätta IAS 39 *Finansiella instrument: Redovisning och värdering.* Standarden innehåller nya krav för klassificering och värdering av finansiella instrument för bortbokning, nedskrivning och generella regler för säkringsredovisning. Standarden skall tillämpas från och med räkenskapsåret 2018. Oscar Properties bedömning är att en tillämpning av IFRS 9 kommer att ha begränsad påverkan på redovisningen. Historiskt har bolaget haft marginella förluster på fordringar. Säkringsredovisning förekommer inte inom Oscar Properties.

IFRS 16 Leasing

Standarden kommer att ersätta IAS 17 *Leasingavtal* samt tillhörande tolkningar och kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen. Undantagna är avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser mindre belopp. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden skall tillämpas från och med räkenskapsåret 2019 men är ännu inte godkänd av EU. Oscar Properties bedömning är att en tillämpning av IFRS 16 inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på redovisningen då leasingkostnaderna för koncernen är marginella.

Uppskattningar och bedömningar

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

Not 1, forts.

Förvärv av fastighet

I samband med förvärv av en fastighet görs en bedömning huruvida fastigheten ska utvecklas till bostadsrätter eller eventuellt förbli förvaltningsfastighet och redovisas enligt IAS40.

Fastigheter som skall utvecklas till bostadsrätter utgör projektfastigheter och redovisas som varulager i balansräkningen då avsikten är att sälja fastigheten.

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar och redovisas till verkligt värde och som en värdeförändring i resultaträkningen. Det verkliga värdet baserat på fastigheternas marknadsvärde och fastställs av företagsledningen. Värderingarna innefattar antaganden och bedömningar vilka anses vara väsentliga för redovisade värden. Gjorda antaganden, bedömningar och osäkerhetsfaktorer framgår vidare av Not 12 *Förvaltningsfastigheter*.

Resultat från utveckling av bostadsrätter

Utvecklingen av bostadsrätter sker huvudsakligen genom ett entreprenadavtal mellan Oscar Properties och en bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen har förvärvat mark på vilken en fastighet skall konverteras/uppföras. Föreningen styrs av en från Oscar Properties oberoende styrelse samt att föreningen tar upp egen finansiering för projektet. Bolagets bedömning är därmed att bostadsrättsföreningarna är självständiga i förhållande till Oscar Properties och därför inte bör konsolideras enligt IFRS10. Resultatet av entreprenadavtalet redovisas därför successivt enligt IAS11 fr.o.m. den dag bindande avtal om uppförande av bostadsrätter har ingåtts och bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten.

Resultatet från ett projekt baseras på färdigställandegrad och försäljningsgrad. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader är baserat på ett antal uppskattningar och bedömningar, vilka är beroende av projektledarerfarenhet och kunskaper i projektledning. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i det redovisade resultatet.

Klassificering av egetkapitalinstrument

I samband med emission av nya finansiella instrument görs en bedömning av instrumentets klassificering som egetkapitalinstrument eller skuld baserat på emissionsvillkoren. Se not 24 *Eget kapital* avsnittet om *Klassificering av egetkapitalinstrument*.

Rörelseförvärv

IFRS 3 innebär att verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunkten och innefattar även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive eventualförpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Utgifter som är direkt hänförbara till rörelseförvärvet kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastigheter, utan överföring av personal och processer för att bedriva förvaltningsverksamhet, klassificeras som förvärv av nettotillgångar. Utgifterna som är direkt hänförbara till förvärvet redovisas som en del av anskaffningsutgiften och fördelas på de förvärvade nettotillgångarna.

Joint ventures och intresseföretag

Med *joint ventures* avses företag där bolaget genom samarbetsavtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över kontrollen och styrningen i företaget och där varken avtalsvillkoren eller enhetens legala form ger delägarna rätt till tillgångar eller skulder tillhörande samarbetsarrangemangen.

Med *intresseföretag* avses företag där koncernen innehar minst 20 och högst 50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande.

Innehav i joint ventures/intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att andelarna i dessa bolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i joint ventures/intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i joint ventures/intresseföretaget motsvaras av koncernens andel av eget kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Vid en förlust i ett joint venture/intresseföretag kan denna ej överstiga koncernens bokförda värde på andelarna utan en påtagen förpliktelse från koncernen. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dessa bolag elimineras motsvarande koncernens innehav. Orealiserade förluster elimineras eller resulterar i nedskrivning av dessa andelar. Redovisningsprinciperna i respektive ägt joint venture och/eller intresseföretag justeras för att motsvara koncernens redovisningsprinciper. Andelar i joint ventures/intresseföretag redovisas i not 15 *Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden*.

Transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande

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

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till koncernens rapporteringsvaluta till transaktionsdagens valutakurs. Fordringar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Uppkomna valutakursdifferenser redovisas i resultaträkningen. Koncernens inköp och försäljning sker huvudsakligen i svenska kronor, varför några omräkningsdifferenser i princip inte förekommer.

Segmentsrapportering

Oscar Properties har två rörelsesegment; Projektutveckling och Förvaltning av hyresfastigheter. Rörelsesegmenten rapporteras på ett sätt som överensstämmer med skillnaderna i rörelsernas karaktär och den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. För Oscar Properties är den högste verkställande beslutfattaren verkställande direktören vilken ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Rörelsesegment konsolideras enligt samma principer som koncernen i sin helhet. Ingen fördelning av koncerngemensamma kostnader har gjorts.

RESULTATRÄKNING

Intäktsredovisning

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

Försäljning av varor och tjänster

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

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter – Successiv vinstavräkning

Vid tillämpning av successiv vinstavräkning framkommer resultatet i takt med projektets färdigställande. Resultatet redovisas successivt

Not 1, forts.

från och med den dag bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter och bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten. Vid byggstart överförs fastigheten med redovisat värde till entreprenadprojektet.

Resultatet av entreprenadprojektet baserar sig på färdigställandegrad och på en försäljningsgrad. Färdigställandegraden fastställs utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt beräknade projektkostnader. Försäljningsgraden utgörs av antalet sålda lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter som ska produceras. Med sålda lägenheter avses att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare och bostadsrättsförening.

Som grundläggande villkor för tillämpning av successiv vinstavräkning gäller att projektintäkt och -kostnad ska kunna kvantifieras på ett tillförlitligt sätt. Successiv vinstavräkning innehåller en komponent av osäkerhet. Omvärderingar av entreprenadprojektens förväntade slutresultat kan medföra korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Produktionskostnaderna i entreprenadprojekten belastas med räntekostnader från byggstart.

Hyresintäkter och Leasing

Leasingavtal där alla väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden om inte en annan periodisering följer av de ekonomiska fördelarna i hyreskontraktet. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden.

Betalningar som görs avseende operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Resultat av fastighetsförsäljning

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

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Rörelsekostnader

Produktionskostnader utgörs av direkta och indirekta kostnader från entreprenadprojekten enligt periodens färdigställandegrad samt eftermarknadskostnader. Fastighetskostnader motsvarar av direkta och indirekta kostnader relaterat till förvaltningsfastigheter.

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktionerna samt kostnader relaterat till börsnotering och liknande.

Ersättningar till anställda/pensioner

Löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och pensioner till anställda redovisas i takt med intjänandet. Pensioner efter avslutad anställning består enbart av avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till en separat oberoende juridisk enhet. Inga ytterligare betalningsförpliktelser återstår för koncernen när avgifterna är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader i takt med intjänandet. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Avsättningar

Avsättningar motsvarar skulder där ovisshet råder om när betalning ska ske eller beloppets storlek för att reglera skulden. En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, samt att beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i Sverige. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till Skatteverket.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

BALANSRÄKNING

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

- *Inventarier, verktyg och installationer 5 år*

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde baserat på en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under kalkylperioden. Fastigheternas verkliga värde kan även fastställas genom en marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar redovisas för helägda förvaltningsfastigheter som värdeförändring i resultaträkningen och för delägda som resultat från andelar i joint venture/intresseföretag.

Not 1, forts.

Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad delårsrapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen.

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

Projektfastigheter

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

Nedskrivningar

Materiella och immateriella tillgångar prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Finansiella Instrument

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen inkluderar låne- och kundfordringar, fordringar hos koncernföretag/joint ventures/intresseföretag, kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. I finansiella skulder ingår låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången eller skulden. Finansiella tillgångar och skulder redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar och skulder som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen och finansiella tillgångar som kan säljas redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som hålls till förfall och övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Verkligt värde för börsnoterade värdepapper baseras på aktuella köpkurser.

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten samt spärrade banktillgodohavanden som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter balansdagen. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder.

Övriga finansiella skulder

Koncernens upplåning (omfattar posterna upplåning från kreditinstitut samt övriga långfristig upplåning i balansräkningen) och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

Upplåning

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

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

Leverantörsskulder

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

Aktiekapital och resultat per stamaktie

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. I moderbolaget finns också preferensaktier emitterade. Resultat per stamaktie beräknas som resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

Not 1, forts.

Utdelningar
Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period när utdelningen har beslutats av bolagsstämman.

Kassaflödesanalys
Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys i enlighet med IAS 7, *Kassaflödesanalys*. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges här:

Aktier i koncernföretag
Aktier i dotterbolag och andelar i joint ventures redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella förvärvsrelaterade kostnader. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. En nedskrivning av aktier och andelar i dotterbolag görs efter en beräkning av återvinningsvärdet. Nedskrivningen redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

Finansiella instrument
Moderbolag redovisar finansiella instrument till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Preferensaktier av serie B redovisas i moderbolaget som egetkapitalinstrument.

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

Not 2
Segmentredovisning

Oscar Properties hade vid utgången av 2016 och föregående år två rörelsesegment; Projektutveckling och Förvaltning av hyresfastigheter. Denna bedömning baseras på skillnader i rörelsernas karaktär.

Nedanstående segmentredovisning är inte korrigerad för annonseringen i feburari 2017 om en ny affärsområdesorganisation bestående av segmenten; bostadsutveckling och kommersiella lokaler.

