

# Oscar Properties



## Oscar Properties Holding AB (publ) Koncernens bokslutskommuniké januari–december 2012

ÅRET I KORTHET	2	KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	18
VD-ORD	3	KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	19
KONCERNEN I SAMMANDRAG	4	KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	20
VERKSAMHETENS UTVECKLING	6	KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS	21
FINANSIELL UTVECKLING	8	NOTER	22
INTRESSEFÖRETAG	9	DEFINITIONER	23
FINANSIERING	14		
ÖVRIG INFORMATION	15		

## Året i korthet

### HELÅRET JANUARI–DECEMBER 2012

- Nettoomsättningen uppgick till 3,3 MSEK (0,4)
- Rörelseresultatet uppgick till 40,1 MSEK (63,0)
- Resultat efter skatt uppgick till 32,7 MSEK (60,9)
- Resultat per aktie uppgick till 1,37 SEK (ET)

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER HELÅRET 2012

- Färdigställande av fastigheten Kurland på Norrmalm med åtta bostadsrättslägenheter i februari samt fastigheten Pagen på Kungsholmen med 39 bostadsrättslägenheter i juni. Projekten ägdes av intresseföretaget Oscar Properties AB.
- Förvärv av den helägda fastigheten Stockholm Heimdall 30 i Vasastan i mars.
- Investering i intresseföretaget Oscar maiN One AB som förvärvade fastigheten Stockholm Isbrytaren 50 på Kungsholmen i april.
- Intresseföretaget Oscar Properties AB förvärvade två obebyggda fastigheter i Hammarby Sjöstad för uppförande av cirka 180 bostadsrättslägenheter.
- Förvärv av intresseföretaget Tyrjörn 11 Holding 2 AB som äger en obebyggd fastighet i centrala Tyresö där drygt 275 bostadsrättslägenheter projekteras.
- Försäljning av 56 bostadsrättslägenheter i Läderfabriken i Järla Sjö-området i Nacka påbörjades under oktober. Per den 31 december 2012 var 49 av 56 lägenheter sålda. Projektet ägs av intresseföretaget Projektbolaget Oscarsborg AB.
- Intresseföretaget Oscar Properties AB förvärvade fastigheten Stockholm Ruddammen 29 på Östermalm i november, för utveckling av cirka 75 bostadsrättslägenheter.
- Försäljningsprocessen för Karlavägen 76 initierades under fjärde kvartalet 2012 med officiell säljstart under första kvartalet 2013. Projektet ägs av intresseföretaget Oscar Properties AB.
- Försäljningsprocessen för Nybrogatan 57 initierades under fjärde kvartalet 2012 med officiell säljstart under första kvartalet 2013. Projektet ägs av intresseföretaget Projektbolaget Oscarsborg AB.
- Efter årsskiftet har ny finansiering beviljats för fastigheten Heimdall 30 i Vasastan med en svensk bank som är ny för koncernen. Refinansieringen kommer slutföras under första kvartalet 2013.

### FINANSIELL ÖVERSIKT

– NYCKELTAL ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN –

	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011
Nettoomsättning, TSEK	3 283	357
Rörelseresultat, TSEK	40 120	63 011
Årets resultat, TSEK	32 749	60 894
Resultat per aktie, SEK	1,37	ET
Balansomslutning, TSEK	304 249	160 415
Eget kapital, MSEK	124 735	111 486
Soliditet, %	41	70
Avkastning på eget kapital, %	28	63
Antal produktionsstartade bostäder	217	101
Antal färdigställda bostäder	47	112
Antal sålda bostäder	73	69



Läderfabriken, Järla Sjö

## Stark efterfrågan på Oscar Properties bostäder

Oscar Properties har under 2012 fortsatt att erbjuda Stockholms bostadsmarknad det som är vårt signum; unika och moderna bostäder i attraktiva lägen. Vi har färdigställt och sålt närmare 50 bostadsrättslägenheter i fastigheter på Norrmalm och Kungsholmen till höga priser i en avvaktande bostadsmarknad.

I oktober 2012 genomförde vi även en framgångsrik försäljning av 49 lägenheter i fastigheten Läderfabriken i Järla Sjö i Nacka. Vi mötte en stor efterfrågan på dessa unikt utformade bostäder och flertalet lägenheter såldes redan före den officiella säljstarten med snittpriser som låg cirka 15 000 kr/kvm över genomsnittet för området. Detta visar att vårt koncept fortsätter att attrahera många bostadsköpare i Stockholm, både innanför och utanför tullarna.