	2016				2015			
	Projektut-veckling	Förvaltning av hyres-fastigheter	Koncernge-mensamma poster och elimineringar	Koncernen Totalt	Projektut-veckling	Förvaltning av hyres-fastigheter	Koncernge-mensamma poster och elimineringar	Koncernen Totalt
Försäljning av varor och tjänster	2 291,3			2 291,3	1 169,2			1 169,2
Hyresintäkter		49,9		49,9		28,8		28,8
Nettoomsättning	**2 291,3**	**49,9**	**–**	**2 341,2**	**1 169,2**	**28,8**	**–**	**1 198,0**
Produktionskostnader	–1 993,1			–1 993,1	–1 056,3			–1 056,3
Fastighetskostnader		–16,0		–16,0		–12,9		–12,9
Summa rörelsekostnader	**–1 993,1**	**–16,0**	–	**–2 009,1**	**–1 056,3**	**–12,9**	**–**	**–1 069,2**
Bruttoresultat	**298,2**	**33,9**	**–**	**332,1**	**112,9**	**15,9**	**–**	**128,8**
Central administration	–26,3	–3,2	–19,7	–49,2	–24,9	–2,3	–18,7	–45,9
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	69,5	77,5		147,0	9,6	34,8		44,4
Värdeförändring fastigheter	–	30,1		30,1		112,5		112,5
Rörelseresultat	**341,4**	**138,3**	**–19,7**	**460,0**	**97,6**	**160,9**	**–18,7**	**239,8**
Finansnetto			–61,3	–61,3			–15,2	–15,2
Resultat före skatt	**341,4**	**138,3**	**–81,0**	**398,7**	**97,6**	**160,9**	**–33,9**	**224,6**
Inkomstskatt	–0,2	–6,7	–	–6,9	–1,1	–19,7	–	–20,8
Periodens resultat	**341,2**	**131,6**	**–81,0**	**391,8**	**96,5**	**141,2**	**–33,9**	**203,8**
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter		1 026,3		1 026,3		986,4		986,4
Andelar i joint ventures/ intresseföretag	153,0	117,5		270,5	259,3	40,6		299,9
Projektfastigheter [1]	179,5	350,4		529,9	304,9			304,9
Upparbetade ej fakturerade intäkter	719,7			719,7	119,4			119,4
Segmentspecifika investeringar								
Investering i förvaltningsfastigheter		–9,8		–9,8		–760,9		–760,9

[1] Projektfastigheter med hyresgäster kan under en period tillhöra Förvaltning av hyresfastigheter för att vid projektstart övergå till Projektutveckling.

Not 3
Avtalade framtida hyresintäkter

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

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Koncernen		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	47,6	46,2
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	145,2	131,2
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	40,0	39,5
Summa	**232,8**	**216,9**

Not 4
Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Koncernen		
Råvaror och förnödenheter	1 906,5	980,2
Övriga externa kostnader	47,3	59,8
Personalkostnader	100,0	72,1
Avskrivningar	4,5	3,0
Summa	**2 058,3**	**1 115,1**

Avskrivningar ingår i produktionskostnaderna med 1,6 mkr (3,0) och i central administration med 2,9 mkr (–).

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Moderbolaget		
Övriga externa kostnader	13,4	4,2
Personalkostnader	8,7	2,9
Summa	**22,1**	**7,1**

Not 5
Antal anställda

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2016-01-01 – 2016-12-31		2015-01-01 – 2015-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	2	100%	1	100%
Summa	**2**	**100%**	**1**	**100%**
Dotterföretag				
Sverige	100	54%	75	57%
Summa	**100**	**54%**	**75**	**57%**
Koncernen totalt	**102**	**55%**	**76**	**57%**

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	2016		2015	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Koncernen				
Styrelseledamöter	5	4	6	5
VD och övriga ledande befattningshavare	9	7	8	5
Summa	**14**	**11**	**14**	**10**
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	5	4	6	5
VD och övriga ledande befattningshavare	2	2	1	1
Summa	**7**	**6**	**7**	**6**

Not 6
Personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

	2016-01-01 – 2016-12-31			2015-01-01 – 2015-12-31		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal
Koncernen						
Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare	23,2	2,7	13	10,2	1,9	13
(varav tantiem)	(5,2)	(–)	(–)	(2,1)	(–)	(–)
Övriga anställda	62,5	7,3	113	36,9	4,4	67
(varav tantiem)	(2,5)	(–)	(–)	(1,2)	(–)	(–)
Summa	**85,7**	**10,0**	**126**	**47,1**	**6,3**	**80**
Moderbolaget						
Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare	9,2	1,2	6	2,8	0,6	6
(varav tantiem)	(1,8)	(–)	(–)	(–)	(–)	(–)
Summa	**9,2**	**1,2**	**6,0**	**2,8**	**0,6**	**6,0**

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Koncernen		
Löner och ersättningar	63,4	46,4
Sociala kostnader	20,3	14,5
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	10,0	6,3
Summa	**93,6**	**67,2**

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Moderbolaget		
Löner och ersättningar	5,4	1,7
Sociala kostnader	1,8	0,6
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1,2	0,6
Summa	**8,4**	**2,9**

SAMMANSTÄLLNING AV STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR 2016

Belopp i tusental kronor (tkr)	Lön/arvode	Varav tantiem	Förmåner	Pension	Summa
Jakob Grinbaum, styrelseordförande [1]	400	–	–	–	400
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	1 882	–	289	540	2 712
Ann Grevelius, styrelseledamot [1]	200	–	–	–	200
Staffan Persson, styrelseledamot	200	–	–	–	200
Johan Thorell, styrelseledamot [1]	200	–	–	–	200
Lennart Låftman, styrelseledamot	42	–	–	–	42
Övriga ledande befattningshavare	13 619	3 988	336	1 602	15 557
Total	**16 543**	**3 988**	**625**	**2 142**	**19 311**

SAMMANSTÄLLNING AV STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR 2015

Belopp i tusental kronor (tkr)	Lön/arvode	Varav tantiem	Förmåner	Pension	Summa
Jakob Grinbaum, styrelseordförande [1]	207	–	–	–	207
Jeanette Bonnier, styrelseledamot	140	–	–	–	140
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	1 806	–	289	559	2 654
Lennart Låftman, styrelseledamot	154	–	–	–	154
Johan Thorell, styrelseledamot [1]	164	–	–	–	164
Övriga ledande befattningshavare	7 079	2 091	354	1 368	8 801
Total	**9 550**	**2 091**	**643**	**1 927**	**12 120**

[1] Har fakturerat via bolag

Not 6, forts.

STYRELSE OCH VD

Till styrelsens ordförande och övriga årsstämmovalda ledamöter utgår arvode enligt beslut av årsstämman.

Till VD och tillika styrelseledamot utgår inget arvode. Inga pensioner utgår till styrelsen.

Arvode eller annan ersättning skall inte utgå till valberedningens ledamöter.

Ingen av styrelseledamöterna har något avtal som berättigar till ersättning vid upphörande av uppdraget.

VDs ersättningar föreslås av ordföranden och fastställs av styrelsen. Ersättning till VD utgörs av en fast ersättning, övriga förmåner samt pension. Under 2016 erhåll VD ersättningar motsvarande 2,7 mkr (2,7).

Bolaget styrelse erhöll ersättningar motsvarande 1,0 mkr (0,7). Tre av styrelseledamöterna har fakturerat bolaget för styrelsearvodena enligt rådande avtal vilket är kostnadsneutralt för bolaget.

ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGHAVARENS ERSÄTTNING OCH VILLKOR

Övriga ledande befattningshavare består av vice verkställande direktör, creative director, verkställande direktör Oscar Properties Bygg AB, försäljningschef, utvecklingschef, ekonomichef, designchef samt finanschef.

Ersättningar till övriga ledande befattningshavare föreslås av VD och godkänns av styrelsen.

Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgörs av en fast och rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension.

Vi årets början var antalet medlemmar i koncernledningen 8, varav 3 kvinnor, och vid årets slut 9, varav 2 var kvinnor. Av koncernledningen är 2 (1) anställda av moderbolaget.

RÖRLIG ERSÄTTNING

Befattningshavare är berättigade till rörlig lön som maximalt kan uppgå till 50 procent av fast årslön.

Möjligt bonusutfall baseras på utfallet av ett antal resultatparametrar definierade av styrelsen vilka är: lönsamhet, kapitaleffektivitet och kundnöjdhet.

Utbetalning av den rörliga delen är villkorad av de underliggande målen har uppnåtts på ett långsiktigt hållbart sätt. Den rörliga delen får inte överstiga 50 procent av den fasta ersättningen.

PENSIONSVILLKOR

VD har ett premiebestämt pensionsavtal där premien uppgår till 30 procent av den fasta ersättningen. Pensionsåldern för verkställande direktör är ej avtalsreglerad.

Övriga ledande befattingshavare omfattas av avgiftsbaserad ITP med 65 år som pensionsålder.

Premien är baserad på 4,5 procent på lönedelar upp till 7,5 ibb, 30 procent på de lönedelar som överstiger 7,5 ibb.

UPPSÄGNING

Inga av bolagets anställda har avtal som reglerar avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets sida.

Not 7
Ränteintäkter och räntekostnader

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter	17,8	16,8
Summa ränteintäkter	**17,8**	**16,8**
Räntekostnader	–80,3	–51,1
Aktiverad ränta	2,2	19,1
Förlust vid avyttring av aktier	–1,0	–
Summa räntekostnader	**–79,1**	**–32,0**

Aktiverad ränta minskade under året då bolaget har överlåtit fler projektfastigheter till bostadsrättsföreningar jämfört med föregående år.

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Moderbolaget		
Ränteintäkter extern	0,3	–
Ränteintäkter koncernföretag	24,4	20,5
Ränteintäkter intresseföretag	4,8	4,2
Summa ränteintäkter och liknande poster	**29,5**	**24,7**
Räntekostnader extern	–27,6	–19,9
Räntekostnader koncernföretag	–11,3	–0,8
Övriga ränteposter, netto	–3,1	–2,1
Summa räntekostnader och liknande poster	**–42,0**	**–22,8**

Not 8
Resultat från andelar i koncernföretag

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Erhållen utdelning från dotterbolag	500,0	-
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	–10,1	-
Resultat från försäljning av dotterbolag.	-	131,5
Summa resultat från andelar i koncernföretag	**489,9**	**131,5**

Not 9
Skatt på årets resultat

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt för året	–0,7	–
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–0,2	–0,3
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	–6,0	–20,5
Summa skatt på årets resultat	**–6,9**	**–20,8**

Not 9, forts.