I början av 2013 påbörjas försäljningen av lägenheter i flera projektfastigheter som nu närmar sig färdigställande – det gamla posthuset på Nybrogatan 57 och

en tidigare kontorsfastighet på Karlavägen 76. Redan nu är intresset för dessa lägenheter stort vilket ger goda förutsättningar för en framgångsrik försäljning. Parallellt kommer vi under 2013 bland annat att arbeta med utveckling av ytterligare en fastighet på Östermalm samt nybyggnation av 180 bostadsrättslägenheter i Hammarby Sjöstad.

Vi har bevisat att vi framgångsrikt kan planera, finansiera och lönsamt genomföra utvecklingsprojekt. Det har gett oss en position som öppnar möjligheter för nya intressanta affärer och spännande samarbeten med etablerade aktörer på fastighetsmarknaden. Detta i kombination med vårt unika bostadskoncept och konsekventa identitetsbyggande skapar förutsättningar för ett starkt 2013.

Oscar Engelbert, VD



## Koncernen i sammandrag

### **OSCAR PROPERTIES I KORTHET**

Oscar Properties bildades 2004 med visionen att skapa moderna bostäder som är så unika att människor aktivt söker sig till en Oscar Properties-byggnad vid valet av nytt boende. Modern design och arkitektur har allt sedan dess varit kärnan i bolagets identitet.

Oscar Properties har sedan start sålt fastigheter för cirka 3,5 miljarder kronor, producerat cirka 500 lägenheter och lyckats uppvisa lönsamhet även i sämre tider. Bolaget fortsätter att förse Stockholms fastighetsmarknad med kreativa idéer och konceptuell design – till att börja med genom de 1 500 nya bostäder som ligger på ritbordet just nu.

### *Affärsidé och strategi*

Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen i Stockholm med den långsiktiga strategin att vara aktiv inom både konvertering och nyproduktion. En byggnad signerad Oscar Properties kan vara en helt ny fastighet eller en omvandlad äldre byggnad, såsom en skola, en fabrik eller ett postkontor. Gemensamt för samtliga Oscar Properties-byggnader är det moderna och unika.

### *Affärsmodell*

Oscar Properties om- och nybyggnadsprojekt drivs i delägda intresseföretag, för närvarande fyra företag





Nybrogatan 57, Östermalm

som ägs tillsammans med respekterade och professionella partners på fastighetsmarknaden. Fastigheter inom om- och nybyggnation omfattar 71 352 kvm, motsvarande 70 procent av fastighetsbeståndet inom de delägda bolagen, medan förvaltningsfastigheter med potential att bli framtida utvecklingsprojekt utgör resterande del av fastighetsbeståndet, motsvarande 30 806 kvm.

Oscar Properties finansieringsmodell med delägda projekt begränsar risk och skapar kapitalflöden. En grundprincip är att alla projekt ska stå på egna ben från dag ett och att de drivs i separata bolag. Därmed minimeras risken att eventuella problem i ett projekt sprids till andra delar av koncernen.

#### *Marknad*

Med inriktning på fastighetsutveckling i Stockholm och med nischade objekt är Oscar Properties marknad relativt stabil, oavsett konjunktur. Efterfrågan på Oscar Properties moderna och unika boenden i attraktiva lägen är fortsatt stor samtidigt som utbudet inom denna kategori är begränsat. Den väsentligt starkare utvecklingen av både sysselsättning och lönenivåer i Stockholmsregionen jämfört med övriga landet, även under de senaste årens finansiella oro, bedöms påverka Oscar Properties verksamhet positivt. Därtill finns det en generellt stor och ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm från en växande befolkning.

## Verksamhetens utveckling

### KONCERNEN

Oscar Properties driver sina om- och nybyggnationsprojekt genom fyra delägda intresseföretag och äger förvaltningsfastigheter. Om- och nybyggnation omfattar fastigheter där byggnation har påbörjats samt fastigheter där byggnation beslutats att påbörjas. Förvaltningsfastigheter är kommersiella lokaler eller hyresbostäder med löpande kassaflöde. Förvaltningsfastigheter som förvärfvas av koncernen ska ha potential att bli projektfastigheter. I det fall koncernen bedömer att den bästa avkastningen erhålls genom en ombyggnation flyttas fastigheten över till att redovisas som en projektfastighet.

Under året har koncernen förvärvat en helägd fastighet och gjort ytterligare fastighetsinvesteringar i intresseföretag tillsammans med befintliga och nya partners. I de intresseföretag där koncernen är en av två delägare har fem fastigheter förvärvats för planerad vidareutveckling med bland annat Niam och Wallenstam

som partners. Två projekt har avslutats under året, resultatet från dessa projekt ingår i Resultat från andelar i intresseföretag. Under året tilldelades koncernen även en markanvisning i Norra Djurgårdsstaden, kvarteret Brofästet. Projektet är i ett tidigt projekteringsskede och total yta bedöms preliminärt uppgå till 4 000 kvm. Detaljplanen antas vara antagen Q4 2014 och byggstart är planerad till 2015.