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Moderbolaget		
Aktuell skatt för året		
Effekt av förändring i den svenska skattesatsen	–	–
Uppskjuten skattekostnad/intäkt avseende temporära skillnader	–	–
Summa skatt på årets resultat	**–**	**–**

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

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Koncernen		
Resultat före skatt	398,7	224,6
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	*–87,7*	*–49,4*
Skatteeffekt avseende		
outnyttjat underskott från tidigare år	35,4	7,7
ej skattepliktiga intäkter	96,3	34,6
ej avdragsgilla kostnader	–2,3	–1,1
kapitalanskaffningskostnad som ej ingår i redovisat resultat	2,4	5,0
skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	–49,5	–18,5
justering aktuell skatt avseende tidigare år	–0,2	–0,3
övrigt	–1,2	1,3
Inkomstskatt	**–6,9**	**–20,8**
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	–1,7%	–9,2%

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Moderbolaget		
Resultat före skatt	460,6	126,3
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	*–101,3*	*–27,8*
Skatteeffekt avseende		
outnyttjat underskott från tidigare år	6,1	2,2
kapitalanskaffningskostnad som ej ingår i redovisat resultat	2,4	2,8
ej skattepliktiga intäkter	110,0	29,2
ej avdragsgilla kostnader	–2,7	–0,2
skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	–14,4	–6,1
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats		
Skatt på årets resultat	**0,0**	**0,0**

Ej skattepliktiga intäkter i Moderbolaget avser anteciperad utdelning. Föregående år härrörde beloppet från reavinster vid försäljning av dotterbolag.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Koncernen		
Ingående balans	21,8	0,9
Förändring redovisad via resultaträkningen	6,0	20,5
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	–0,6	0,4
Utgående balans	**27,2**	**21,8**

Den uppskjutna skatteskulden är i sin helhet hänförlig till temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på fastigheter.

På bolagsförvärv som utgör tillgångsförvärv har ingen uppskjuten skatt redovisats enligt gällande redovisningsrekommendationer.

Not 10
Resultat per stamaktie

Belopp i kronor (kr)	2016	2015
Resultat per stamaktie	12,76	6,09

Resultat per stamaktie har beräknats som årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående stamaktier under året efter utdelning till preferensaktieägarna.

Efter avdrag för årets totala utdelning till preferensaktier och preferensaktier serie B, totalt 33,5 mkr (32,8) uppgår årets resultat till 358,3 mkr (171,0) vilket motsvarar årets resultat till Moderbolagets stamaktieägare. Det resultatet har dividerats med ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 28 069 983 stycken (28 069 983).

Utspädningseffekter förekommer ej under året eller föregående år.

VÄGT GENOMSNITT ANTAL UTESTÅENDE STAMAKTIER	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Ingående totalt antal aktier	28 069 983	28 069 983
Effekt av nyemitterade aktier	–	–
Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier under året	**28 069 983**	**28 069 983**

Not 11
Ersättningar till revisorer

Vid årsstämman den 20 april 2016 valdes Ernst&Young AB till bolagets revisorer.

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Koncernen		
EY		
revisionsuppdraget	1,2	–
PwC		
revisionsuppdraget	1,7	1,4
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	0,2
övriga tjänster	0,1	0,4
Summa ersättningar till revisorer	**3,0**	**2,0**

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Moderbolaget		
EY		
revisionsuppdraget	0,8	–
PwC		
revisionsuppdraget	0,8	0,5
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	0,2
övriga tjänster	–	0,1
Summa ersättningar till revisorer	**1,6**	**0,8**

Not 12
Förvaltningsfastigheter

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Verkligt värde vid årets början	986,4	584,8
Förvärvade fastigheter	–	850,4
Investeringar i befintliga fastigheter	9,8	46,8
Försäljningar	–	–355,9
Orealiserad värdeförändring	30,1	89,4
Omklassificering	–	–229,1
Redovisat värde vid årets utgång	**1 026,3**	**986,4**

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick den 31 december 2016 till 1 026,3 mkr (986,4).

Orealiserade värdeförändringar uppgick 30,1 mkr (89,4). Förändringen beror på sänkta avkastningskrav under den senaste 12-månadersperioden till följd av den stora efterfrågan på centralt belägna fastigheter.

Årets investeringar uppgick till 9,8 mkr (46,8) och avser främst tilläggsköp av mark under 2016.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

				Yta (kvm)	
Projekt	Fastighet	Ägar-andel	Område	Bostäder	Kommersiellt
Murmästaren [1]	Murmästaren 3	50 %	Kungsholmen	–	16 600
Grönland	Grönland 18	100 %	Djurgården	375	–
Uppfinnaren	Uppfinnaren 1	100 %	Östermalm	–	16 060
Stora Mans	Stora Mans 1	100 %	Älvsjö	–	8 091

[1] Redovisas som Innehav i joint ventures/intressebolag och konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. För mer information se Not 15 sidan 108-109.

TILLÄMPAD VÄRDERINGSMETOD

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

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

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Prognosperioden varierar mellan 5-12 år men har anpassats till återstående löptid för befintliga hyresavtal. Kalkylerna antar 2 procent inflation. Framtida driftnetto baseras på gällande hyresavtal och antaganden om den framtida aktuella hyresmarknaden. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. Därefter, vid marknadsmässiga hyresnivåer, har det antagit att de kan förlängas på oförändrade villkor eller nyuthyras på liknande villkor. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på erfarenheter från likartade fastigheter.

Sammanfattning av väsentliga antaganden	
Genomsnittligt avkastningskrav	4,3 %
Genomsnittlig kalkylränta	5,8 %
Inflation	2 %
Vakansgrad	0 %-5 %
Prognosperiod	5-12 år

KÄNSLIGHETSANALYS MARKNADSVÄRDEN

		2016		2015	
Värderingspåverkande faktorer		Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, mkr
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	–20	–178	–17	–140
Direktavkastningskrav och kalkylränta	–1 procentenhet	+29	+263	+27	+220
Hyresvärde	+/–50 kr/kvm	+/–3	+/–30	+/–2	+/–19
Drifts- och underhållskostnad	+/–25kr/kvm	+/–2	+/–15	+/–1	+/–13
Långsiktig vakansgrad	+/–1 procentenhet	+/–1	+/–12	+/–1	+/–7

Not 13
Andelar i koncernföretag

Belopp i tusental kronor (tkr)	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	221 869	142 942
Investeringar	16 207	79 336
Försäljningar	–200	–409
Nedskrivningar	–10 116	–
Utgående redovisat värde	**227 760**	**221 869**

Årets investeringar avser 364 tkr köp av andelar samt 15 843 tkr aktieägartillskott. Årets försäljningar avser koncerninterna försäljningar.

Föregående års investeringar avser 75 851 tkr köp av andelar samt 3 485 tkr aktieägartillskott.

Not 13, forts.

MODERBOLAGET INNEHAR ANDELAR I FÖLJANDE DOTTERBOLAG:

				2016-12-31			2015-12-31		
Belopp i tusental kronor (tkr)	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel [1]	Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat	Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat
Oscar Properties Invest AB	556702-1612	Stockholm	100%	142 000	259 730	117 800	142 000	141 930	113 495
Pompejus AB	556728-8898	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties Gasklockor AB	556791-3685	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties Bygg Holding AB	556825-9252	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties Bygg AB	556824-7984	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Semperin AB	556720-4465	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties Förvaltning AB	556769-1117	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Lumiten AB	556747-0553	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Lumiten Bostads AB	556529-2421	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Kortegen Holding 2 AB	556950-3112	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
KB Grönland 18	969678-0643	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties Kungsholmen AB	556870-5486	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar P Management AB	556900-9250	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties Service AB	556973-5771	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties One Holding AB	559067-4544	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties Utveckling AB	559066-8462	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties 12 AB	559066-8439	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Fastighets AB Stråket 1	556760-1900	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties 16 AB	559074-6177	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties 17 AB	559074-6169	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties 18 AB	559074-6151	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Nackahusen Holding AB (publ)	559053-2783	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Nacka 369:32 Holding AB	556959-1356	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Nacka 369:32 JV AB	556959-1364	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties AB	556734-7777	Stockholm	100%	–	398 733	243 332	–	155 401	80 239
Oscar Properties Norrtull AB	556814-2326	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties Roslagstull AB	556828-0217	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties Holding 2 AB	556840-9691	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
HG7 Holding AB	556940-2596	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Fastigheten ST7 Holding AB	556981-8650	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties 3 AB	556973-5789	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Fastighets AB Handelskvinnan	556965-2463	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Hagasta Holding AB	556936-0455	Stockholm	100%	59	217 564	–2 740	59	220 304	220 264
Observatoriet Holding AB	556942-9722	Stockholm	100%	533	72 930	–35 904	533	108 834	108 426
Oscar Properties Gasklockor 2 AB	556955-9700	Stockholm	100%	57	58	–53	150	61	–79
Barnhusväder Holding 1 AB	556968-9135	Stockholm	100%	200	15 195	15 084	150	61	–79
Barnhusväder Holding 2 AB	556968-9127	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Prim Holding AB	556967-6116	Stockholm	100%	200	71	–42	150	63	–77
Uppfinnaren 1 AB (publ)	556998-2936	Stockholm	100%	2 313	149 681	862	500	164 846	7 543
Fastighets AB Uppfinnaren	556973-5797	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties Bostadsrätter AB	556998-2944	Stockholm	100%	1 550	1 545	–	1 550	1 545	–5
Stora Mans Holding AB	559022-3201	Stockholm	100%	140	136	81	140	54	–86
Stora Mans 1 AB	559022-3144	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
SM Långbro AB	556849-7704	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Stettin Holding AB	559027-5359	Stockholm	100%	150	99	–42	50	41	–9
Oscar Properties 8 AB	559027-5342	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Matsoretum AB (publ)	556971-1970	Stockholm	100%	260	2 750	811	1 150	339	–811
Riddarop Holding 2 AB	556923-9576	Stockholm	100%	74 951	186 231	186 075	74 851	56	–94
Oscar Properties 10 AB	559041-7555	Stockholm	100%	52	53	–77	36	50	–
Matsorower AB (publ)	559001-4147	Stockholm	100%	5 100	3 908	–7 498	500	406	–94
Oscar Properties 7 AB	559027-5284	Stockholm	100%	45	46	–994	–	39	–11
Torsplan Holding AB	559062-5553	Stockholm	100%	50	41	–9	–	–	–
Torsplan Fastighets AB	559062-5561	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties 13 AB	559066-8447	Stockholm	100%	50	41	–9	–	–	–
Oscar Properties 14 AB	559069-3296	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Oscar Properties 15 AB	559069-3304	Stockholm	100%	50	41	–9	–	–	–
Ahyddan Holding AB	559027-5292	Stockholm	100%	–	–	–	50	–	–
AlpFast AB	556642-1284	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	–
Summa andelar i koncernföretag				**227 760**			**221 869**		

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

Not 14
Fordringar och skulder på koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Långfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärde	193,1	176,0
Tillkommande	238,0	219,4
Avgående	–22,4	–202,3
Utgående anskaffningsvärde	**408,7**	**193,1**
Kortfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärde	70,5	313,4
Tillkommande	1 062,4	150,8
Avgående	–65,9	–393,7
Utgående anskaffningsvärde	**1 067,0**	**70,5**

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Långfristiga skulder		
Ingående anskaffningsvärde	–	–
Tillkommande	209,7	–
Avgående	–	–
Utgående anskaffningsvärde	**209,7**	**–**
Kortfristiga skulder		
Ingående anskaffningsvärde	–	–
Tillkommande	272,6	–
Avgående	––	–
Utgående anskaffningsvärde	**272,6**	**–**

Not 15
Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden

KONCERNEN

Redovisat värde och resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag framgår nedan

					2016-12-31		2015-12-31	
Namn	Organisations-nummer	Säte	Partner	Kapital-andel	Redovisat värde andelar [2]	Resultat från andelar i joint ventures/ intresseföretag	Redovisat värde andelar [2]	Resultat från andelar i joint ventures/ intresseföretag
Andelar som innehas vid periodens utgång								
Projektbolaget Oscarsborg AB	556786-3419	Stockholm	Fabege AB	50%	4,8	–4,6	9,4	–16,6
Eriksberg Intressenter AB [3]	556854-1048	Stockholm	Veidekke Sverige AB	50%	0,2	–	0,2	–
Murbruket Holding Fastighets AB	556940-2877	Göteborg	Balder AB	50%	117,5	77,0	40,6	35,3
Ostam Holding AB	556994-9166	Stockholm	Wallenstam	50%	11,3	–6,4	17,8	11,6
Oscar MaiN One AB	556887-9372	Stockholm	NIAM	15% [1]	136,7	84,9	27,2	–0,8
Andelar som förvärvats under perioden [4]								
Nacka 369:32 JV AB	556959-1364	Stockholm	Carlyle	50%	–	16,4	3,8	–
Oscar Properties AB	556734-7777	Stockholm	Skand-renting AB	50%	–	–20,3	200,9	14,9
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag					**270,5**	**147,0**	**299,9**	**44,4**

[1] Stamaktier fördelar sig 50/50 medan preferensaktierna fördelar sig 15/85 mellan Oscar Properties/NIAM. Vinstdelning med NIAM avviker från angiven kapitalandel.
[2] Bokfört värde avviker ej från redovisat värde för de innevarande och föregående år.
[3] Eriksbergs Intressenter AB har inte haft någon verksamhet i gång under året eller föregående år.
[4] Koncernen förvärvade i september 2016 andelarna i Nacka 369:32 JV AB från Carlyle och i december samma år förvärvades Skandrentings 50-procentiga andel i Oscar Properties AB.

Not 15, forts.

Förändringen i andelar i joint ventures/intresseföretag framgår nedan

	2016-12-31			2015-12-31		
	Joint ventures	Intresseföretag	Summa andelar i joint ventures/ intresseföretag	Joint ventures	Intresseföretag	Summa andelar i joint ventures/ intresseföretag
Koncernen						
Ingående anskaffningsvärde	255,0	44,9	299,9	238,6	32,7	271,3
Resultatandel	–15,9	84,9	69,0	33,6	10,8	44,4
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	78,0	–	78,0	–	–	0,0
Förvärv	–200,8	–	–200,8	5,4	–	5,4
Tillskott	–	24,6	24,6	–	1,5	1,5
Omklassificeringar	17,5	–17,7	–0,2	17,7	–0,1	17,6
Avyttringar	–	–	0,0	–40,3	–	–40,3
Utgående redovisat värde	**133,8**	**136,7**	**270,5**	**255,0**	**44,9**	**299,9**

Värdeförändringar i perioden avser marknadsvärdering av Fastigheten Murmästaren. Årets investeringar avser 200,8 mkr köp av andelar i Nacka 369:32 och Oscar Properties AB. Utöver det har 24,6 mkr av tillskott givits till Oscar MaiN One AB. Omklassificering 2016 avser omföring av Ostam Holding AB som 2015 redovisades som andelar i intressebolag.

Koncernen har inga åtaganden eller eventualförpliktelser avseende joint ventures/intresseföretag som bolaget anser är väsentliga för koncernen. I koncernen redovisas alla innehav per 2016-12-31 enligt kapitalandelsmetoden.

Informationen för intresseföretag (Oscar MaiN One AB) avser de belopp som redovisas i intresseföretagets bokslut (inte koncernens andel av dessa belopp justerade för skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och intresseföretaget.

MODERBOLAGET

Redovisat värde och resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag framgår nedan

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel	2016-12-31	2015-12-31
Andelar som innehas vid periodens utgång					
Murbruket Holding Fastighets AB	556940-2877	Göteborg	50%	5,3	5,3
Summa andelar i joint ventures				**5,3**	**5,3**

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG OM JOINT VENTURES/INTRESSEFÖRETAG

Nedan visas finansiell information för de joint ventures/intressebolag vilka anses vara väsentliga då de under perioden och föregående år varit aktiva. Informationen nedan är i sammandrag.

Informationen för joint ventures/intresseföretag avser de belopp som redovisas i respektive bolags bokslut (inte koncernens andel av dessa belopp justerade för skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och joint venture/intresseföretaget).

Resultaträkning	Oscar MaiN One AB		Murbruket Holding Fastighets AB	
	2016-12-31	2015-12-31	**2016-12-31**	2015-12-31
Intäkter	–	1,0	7,6	40,5
Rörelsekostnader	–0,2	–0,5	–6,6	–7,3
Värdeförändring fastigheter	–	–	–	77,8
Resultat från andelar	483,5	–	–	–
Finansnetto	–	–8,3	–3,4	–21,0
Skatt	–	2,4	0,5	–19,4
Årets resultat [1]	**483,3**	**–5,4**	**–1,9**	**70,6**

[1] Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat

Fastigheten i Murbruket Fastighets Holding AB hade en uthyrningsgrad om 17 procent (100).

Balansräkning	Oscar MaiN One AB		Murbruket Holding Fastighets AB	
	2016-12-31	2015-12-31	**2016-12-31**	2015-12-31
Anläggningstillgångar		704,3	587,1	553,7
Omsättningstillgångar	648,1	5,6	5,9	20,0
Summa tillgångar	**648,1**	**709,9**	**593,0**	**573,7**
Långfristiga skulder	–	464,1	292,3	313,8
Kortfristiga skulder	–	60,3	213,0	187,3
Summa skulder	**–**	**524,4**	**505,3**	**501,1**
Nettotillgångar	**648,1**	**185,5**	**87,7**	**72,6**

Not 16
Fordringar på joint ventures/ intresseföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Långfristiga fordringar		
Oscar MainOne AB	–	60,0
Murbruket Holding Fastighets AB	51,6	42,6
Utgående anskaffningsvärde	**51,6**	**102,6**
Kortfristiga fordringar		
Projektbolaget Oscarsborg AB	30,8	13,0
Utgående anskaffningsvärde	**30,8**	**13,0**

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Långfristiga skulder		
Murbruket Holding Fastighets AB	51,6	42,6
Utgående anskaffningsvärde	**51,6**	**42,6**

Not 17
Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar är fordringar på bostadsrättsföreningar. Fordringarna regleras i samband med färdigställande av utvecklingsprojekten.

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Långfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärde	150,5	45,8
Tillkommande	545,8	150,0
Avgående	–0,5	–45,3
Utgående anskaffningsvärde	**695,8**	**150,5**

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Långfristiga skulder		
Ingående anskaffningsvärde	–	–
Tillkommande	274,2	–
Avgående	–	–
Utgående anskaffningsvärde	**274,2**	**–**

Not 18
Projektfastigheter

Under 2016 förvärvades fastigheterna Nacka Sicklaön 88:1 projekt Bakaxeln, Solna/Bergshamra för projekt Kraus och Plania samt att fastigheten Riddaren avyttrades till bostadsrättsförening

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	304,9	151,5
Förvärv	350,7	–
Aktiverade projektutvecklingskostnader	112,6	153,4
Avyttringar	–238,3	–
Utgående anskaffningsvärde	**529,9**	**304,9**

Not 19
Upparbetade ej fakturerade intäkter

Fordringarna består av pågående entreprenaduppdrag. Förvärven av andelarna i Nacka 396:2 och Oscar Properties AB medför en ökning av upparbetade ej fakturerade intäkter då bolagen konsolideras till 100 procent.

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Upparbetad intäkt pågående projekt	2 324,0	614,6
Ackumulerad fakturering pågående projekt	–1 604,3	–495,2
Summa upparbetade ej fakturerade intäkter	**719,7**	**119,4**

Not 20
Kundfordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Kundfordringar	2,5	137,9
Hyresfordringar	7,4	–
Kundfordringar – netto	**9,9**	**137,9**
Kundfordringar fördelade per valuta	9,9	137,9
SEK	**9,9**	**137,9**
Förändring i reserv kundfordringar		
Ingående värde	–	–
Utgående värde	**–**	**–**
Analys av kreditriskexponering i kundfordringar		
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	9,9	137,9
Redovisat värde på kundfordringar	**9,9**	**137,9**

Not 21
Övriga kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar består av fordringar på bostadsrättsföreningar, förskott på förvärv samt momsfordringar.

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	433,2	103,2
Tillkommande fordringar	17,6	333,2
Avgående fordringar	–204,0	–3,2
Summa övriga kortfristiga fordringar	**246,8**	**433,2**

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	400,3	17,2
Tillkommande fordringar	10,9	400,3
Avgående fordringar	–232,3	–17,2
Summa övriga kortfristiga fordringar	**179,0**	**400,3**

Not 22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Förutbetald hyra	2,2	–
Förutbetalda kostnader	2,3	6,7
Upplupna intäkter projekt	17,5	84,9
Upplupna ränteintäkter	4,9	–
Kapitalanskaffning	19,3	–
Övriga poster	7,5	–
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**53,7**	**91,6**

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Förutbetalda kostnader	0,1	5,1
Upplupna ränteintäkter	3,4	–
Övriga poster	1,6	–
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**5,1**	**5,1**

Not 23
Likvida medel

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Kassa och bank	245,7	194,0
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	**245,7**	**194,0**

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Kassa och bank	5,3	58,4
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	**5,3**	**58,4**

Not 24
Eget kapital

Aktiekapitalet för Oscar Properties består av 29 860 332 utestående aktier. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget eller dess dotterföretag.
Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av aktieägarna utöver aktiekapitalet
Balanserade vinstmedel består av upparbetade vinstmedel.

Bolaget har tre aktieslag; stamaktier, preferensaktier och preferensaktier serie B.

Preferensaktierna ger ett företräde framför stamaktierna till utdelning om högst 20 kronor per aktie. Bolaget har rätt att lösa in preferensaktierna till 350 kr per aktie. Vid eventuell likvidation av bolaget har preferensaktierna rätt till företräde om 300 kr per preferensaktie.