Per bokslutsdagen har koncernen engagemang i totalt 14 fastigheter varav tre är helägda. De helägda förvaltningsfastigheterna redovisas som förvaltningsfastigheter i balansräkningen. Fastigheter och projekt där koncernen är delägare redogörs för ytterligare under avsnittet Intresseföretag. Nedan redovisas samtliga fastigheter där koncernen är ägare eller delägare per den 31 december 2012 samt pågående och planerade projekt i koncernen och intresseföretagen vid samma tidpunkt.

– FASTIGHETS- OCH PROJEKTÖVERSIKT PER DEN 31 DECEMBER 2012 –

	Fastighet	Intresseföretag	Ägarandel (partner)	Antal lägenheter	Totalyta* (kvm)	Bedömd projekttid
OM- OCH NYBYGGNATION	<b>Pågående konvertering</b>					
	Guldfisken 18	Projektbolaget Oscarsborg AB	50% (Fabega)	41	4 918	18 MÅN
	Minan 4	Oscar Properties AB	35% (Skandrenting)	21	3 519	18 MÅN
	Sicklaön 145:17	Projektbolaget Oscarsborg AB	50% (Fabega)	56	4 886	18 MÅN
	Ruddammen 29	Oscar Properties AB	50% (Skandrenting)	75	4 929	15 MÅN
	<b>Pågående nybyggnation</b>					
	Hammarby Gård 7	Oscar Properties AB	50% (Skandrenting)	180	17 100	30 MÅN
	<b>Planerad nybyggnation</b>					
	Tyresö Järnet 11	Tyrjärn 11 Holding 2 AB	50% (Wallenstam)	275	19 500	30 MÅN
	Stettin 7	Oscar Properties AB	50% (Skandrenting)	180	16 500	30 MÅN
Brofästet	–	100%	44	ET	24 MÅN	
Gasklockorna	Oscar Properties AB	50% (Skandrenting)	–	ET	ET	
FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER	<b>Investering</b>					
	Bojen 3	Oscar Properties AB	35% (Skandrenting)	–	6 750	ET
	Dykärret Mindre 12	Oscar Properties AB	50% (Skandrenting)	–	2 300	ET
	Isbrytaren 50	Oscar maiN One AB	15%** (Niam)	–	18 988	ET
	Heimdall 30	–	100%	–	2 393	ET
Grönland 18	–	100%	–	375	ET	

\* Totalyta för Om- och nybyggnation utgörs av såväl bostadsarea (BOA) samt lokalarea (LOA) efter färdigställande.

\*\* Vinstdelning med Niam avviker mot angiven ägarandel.

### **AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Alla fastigheter som Oscar Properties förvärvar bedöms av bolaget som potentiella framtida projekt för utveckling av nya bostäder. De fastigheter som inte direkt övergår till bostadsprojekt förvaltas inom affärsområdet Förvaltningsfastigheter. Bolaget gör en löpande utvärdering av utvecklingsmöjligheten för respektive fastighet alternativt om fastigheten ska behållas som förvaltningsfastighet eller avyttras. Inför ett planerat bostadsprojekt sker en successiv avveckling av hyresgästerna.

#### *Förvärvade fastigheter*

I mars förvärvades fastigheten Stockholm Heimdall 30 från Wallenstam. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på cirka 2 400 kvadratmeter och samtliga lokaler är idag uthyrda till Viktor Rydbergs Gymnasium som bedriver verksamhet där sedan flera år tillbaka.

#### *Totalt bestånd av förvaltningsfastigheter*

Sammantaget äger därmed Oscar Properties själv två förvaltningsfastigheter till ett bokfört fastighetsvärde om cirka 100 MSEK. Dels den nyligen förvärvade Heimdall 30 samt fastigheten Grönland 18 på Djurgården om totalt cirka 2 800 kvm. Via intresseföretag förvaltas ytterligare tre förvaltningsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsområdet med närmare 28 000 kvm uthyrningsbar yta. Hyresgäststrukturen fördelar sig olika mellan de olika förvaltningsfastigheterna. Idag består fastighetsytorna av bostäder, kontor, skol- och konferenslokaler.