Preferensaktier serie B ger ett företräde framför stamaktierna till utdelning om högst 50 kronor per aktie. Bolaget har en skyldighet att lösa in preferensaktier serie B vid begäran av aktieägare av preferensaktie serie B efter dennes anmälan till styrelsen. Under perioden 1-31 mars varje år kan ägare anmäla att den önskar lösa in preferensaktier av serie B. Första gången detta kan begäras är 2017. Lösenbeloppet avseende preferensaktier serie B är 500 kronor per aktie.

KLASSIFICERING AV EGETKAPITALINSTRUMENT

Koncernen har två finansiella instrument som bedöms att de skall klassificeras som egetkapitalinstrument.

Preferensaktierna bedöms vara egetkapitalinstrument då både utdelning såväl som eventuell inlösen av preferensaktierna kräver beslut av bolagsstämman där stamaktieägarna har majoritet.

Koncernen bedömer att preferensaktier av serie B inte skall klassificeras som egetkapitalinstrument pga emissionsvillkoren som medför en kontraktuell skyldighet att lösa in preferensaktie serie B ägarna. Därmed klassificeras preferensaktier serie B som Övrig räntebärande skuld .

Obligationslånet om 175 mkr som emitterades i samband med förvärvet av fastigheten Uppfinnaren 1 bedöms vara egetkapitalinstrument då emissionsvillkoren inte har en tvingande återbetalningsskyldighet för emittenten då hela emissionslikviden kan kvittas till eget kapital genom en kvittningsemission. Ett krav i genomförandet av kvittningsemissionen är att bolaget lämnar ett tillskott om 25 mkr och samtidigt avhänder sig det bestämmande inflytandet över emittenten. Bolagets bedömning är att koncernen ska redovisa det diskonterade värdet av 25 mkr som en skuld.

Not 24, forts.

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Tidpunkt	Transaktion	Förändring av antalet aktier	Aktiekapital, kr [1]
2011, november	Bolaget bildas	5 000	500 000
2012, december	Apportemission stamaktier	473 333	47 333 300
	Uppdelning av stamaktier (50:1)	23 438 317	0
2013, februari	Emission av preferensaktier	625 000	1 250 000
2013, december	Emission av preferensaktier	106 250	212 500
2014, februari	Emission av stamaktier	4 153 333	8 306 666
2015, maj	Inlösen av preferensaktier	-731 250	–1 462 500
	Fondemission	140 349	280 698
	Utgivande av nya preferensaktier	1 059 651	2 119 302
2016, mars	Emission preferensaktier serie B [2]	400 000	800 000
2016, maj	Emission preferensaktier serie B [2]	50 000	100 000
	Fondemission preferensaktier	140 349	280 698
2016	**Vid årets slut**	**29 860 332**	**59 720 664**

[1] Kvotvärde när bolaget bildades var 100 kr/aktie. Sedan december 2012 är kvotvärdet 2 kr/aktie.
[2] Preferensaktier serie B klassificeras i koncernen som övrig räntebärande skuld. Se avsnittet om Klassificering av egetkapitalinstrument..

NYEMISSIONER

I mars 2016 genomfördes två riktade nyemissioner om totalt 400 000 preferensaktier av serie B. Under april månad gjordes ytterligare en emission om 50 000 preferensaktier serie B. Till följd av nyemissionerna tillfördes Oscar Properties cirka 225 mkr före emissionskostnader. Nyemissionerna ökade aktiekapitalet med 0,9 mkr i moderbolaget.

FONDEMISSION

Årsstämman 2016 beslutade om en fondemission riktad till stamaktieägare med utgivande av preferensaktier varvid två hundra (200) stamaktier berättigade till en (1) ny preferensaktie. 140 349 aktier tillkom och ökade aktiekapitalet med cirka 0,3 mkr.

TOTALT ANTAL AKTIER PER AKTIESLAG

Tidpunkt	Transaktion	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier serie B	Totalt antal aktier
2011, november	Bolaget bildas	5 000			5 000
2012, december	Apportemission	473 333			473 333
2012, december	Uppdelning (50:1)	23 438 317			23 438 317
2013, februari	Emission		625 000		625 000
2013, december	Emission		106 250		106 250
2014, februari	Emission	4 153 333			4 153 333
2015, maj	Inlösen		–731 250		–731 250
2015, maj	Fondemission		140 349		140 349
2015, maj	Utgivande nya preferensaktier		1 059 651		1 059 651
2016, mars	Nyemission			400 000	400 000
2016, maj	Nyemission			50 000	50 000
2016, maj	Fondemission		140 349		140 349
2016	**Vid årets slut**	**28 069 983**	**1 340 349**	**450 000**	**29 860 332**

Rösträtt per aktie	1	1/10	1/10	
Antal röster	28 069 983	134 035	45 000	28 249 018
Procent av röster	99,4%	0,5%	0,2%	100%
Procent av kapital	94,0%	4,0%	2,0%	100%
Slutkurs 2016-12-31, kr/aktie	76,75	259	508	
Börsvärde, mkr	2 154	347	229	

Not 25
Räntebärande skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	868,6	753,5
Obligationslån	658,4	498,6
Övriga räntebärande långfristiga skulder	227,0	186,7
Preferensaktier serie B	222,6	-
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	–	79,4
Summa räntebärande skulder	**1 976,6**	**1 518,2**

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Obligationslån	442,9	440,7
Övriga räntebärande långfristiga skulder	76,0	–
Summa räntebärande skulder	**518,9**	**440,7**

Skulderna redovisas netto efter transaktionskostnader. Dessa uppgick till 9,9 mkr (12,3) i koncernen och 7,1 mkr (9,3) i moderbolaget.

Övriga räntebärande skulder innehåller 25 mkr av den totala obligationen om 175 mkr som emitterades vid förvärvet av Uppfinnaren 1. Se även not 24 *Eget kapital* och avsnittet om *Klassificering av egetkapitalinstrument*.

Preferensaktier av serie B klassificeras i koncernen som Övriga räntebärande skulder på grund av dess emissionsvillkor. Se not 24 *Eget kapital*, avsnittet *Klassificering av egetkapitalinstrument*.

Not 26
Finansiella instrument och finansiell riskhantering

FINANSPOLICY (PRINCIPER FÖR RISKHANTERING)

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerade för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, valutakurser och refinansieringsmöjligheter. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs på uppdrag av VD och styrelse, av finansavdelningen vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av bolagets finansavdelning. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker. För mer information om bolagets arbete med finansiering och riskhantering se sidan 82-83.

FINANSIERINGSRISKER

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

Tabellen nedan visar Oscar Properties odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens finansiella skulder (inklusive ränta).

Utgångspunkten för beräkningen är kontrakterad återstående löptid med den ränta som förelåg på balansdagen.

LÖPTIDSANALYS (BELOPP INKLUSIVE RÄNTA)

Koncernen, 2016-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	**Total**
Skulder till kreditinstitut	85,0	588,4	210,5	0,7	15,9	900,5
Obligationslån	121,9	96,3	540,7	–	–	758,9
Övriga räntebärande långfristiga skulder	16,0	135,6	5,4	97,0	–	253,9
Leverantörsskulder	87,8	–	–	–	–	87,8
Total	**310,8**	**820,3**	**756,5**	**97,6**	**15,9**	**2 001,1**

Koncernen, 2015-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	**Total**
Skulder till kreditinstitut	260,2	22,9	496,9	–	–	780,1
Obligationslån	28,3	28,3	86,3	457,0	–	599,9
Övriga räntebärande långfristiga skulder	17,7	108,5	78,9	22,9	–	228,0
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	80,4	–	–	–	–	80,4
Leverantörsskulder	58,5	–	–	–	–	58,5
Total	**445,1**	**159,7**	**662,1**	**480,0**	**–**	**1 746,9**

Not 26, forts.

Moderbolaget, 2016-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Obligationslån	24,8	24,8	466,7	–	–	516,2
Totalt	**24,8**	**24,8**	**466,7**	**–**	**–**	**516,2**

Moderbolaget, 2015-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Obligationslån	24,2	24,2	24,2	457,0	–	529,8
Totalt	**24,2**	**24,2**	**24,2**	**457,0**	**–**	**529,8**

RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i koncernens resultat. Koncernen är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Koncernen kan hantera ränterisken via derivat eller bundna räntor.

En ökning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat med 15 mkr (18) per procentenhet givet de räntebärande skulderna på balansdagen.

VALUTARISK

Med valutarisk avses risken att förändringar i växelkursen påverkar ett bolags kostnader. Valutarisk kan leda till förändring i kassaflöden samt fluktuation i koncernens resultat. Koncernen är utsatt för valutarisker till följd av inköp av varor och tjänster i andra valutor än svenska kronor. Koncernen kan också komma att uppta finansiering i utländsk valuta och är då utsatt för valutarisker. Valutarisken kan hanteras via derivat eller terminskontrakt och ska begränsas till de valutor som koncernen har exponering mot. Hittills har koncernen haft mindre inköp och ingen finansiering i annan valuta än svenska kronor.

LIKVIDITETS- OCH REFINANSERINGSRISK

Med finansierings- och refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade och/eller kostnaden högre när lån skall omsättas eller nya ska tas upp.

Med likviditetsrisk avses risken att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas till följd av otillräcklig likviditet.

Koncernens likviditet uppgick per 31 december 2016 till 245,7 mkr (194,0). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter och checkräkningskrediter om 33 mkr (73).

KREDIT-OCH MOTPARTSRISKER

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten av finansiell förlust som beror på motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Koncernen hanterar kreditrisken genom att begränsa sina motparter till ett antal större välkända banker och finansiella institutioner samt övervaka deras ställning.

FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING 2016

	Räntebärande skulder	
Förfallotid	Belopp (mkr)	Andel, %
2017	154	9
2018	767	43
2019	730	41
2020-	112	6
Totalt	**1 763**	**100**

REDOVISAT VÄRDE OCH VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

På nästa sida visas redovisat värde och verkligt värde för finansiella instrument.

Finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde; kundfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder bedöms verkliga värdet överensstämma med redovisade värdet pga dess kortfristighet.

Skulder till kreditinstitut löper i huvudsak med kort räntebindningstid och villkoren för refinansiering anses inte ha förändrats nämnvärt sedan upptagandet av skulderna varför bedömningen är att verkligt värde avviker marginellt från redovisat värde.

Obligationslånet om 450 mkr värderas till verkligt värde enligt nivå 1 i verkligt värde hierarkin, enligt priser på en aktiv marknad. Den 31 december var kursen 98,078 procent av nominellt värde.

För de övriga räntebärande långfristiga respektive kortfristiga skulder så bedöms det verkliga värdet inte avvika materiellt från redovisat värde då ledtiden mellan lånens upptagande och balansdagen är kort.

Preferensaktier av serie B, som pga emissionsvillkoren bedöms vara räntebärande skulder, värderas enligt nivå 1 i verkligt värde hierarkin då aktierna är noterade. Den 31 december var aktiekursen för preferensaktier av serie B 508 kr per aktie.

Not 26, forts.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen 2016-12-31	Kund- och lånefinansiering	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar joint ventures/intresseföretag	82,4		82,4	82,4
Övriga långfristiga fordringar	695,8		695,8	695,8
Kundfordringar	9,9		9,9	9,9
Övriga fordringar	244,4		244,4	244,4
Likvida medel	245,7		245,7	245,7
Summa tillgångar	**1 278,2**	**–**	**1 278,2**	**1 278,2**
Skulder till kreditinstitut		868,6	868,6	868,6
Obligationslån		658,4	658,4	658,1
Övriga räntebärande långfristiga skulder		449,6	449,6	455,6
Övriga långfristiga skulder		328,6	328,6	328,6
Övriga räntebärande kortfristiga skulder			–	–
Leverantörsskulder		4,3	4,3	4,3
Övriga kortfristiga skulder		77,3	77,3	77,3
Summa skulder	**–**	**2 386,8**	**2 386,8**	**2 392,5**

Koncernen 2015-12-31	Kund- och lånefinansiering	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar joint ventures/intresseföretag	115,6		115,6	115,6
Övriga långfristiga fordringar	150,5		150,5	150,5
Kundfordringar	137,9		137,9	137,9
Övriga fordringar	433,2		433,2	433,2
Likvida medel	194,0		194,0	194,0
Summa tillgångar	**1 031,2**	**–**	**1 031,2**	**1 031,2**
Skulder till kreditinstitut		753,5	753,5	753,5
Obligationslån		498,6	498,6	514,4
Övriga räntebärande långfristiga skulder		186,7	186,7	186,7
Övriga långfristiga skulder		26,0	26,0	26,0
Övriga räntebärande kortfristiga skulder		79,4	79,4	79,4
Leverantörsskulder		58,5	58,5	58,5
Övriga kortfristiga skulder		218,7	218,7	218,7
Summa skulder	**–**	**1 821,4**	**1 821,4**	**1 837,2**

Moderbolaget 2016-12-31	Kund- och lånefinansiering	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar koncernföretag	1 475,7		1 475,7	1 475,7
Fordringar joint ventures/intresseföretag	5,3		5,3	5,3
Övriga fordringar	453,2		453,2	453,2
Likvida medel	5,3		5,3	5,3
Summa tillgångar	**1 939,5**	**0,0**	**1 939,5**	**1 939,5**
Obligationslån		442,9	442,9	456,4
Övriga räntebärande långfristiga skulder		76,0	76,0	76,0
Skulder koncernföretag		482,3	482,3	482,3
Övriga kortfristiga skulder		37,2	37,2	37,2
Summa skulder	**0,0**	**1 038,4**	**1 038,4**	**1 051,9**

Moderbolaget 2015-12-31	Kund- och lånefinansiering	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar koncernföretag	263,6		263,6	263,6
Fordringar joint ventures/intresseföretag	5,3		5,3	5,3
Övriga fordringar	400,3		400,3	400,3
Likvida medel	58,4		58,4	58,4
Summa tillgångar	**727,6**	**0,0**	**727,6**	**727,6**
Obligationslån		440,7	440,7	456,4
Övriga kortfristiga skulder		12,5	12,5	12,5
Summa skulder	**0,0**	**453,2**	**453,2**	**468,9**

Not 27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernens övriga upplupna kostnader består i huvudsak av reservationer för ännu ej fakturerade kostnader för verksamhetsåret.

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Beslutad utdelning med avstämningsdag 5 februari 2017	10,6	–
Upplupna räntekostnader	17,8	11,9
Upplupna personalkostnader	15,7	–
Förutbetalda intäkter	16,1	12,0
Stämpelskatt	–	13,4
Övrigt	22,2	36,2
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**82,4**	**73,5**

Moderbolagets övriga upplupna kostnader består av reserveringar för styrelsearvoden och bonus.

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Beslutad utdelning med avstämningsdag 5 februari 2017	10,6	–
Upplupna räntekostnader	2,5	2,3
Upplupna personalkostnader	2,6	–
Övrigt	2,3	2,8
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**18,1**	**5,1**

Not 28
Leasingkostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Årets kostnad	9,1	8,7
Inom 1 år	9,7	9,1
1-5 år	14,9	23,9
5 år och längre	–	0,3
Summa leasingkostnader	**33,7**	**42,0**

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Årets kostnad	0,1	0,1
Inom 1 år	0,2	0,1
1-5 år	0,4	0,6
5 år och längre	–	–
Summa leasingkostnader	**0,8**	**0,9**

Not 29
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	866,5	654,4
Företagsinteckningar	30,0	30,0
Likvida medel	–	3,1
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden	1 761,8	1 195,7

	2016-12-31	2015-12-31
Moderbolaget		
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	–	74,9
Pantsatta reverser	156,8	273,0
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden	2 088,5	756,1

Not 30
Upplysningar om närståendetransaktioner

Som närstående till Oscar Properties Holding AB betraktas främst bolag inom Oscar Properties AB-koncernen, bolagets huvudägare Oscar Engelbert AB och samarbetspartners i form av joint ventures och intresseföretag. Not 15 visar *Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden*. Transaktioner med joint ventures/intresseföretag är framför allt av projektutvecklingskaraktär.

Moderbolaget har även ett närståendeförhållande till sina dotterföretag, se not 13 *Andelar i koncernföretag*, samt ledande befattningshavare, se not 6 *Personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar*.

Under 2016 uppgick nettoomsättningen till joint ventures/intresseföretag till 255 mkr (468). Inga inköp har gjorts från joint ventures/intresseföretag under 2016 eller året innan.

Moderbolaget har inga transaktioner med närstående under 2016 eller året innan.

Not 31
Vinstdisposition

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:	
Överkursfond	507 578 765
Balanserat resultat	139 586 855
Årets resultat 2016	460 568 780
Summa disponibla medel	**1 107 734 399**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Delas ut till aktieägarna	
1,50 kr per stamaktie, totalt 28 069 983 aktier	42 104 975
1,50 kr per stamaktie, totalt 493 513 aktier (från nyemission 2017-02-01)	740 270
20 kr per preferensaktie, totalt 1 340 349 aktier	26 806 980
35 kr per preferensaktie serie B, totalt 450 000 aktier	15 750 000
15 kr per preferensaktier serie B, totalt 500 000 (nyemitterade aktier efter 5 maj)	7 500 000
26,25 kr per preferensaktier serie B, totalt 500 000 (nyemitterade aktier efter 5 maj)	13 125 000
15 kr per preferensaktier via fondemission, totalt 142 817 aktier(29 maj)	2 142 255
Summa föreslagen utdelning genom upplösning från överskursfond	**108 169 479**
Balanseras i ny räkning	**999 564 920**
Fondemission, totalt 142 817 aktier	285 634
Balanseras i ny räkning (efter fondemission) [1]	**999 279 286**

[1] Varav 399 123 652 överförs som överkursfond och 600 155 635 i balanserade vinstmedel.

Not 32
Händelser efter balansdagen

Oscar Properties stam- och preferensaktier handlas sedan årsskiftet 2016/2017 på Nasdaq Stockholms Mid Cap lista.

Vid en extra bolagsstämma i januari 2017 bemyndigades styrelsen att intill nästa årsstämma fatta beslut om emission av högst 550 000 stamaktier utan företrädesrätt för aktieägarna att betalas kontant eller genom kvittning eller med apportegendom.

Den 1 februari slutförde bolaget förvärvet av Allegro Projekt AB som då tillträddes. Med anledning av köpeskillingen emitterades 493 513 stamaktier genom kvittning.

Nedanstående tabell visar aktiekapitalet den 1 februari 2017.

	Antal aktier	Antal röster	Aktiekapital, kr
Stamaktier	28 563 496	28 563 496	57 126 992
Preferensaktier	1 340 349	134 034,9	2 680 698
Preferensaktier serie B	450 000	45 000	900 000
Totalt	**30 353 845**	**28 742 530,9**	**60 707 690**

Bolaget annonserade den 2 februari att verksamheten delas upp i två affärsområden – Bostadsutveckling och Kommersiella fastigheter. Uppdelningen görs för att öka transparensen och skapa ett tydligare fokus på två i grunden olika affärer. På sikt kan bolaget komma att utvärdera en särnotering av det kommersiella fastighetsbeståndet.

Den 9 mars annonserade bolaget sin etablering i Göteborg genom förvärvet av fastigheten Annedal 23:33. Köpeskillingen uppgår till 65 mkr.

Den 29 mars offentliggjordes bolagets etablering i Uppsala genom förvärv av två fastigheter – Kvarngärdet 28:6 och Kvarngärdet 28:7 för 100 mkr.

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta om fondemission riktad till stamaktieägare med utgivande av preferensaktier, varvid tvåhundra (200) stamaktier på avstämningsdagen berättigar till en (1) ny preferensaktie.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:	
Överkursfond	507 578 765
Balanserat resultat	139 586 854
Årets resultat 2016	460 568 780
Summa disponibla medel inklusive överkursfond	**1 107 734 399**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Delas ut till aktieägarna	
1,50 kr per stamaktie, totalt 28 069 983 aktier	42 104 975
1,50 kr per stamaktie, totalt 493 513 aktier (från nyemission 2017-02-01)	740 270
20 kr per preferensaktie, totalt 1 340 349 aktier	26 806 980
35 kr per preferensaktie serie B, totalt 450 000 aktier	15 750 000
15 kr per preferensaktier serie B, totalt 500 000 (nyemitterade aktier efter 5 maj)	7 500 000
26,25 kr per preferensaktier serie B, totalt 500 000 (nyemitterade aktier efter 5 maj)	13 125 000
15 kr per preferensaktier via fondemission, totalt 142 817 aktier(29 maj)	2 142 255
Summa föreslagen utdelning genom upplösning från överskursfond	**108 169 479**
Balanseras i ny räkning	**999 564 920**
Fondemission, totalt 142 817 aktier	285 634
Balanseras i ny räkning (efter fondemission) [1]	**999 279 286**

[1] Varav 399 123 652 överförs som överkursfond och 600 155 635 i balanserade vinstmedel.

UTBETALNING

Utdelning av stamaktien utbetalas vid två tillfällen om 0,75 kr per aktie vid vardera utdelningstillfället.

Styrelsen noterar även att föregående årsstämma beslutat om utdelning på preferensaktier med 3,75 kr per aktie motsvarande 10 639 245 kr, med avstämningsdag den 5 februari 2017.

Denna utdelning har beaktats inom ramen för årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 och har således redan reducerats från det belopp som årsstämman förfogar.