Kurland, Norrmalm

---

## Finansiell utveckling

### INTÄKTER

*Helåret januari–december 2012*

Koncernens intäkter uppgick under helåret 2012 till 3,3 MSEK (0,4). Hyresintäkterna uppgick till 3,3 MSEK (0,4). Ökningen är främst hänförlig till att koncernen förvärvat fastigheten Heimdall 30 under 2012.

### RESULTAT

*Helåret januari–december 2012*

Under året bidrog resultat från koncernens intresseföretag med 29,8 MSEK (52,8). Samtidigt bidrog värdeförändring av förvaltningsfastigheter positivt till koncernens resultat med 8,5 MSEK (10,2). Koncernens övriga kostnader uppgick under helåret till 1,5 MSEK (0,3).

Rörelseresultatet för helåret uppgick till 40,1 MSEK (63,0). Minskningen är en konsekvens främst av att fler projekt färdigställdes under 2011. Resultatet efter skatt uppgick till 32,7 MSEK (60,9).

### INTRESSEFÖRETAG

Koncernen äger andelar i fyra fastighetsägande intresseföretag. Kapitalandelen i tre av dessa intresseföretag

uppgår till 50 procent och i ett av bolagen till 15\* procent vilket framgår av tabell på sidan 9. Resultatet från andelar i intresseföretagen uppgick under helåret till 29,8 MSEK (52,8). I koncernredovisningen för helåret 2012 redovisas samtliga intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden.

### INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till –3,6 MSEK (–2,0). Förändringar i rörelsekapital och kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 40,7 MSEK (–6,2), samtidigt som kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –147,0 MSEK (34,6). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 107,3 MSEK (–28,4) och hänför sig främst till upptagna lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 0,9 MSEK (0,0). Sammantaget har likvida medel förändrats från 0,1 MSEK till 1,0 MSEK.

\* Vinstdelningen med Niam avviker från angiven ägarandel.



## Intresseföretag

Oscar Properties bedriver sin projektutveckling genom ett antal samägda intresseföretag med olika delägare där Oscar Properties framförallt bidrar med affärsgenerering samt projektledning, medan delägarna främst bidrar med finansiering men även med nya projekt. Oscar Properties bedömer att strukturen med delat ägande i olika konstellationer ger en ökad riskspridning över tiden.

Oscar Properties hade vid årets slut fyra intresseföretag, tre med ett ägande om 50 procent av aktierna och ett med ett ägande om 15 procent\*. I koncernredo-

visningen för helåret 2012 redovisas samtliga intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att andelarna i intresseföretaget initialt redovisas till anskaffningsvärdet för att sedan justeras för att avspegla ägarföretagets andel av intresseföretagets resultat.

Intresseföretagen ägde per den 31 december totalt 11 fastigheter och fastighetsbeståndets totala yta uppgick till cirka 99 000 kvm.

Under 2012 uppgår koncernens andel av beslutade utdelningar i intresseföretag till 20 MSEK.

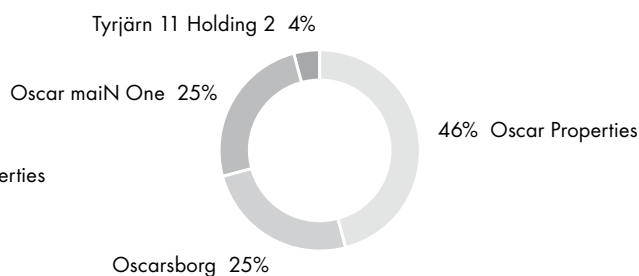
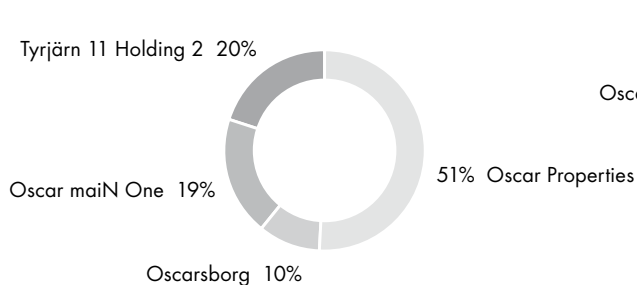
Intresseföretag	Partner	Ägarandel	Bokfört värde, MSEK	Antal fastigheter	Yta, kvm
Oscar Properties	Skandrenting	50%	75,0	7	51 098
Projektbolaget Oscarsborg	Fabege	50%	6,1	2	9 804
Oscar maiN One	Niam	15%*	26,4	1	18 988
Tyrjärn 11 Holding 2	Wallenstam	50%	0,0	1	19 500
<b>Summa</b>			<b>107,5</b>	<b>11</b>	<b>99 390</b>

\* Vinstdelning med Niam avviker från angiven ägarandel.