Avstämningsdagarna för preferensaktier föreslås vara den 5 maj 2017, den 4 augusti 2017, den 3 november 2017 respektie 5 februari 2018.

Avstämningsdagarna för preferensaktier serie B föreslås vara den 5 maj 2017, den 4 augusti 2017, den 3 november 2017 respektive den 5 februari 2018.

För de fall en avstämningsdag enligt ovan inte är bankdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

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

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning

Den 31 december 2016 uppgick fritt eget kapital i bolaget till cirka 1 107,7 mkr och det egna kapitalet till 1 167,5 mkr. Utdelningsbara medel som står till bolagsstämmans förfogande uppgår till cirka 1 107,7 mkr.

Om årsstämman beslutar om fondemission med utgivande av nya preferensaktier i enlighet med styrelsens förslag i punkten 13 i dagordningen till årsstämman och styrelsen beslutar att utnyttja det föreslagna emissionsbemyndigandet till fullo för att emittera preferensaktier och preferensaktier av serie B, kommer maximalt cirka 108,2 mkr att tas i anspråk av disponibla vinstmedel i enlighet med förslaget till vinstdispositioner i punkten 8 i dagordningen till årsstämman. Efter en sådan vinstdisposition kommer 999 279 286 kr att återstå av fritt eget kapital (varvid de 285 634 kr som tas i anspråk genom den föreslagna fondemissionen har beaktats).

Per den 31 december 2016 uppgick moderbolagets och koncernens soliditet till 52 procent respektive 33 procent. Efter genomförd, maximal, utdelning skulle moderbolagets och koncernens soliditet uppgå till 50 procent respektive 31 procent. Soliditeten är, med hänsyn till den bransch som bolaget och koncernen verkar inom samt mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande.

Inga tillgångar eller skulder har värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554).

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Vinstutdelningens försvarlighet

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

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

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

Stockholm den 31 mars 2017

Jakob Grinbaum
Styrelseordförande

Johan Thorell
Styrelseledamot

Staffan Persson
Styrelseledamot

Ann Grevelius
Styrelseledamot

Oscar Engelbert
Styrelseledamot och VD

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 31 mars 2017. Koncernens resultaträkning och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2017.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2017.
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Oscar Properties Holding AB (publ) för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 80-119 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 mars 2016 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Successiv vinstavräkning

Koncernens nettoomsättning hänförbar till projektutvecklingsverksamheten uppgår till 2 291 Mkr. Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning för sin intäktsredovisning baserat på en prognos av slutligt projektresultat. Det betyder att intäkter tas successivt i takt med upparbetningsgraden och baseras på den prognostiserade marginalen i projekt. Detta kräver att såväl intäkter som kostnader i ett projekt kan bedömas med relativt stor säkerhet. För att uppfylla detta krav behöver bolaget ha ett effektivt system för bedömning av kostnader, upprättande av prognoser och beräkning av den successiva intäktsredovisningen. Med anledning av de bedömningar som görs i samband med beräkning den successiva vinstavräkningen bedömer vi detta område som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om den successiva vinstavräkningen se Not 1 *Redovisningsprinciper* samt Noterna 2 och 19.

Vår revision omfattar bland annat granskning av kontrakt, genomgångar av bedömningar i prognoser, stickprovsvis granskning av allokerade kostnader samt metod och system för beräkning av den successiva vinstavräkningen. Vi har bedömt prognossäkerheten i bolagets bedömningar av det slutliga utfallet för projekten utifrån historiska projekt. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2016 till 1 026 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2016 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om redovisningsprinciper Not 1 samt Not 12.

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de upprättade värderingarna. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat använd modell för fastighetsvärdring. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat ändamålsenligheten i lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden enligt koncernens resultaträkning uppgår till –7 Mkr. Koncernen redovisar per 31 december 2016, 27 mkr som uppskjuten skatteskuld. Beskrivningen av aktuell skatt och uppskjuten skatt framgår i årsredovisningen i avsnitt om redovisningsprinciper Not 1 samt Not 9.

Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst av förslutavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter. Med anledning av de bedömningar och antaganden som görs i samband med beräkning av skatter bedömer vi detta område som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt i de olika länderna där verksamhet bedrivs samt granskat beräkningar mot underlag. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning. Vi har granskat ändamålsenligheten i lämnade upplysningar i koncernen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-79 samt 123-131. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen an-svarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Oscar Properties Holding AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 31 mars 2017
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport 2016

INTRODUKTION

Denna bolagsstyrningsrapport antogs av styrelsen vid styrelsemötet den 23 mars 2017. Den har tagits fram i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning (”koden”) och årsredovisningslagen, samt granskats av bolagets revisor. Den presenterar en översikt av Oscar Properties bolagsstyrningssystem och inkluderar styrelsens beskrivning av systemet för intern kontroll samt riskhantering relaterad till finansiell rapportering,

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

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

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

Enligt styrelsens uppfattning har Oscar Properties under 2016 följt koden i alla avseenden.

Bolaget har under 2016 mottagit skrivelser i två separata ärenden från Nasdaq Stockholm, dels avseende informationsgivningen i samband med bolagets kapitalmarknadsdag i november 2016 samt dels avseende bolagets finansiella rapportering. Avseende bolagets kapitalmarknadsdag innebar ett misstag att viss potentiellt kurspåverkande information fanns tillgänglig på bolagets webbplats en kort stund före det att bolaget offentliggjorde informationen genom pressmeddelande. Bolaget har gentemot Nasdaq Stockholm medgivit att bolagets informationsgivning brast i det aktuella fallet samt har vidtagit åtgärder. Nasdaq Stockholm har meddelat att man överväger att överlämna ärendet till disciplinnämnden för vidare handläggning. Avseende bolagets finansiella rapportering så framförde Nasdaq Stockholm, inom ramen för sin löpande översyn, en synpunkt avseende presentationen av värderingar. Denna synpunkt beaktades och adresserades av bolaget redan i delårsrapporten för perioden januari-september 2016 och synpunkten bedöms således av bolaget som utagerad.

Bolagsstyrningsstruktur

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

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

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

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

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

AKTIER OCH AKTIEÄGARE

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

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick den 31 december 2016 till 59 720 664 kronor fördelat på 29 860 332 aktier, varav 28 069 983 stamaktier, och 1 340 349 preferensaktier och 450 000 preferensaktier av serie B, envar med ett kvotvärde om 2 kronor.

Oscar Engelbert AB ägde den 31 december 2016 cirka 53,33 procent av aktierna och innehade cirka 56,11 procent av rösterna i bolaget. Oscar Engelbert AB är helägt av Oscar Properties grundare, styrelseledamot och verkställande direktör Oscar Engelbert.

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

Mer information om bolagets aktie och dess aktieägare återfinns i årsredovisningen på sidorna 72-73.

BOLAGSSTÄMMA

Allmänt

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs balans- och resultaträkning samt koncernbalans- och koncernresultaträkning fram och beslut fattas om bland annat disposition av bolagets resultat, fastställande av balans- och resultaträkningarna respektive koncernbalans- och koncernresultaträkningarna, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag. Kallelse till bolagsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter.

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

En aktieägare som vill få ett särskilt ärende behandlat vid stämman måste i god tid före stämman begära det hos styrelsen

under den adress som meddelas på bolagets webbplats, www.oscarproperties.se.

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

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

Årsstämman den 20 april 2016

Oscar Properties årsstämma 2016 hölls den 20 april 2016 i bolagets lokaler i Stockholm. Vid stämman närvarade femton aktieägare, antingen personligen eller genom ombud, vilket motsvarade 81,99 procent av rösterna i bolaget. Årsstämman beslutade om:

- Fastställande av resultat- och balansräkning samt beslut om vinstutdelning,
- ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören för räkenskapsåret 2015,
- i enlighet med valberedningens förslag att styrelsen ska bestå av fem ledamöter,
- att styrelsearvode ska utgå med 400 000 kronor till styrelsens ordförande och 200 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna, utom den verkställande direktören (till vilken inte något arvode ska utgå).
- omval av Jakob Grinbaum, Oscar Engelbert, Ann Grevelius, Staffan Persson och Johan Thorell för tiden intill slutet av årsstämman 2017, omval av Jakob Grinbaum som styrelsens ordförande för samma period samt nyval av Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor för samma period,
- instruktion för inrättande av valberedning,
- emissionsbemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma besluta om emission av (1) stamaktier av serie B, teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier, innebärandes en ökning eller potentiell ökning av bolagets aktiekapital med högst tio (10) procent, (2) högst 500 000 preferensaktier, och/eller (3) högst 500 000 preferensaktier av serie B, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, att betalas kontant, med apportegendom eller genom kvittning, för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, del av fastighet eller fastighetsbolag, eller för att finansiera fortsatt tillväxt i bolaget på andra sätt,
- ökning av bolagets aktiekapital med 280 698 kronor genom överföring från fritt eget kapital, med utgivning av 140 349 nya preferensaktier riktade till innehavare av stamaktier genom fondemission där tvåhundra stamaktier på avstämningsdagen berättigade till en (1) ny preferensaktie,
- samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

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

Extra bolagsstämma den 16 mars 2016

Den 16 mars 2016 höll Oscar Properties en extra bolagsstämma i bolagets lokaler i Stockholm. Vid stämman närvarade elva aktieägare, antingen personligen eller genom ombud, vilket motsvarade 76,08 procent av rösterna i bolaget.

Den extra bolagsstämman beslutade om ändring av bolagsordningen, varigenom det nya aktieslaget preferensaktier av serie B infördes.

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

VALBEREDNING

Uppgifter

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

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

Därutöver ska valberedningen inför varje årsstämma ta ställning till huruvida valberedningen finner det vara erforderligt att föreslå ändringar i instruktionen till valberedningen (beslutad av årsstämman 2016) och i sådant fall till årsstämman lämna förslag till beslut avseende sådana ändringar.

Sammansättning

Vid årsstämman 2016 inrättades en valberedning, enligt följande principer. Styrelsens ordförande kontaktar de tre största aktieägarna baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per sista bankdagen i augusti 2016. De tre största aktieägarna ska erbjudas möjlighet att utse varsin representant, att jämte ordföranden utgöra valberedningen för tiden tills dess ny valberedning har utsetts. Om någon av dessa aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse en representant övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieägandet. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren. Utsedd valberedning ska kvarstå fram till dess att en ny valberedning konstituerats. Skulle en aktieägare, som är representerad i valberedningen, väsentligt minska sitt aktieägande så att aktieägandet inte längre skulle kvalificera för en plats i valberedningen ska, om valberedningen så beslutar, sådan aktieägares ledamot entledigas och annan av bolagets aktieägare erbjudas att utse ledamot i dennes ställe i enlighet med vad som framgår ovan. Skulle en aktieägare som inte är representerad i valberedningen, öka sitt aktieägande så att aktieägandet skulle kvalificera för en plats i valberedningen (och denne aktieägare inte i samband härmed erbjuds att utse ledamot i valberedningen på grund av vad som föreskrivs i föregående mening) ska, om valberedningen så beslutar, sådan aktieägare erbjudas möjlighet att utse en ledamot utan att ledamot utsedd av annan aktieägare entledigas. Antalet ledamöter i valberedningen ska aldrig överstiga sex (6).

Oscar Engelbert AB, Zimbrine Holding BV och Ernström Finans AB har nominerat ledamöter till valberedningen inför årsstämman 2017, bestående av följande personer:

- Oscar Engelbert AB har utsett Fredrik Palm, advokat och delägare på Gernandt & Danielsson advokatbyrå, till sin ledamot i valberedningen.
- Zimbrine Holding BV har utsett Fredrik Persson, ledande befattningshavare inom Swedia Capital AB, till sin ledamot i valberedningen.
- Ernström Finans AB har utsett Fabian Hielte, styrelseordförande och verkställande direktör i Ernström Finans AB, till sin ledamot i valberedningen.

Vidare är Jakob Grinbaum, styrelsens ordförande, ledamot i valberedningen.

STYRELSE

Uppgifter

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

Sammansättning

Under perioden 1 januari 2016 till och med årsstämman 2016 bestod bolagets styrelse av de fem stämmovalda ledamöterna: Jakob Grinbaum (ordförande), Oscar Engelbert, Ann Grevelius, Lennart Låftman, Staffan Persson och Johan Thorell. Årsstämman 2016 omvalde Jakob Grinbaum (ordförande), Oscar Engelbert, Ann Grevelius, Staffan Persson och Johan Thorell.

I avsnittet ”Styrelse” på sidorna 76-77 redovisas varje styrelseledamots födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

Under 2016 hölls 20 styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen nedan.

Oberoendekrav

Styrelsen i bolaget är föremål för de oberoendekrav som följer av koden. Inför årsstämman 2016 presenterade valberedningen följande bedömning avseende de styrelseledamöter som valdes vid årsstämman 2016. Jakob Grinbaum (ordförande), Ann Grevelius, Staffan Persson och Johan Thorell bedömdes samtliga vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större aktieägare.

Oscar Engelbert bedömdes, såsom verkställande direktör samt ägare till Oscar Engelbert AB, inte vara oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare.

Arbetsordning

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

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

Styrelsens arbete under 2016

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

Styrelsen har under 2016 fokuserat på bolagets projektportfölj (omfattandes även bolagets förvärv och avyttringar) och bolagets finansiering. Styrelsen härvid sina möten även informerats om affärsläget samt, vid behov, fastställt de finansiella rapporterna. Under våren 2016 arbetade styrelsen intensivt med emission av preferensaktier av serie B.

Under sommaren 2016 arbetade styrelsen med implementeringen av EU:s nya marknadsmissbruksförordning och under det andra halvåret 2016 generellt med bolagets informationsgivning.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNINGAR SAMT NÄRVARO UNDER 1 JANUARI–31 DECEMBER 2016

Ledamot	Invald	Ersättning (kr)	Styrelse (20 möten inkl. konstituerande)	Revisionsutskott (4 möten)	Ersättningsutskott (1 möte)
Jakob Grinbaum	2012	400 000	20	4	1
Oscar Engelbert	2011	Se sidan 103.	19	–	–
Ann Grevelius	2015	200 000	20	–	1
Lennart Låftman [1]	2012	42 000	7	2	–
Staffan Persson	2015	200 000	18	4	–
Johan Thorell	2012	200 000	20	4	–

[1] Styrelseledamot till och med årstämman den 20 april 2016.

Styrelseutvärdering

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

Styrelsens arbete utvärderades hösten 2016 baserat på individuella svar på formaliserade undersökningar samt enskilda samtal med styrelseordföranden. Resultatet av denna utvärdering har rapporterats till valberedningen.

STYRELSENS UTSKOTT

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

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 20 april 2016 och har sedan dess bestått av Johan Thorell (ordförande), Jakob Grinbaum och Staffan Persson.

Revisionsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:

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

Revisionsutskottet har berett styrelsens beslut i ovanstående frågor.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 20 april 2016 och har sedan dess bestått av Jakob Grinbaum, Ann Grevelius och Staffan Persson.

Ersättningsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:

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

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

REVISION

Revisorn ska granska Oscar Properties årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Styrelsen har också bestämt i sin arbetsordning att revisorn översiktligt ska granska bolagets halvårs- eller niomånadersrapport. Revisorn granskade översiktligt delårsrapporten för perioden januari-september 2016.

Revisor i Oscar Properties är sedan årsstämman 2016 det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag. Huvudansvarig revisor är Ingemar Rindstig, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Styrelsen har under 2016 vid ett tillfälle, utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen, träffat bolagets revisor. Därutöver har styrelseordförande Jakob Grinbaum och revisionsutskottets ordförande Johan Thorell träffat revisorn vid ett par tillfällen för avstämning.

STYRNING OCH ORGANISATIONSSTRUKTUR

Styrdokument

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

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Oscar Properties ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Oscar Properties får ta. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Samtliga Oscar Properties koncernbolag omfattas av finanspolicyn.

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

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

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

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

Organisationsstruktur

Under ledning av vice-VD Thomas Perslund har bolaget under 2016 genomfört ett genomgripande strukturarbete med det övergripande syftet att systematisera och standardisera bolagets organisation och sätt att arbeta. De tidigare sju funktionsområdena har ersatts av tre enheter:

- Utveckling där förvärv, design och konceptutveckling, marknadsföring och försäljning sker i projektform
- Produktion där den rena byggverksamheten bedrivs
- Service där eftermarknadsstödet ligger.

Därtill finns centrala stödfunktioner för ekonomi, finans, personal, marknadsföring, och kommunikation.

Se vidare avsnittet ”Organisation och medarbetare” på sidorna [66-69].

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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

Se avsnittet ”Styrelsen” på sidan 76 för information om den verkställande direktören Oscar Engelberts födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, väsentliga uppdrag utanför bolaget, och eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget samt väsentliga aktieinnehav och delägarskap i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Inledning

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

Kontrollmiljö

För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning och instruktionerna för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt den verkställande direktören. Verkställande direktören rapporterar regelbundet till styrelsen. Verkställande direktören framlägger vid varje styrelsemöte som hålls i samband med kvartalsbokslut ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten.

Riskbedömning

Riskhantering är inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Oscar Properties är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen minst en gång om året en genomgång av den interna kontrollen tillsammans med bolagets revisorer och genomgången behandlas av styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Se separat avsnitt om risker och riskhantering på sidan 82-83.

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

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

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

Behov av internrevision
Oscar Properties har en relativt liten organisation där samtliga enheter – Utveckling, Produktion och Service – sköts från bolagets kontor i Stockholm. Uppföljning av resultat och balansutfall görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att styrelsen inte anser det motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
Ersättning till styrelsen
Vid årsstämman den 20 april 2016 beslutades att styrelsearvoden skall utgå med 400 000 kronor till styrelsens ordförande och 200 000 kronor till var och en av övriga styrelseledamöter, dock undantaget verkställande direktören till vilken inget styrelsearvode ska utgå. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning. Styrelsearvode till tre (3) av styrelsens medlemmar har betalats till bolag i enlighet med avtal träffade mellan dem och bolaget, vilket är kostnadsneutralt för bolaget.

Ersättning till verkställande direktör och ledning
De riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman 2016 beslutade om framgår på sidan 84.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Oscar Properties Holding AB,
org. nr 556870-4521

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2016 på sidorna 123-128 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 31 mars 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Definitioner

Oscar Properties presenterar vissa finansiella mått som inte definieras av IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla bolag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. För mer information om bolagets nyckeltal gå till www.oscarproperties.se

Bolaget definierar nyckeltalen enligt nedan. Definitionerna är oförändrade mot tidigare perioder.

BOLAGSRELATERADE 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 joint ventures/intresseföretag.

BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

Antal bokade bostäder
Bokad bostad är en bostad där kunden och bolaget har undertecknat ett bokningsavtal, samt att kunden har betalat in bokningsavgiften.

Antal bostäder i pågående produktion
Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.

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

Byggrätter
Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde med bostadsrätter. För förfogande över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller option att äga.

Färdigställandegrad
Bokförda kostnader i förhållande till totalt beräknade projektkostnader.

Försäljningsgrad
Sålda bostäder genom bindande avtal i förhållande till totala antalet bostäder i projektet.

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

Projektfastigheter
Avser fastigheter som innehas för vidareutveckling till bostadsrätter.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital, %
Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Balansomslutning
Summan av alla tillgångar alternativt summan av alla skulder och eget kapital.

Genomsnittlig kapitalbindningstid
Genomsnittlig kvarstående löptid fram till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Intresseföretag
Samarbetsform med flera ägare där koncernen innehar minst 20 och högst 50 procent av rösterna.

Joint ventures
Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.

Soliditet, %
Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Successiv vinstavräkning
Koncernen redovisar intäkter successivt från och med den dag bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter och bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten. Redovisade intäkter baserar sig på färdigställandegrad och på försäljningsgrad.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Resultat per stamaktie, kr
Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

Aktieägarinformation

ÅRSSTÄMMA 2017

Aktieägarna i Oscar Properties Holding AB (publ) kallas till årsstämma fredagen den 28 april 2017, kl.13 i Oscar Properties Holding AB:s (publ) lokaler (showroom) på Linnégatan 2-4 i Stockholm.

Anmälan m m

Aktieägare som önskar delta i stämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast lördagen den 22 april 2017, dels anmäla sig hos bolaget senast måndagen den 24 april 2017. Anmälan kan ske via post till Oscar Properties Holding AB (publ), Box 5123, 102 43 Stockholm, via telefon 08-510 607 70 eller via e-post till bolagsstamma@oscarproperties.se. Vid anmälan ska anges namn, person eller organisationsnummer, aktieinnehav, adress, telefonnummer dagtid samt, i förekommande fall, det antal biträden (högst två) som avses medföras vid stämman.

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

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier hos bank eller annan förvaltare måste, för att få delta i stämman, tillfälligt registrera aktierna i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast fredagen den 28 april 2017, vilket innebär att aktieägaren bör underrätta förvaltaren om sin önskan i god tid före detta datum.

FINANSIELL KALENDER 2017

Delårsrapport januari-mars	28 april 2017
Delårsrapport januari-juni	14 juli 2017
Delårsrapport januari-september	27 oktober 2017
Bokslutskommuniké 2017	9 februari 2018

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