I diagram nedan redovisas intresseföretagens andel av fastigheternas totala yta respektive marknadsvärde

– INTRESSEFÖRETAGENS STORLEK RELATIVT YTA –

– INTRESSEFÖRETAGENS STORLEK RELATIVT VÄRDE –



### Pågående och färdigställda projekt

Pågående utvecklingsprojekt och färdigställda projekt beskrivs nedan under respektive intresseföretag.

## Intresseföretag Oscar Properties AB

Intresseföretaget Oscar Properties AB ägs tillsammans med Skandrenting AB, Bokfört värde på andelarna i intresseföretaget uppgår till 75,0 MSEK per bokslutsda-

gen. I intresseföretaget ingår följande ägda fastigheter, pågående projekt och planerade projekt.

Fastighet	Antal lägenheter	Totalyta (kvm)	Bedömd projekttid
OM- OCH NYBYGGNATION			
<b>Pågående konvertering</b>			
Minan 4	21	3 519	18 MÅN
Ruddammen 29	75	4 929	15 MÅN
<b>Pågående nybyggnation</b>			
Hammarby Gärd 7	180	17 100	30 MÅN
<b>Planerad nybyggnation</b>			
Stettin 7	180	16 500	30 MÅN
Gasklockorna	–	ET	ET

Fastighet	Antal lägenheter	Totalyta (kvm)	Bedömd projekttid
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER			
<b>Investering</b>			
Bojen 3	–	6 750	ET
Dykärret Mindre 12	–	2 300	ET

### PÅGÅENDE PROJEKT

## Karlavägen 76

### KARLAVÄGEN 76 - MINAN 4

Fastigheten var tidigare Bergman & Bevings huvudkontor. Den kommer efter avslutat projekt innehålla 21 bostadsrättslägenheter i olika storlekar och de boende kommer erbjudas servicetjänster såsom matleveranser från restaurang i huset. Projektet påbörjades januari 2012 med planerat tillträde i juni 2013. Försäljningsprocessen för Karlavägen 76 initierades under fjärde kvartalet 2012 med officiell säljstart under första kvartalet 2013.





## BIOGRAFEN

### RUDDAMMEN 29

Oscar Properties förvärvade i november 2012 fastigheten Stockholm Ruddammen 29 på Östermalm för utveckling av cirka 75 bostadsrättslägenheter. Projektet har påbörjats och ombyggnation av fastigheten startade under december. Försäljningsstart av bostadsrättslägenheterna sker under första kvartalet 2013.

## HG 7

### HAMMARBY GÅRD 7

Under juni 2012 förvärvades exploateringsfastigheterna Stockholm Linjefarten 1 och Stockholm Båtturen 2 i Hammarby Sjöstad från Fabège. De två tomtarna omfattar projekterad bostadsyta om närmare 17 000 kvm. Byggnation av cirka 180 bostadsrättslägenheter påbörjades under fjärde kvartalet 2012 och inflyttning i de första lägenheterna beräknas ske till halvårsskiftet 2014 med slutliga tillträden under 2015. Försäljningsstart av bostadsrättslägenheterna beräknas påbörjas under andra kvartalet 2013.



### FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Under året färdigställdes två av Oscar Properties bostadsprojekt. I februari färdigställdes fastigheten Kurland på Norrmalm. Fastigheten förvärvades under 2011 och konverterades från kontor till åtta moderna bostadsrättslägenheter. Under juni färdigställdes fastigheten Pagen på Kungsholmen. Fastigheten förvärvades

2010 och konverterades från kontor/butik till 39 moderna bostadsrättslägenheter. Resultatet från projekten redovisas som en del av Resultat från andelar i intresseföretag uppdelat på innevarande och föregående år då projekten vinstavräknas successivt i intresseföretagen.

## Intresseföretag Projektbolaget Oscarsborg AB

Projektbolaget Oscarsborg AB ägs tillsammans med Fabege AB. Bokfört värde på andelarna uppgår till 6,1 MSEK. Intresseföretaget har bedrivit två pågående projekt.

Fastighet	Antal lägenheter	Totalyta (kvm)	Bedömd projekttid
OM- OCH NYBYGGNATION			
<b>Pågående konvertering</b>			
Guldfisken 18	41	4 918	18 MÅN
Sicklaön 145:17	56	4 886	18 MÅN



JÄRLA Sjö  
1898  
LÄDERFABRIKEN  
GARVERIGRÄND 7  
131 59 NACKA

### LÄDERFABRIKEN – SICKLAÖN 145:17

I fastigheten, som tidigare var en läderfabrik, byggs förutom bostadsrättslägenheter i olika storlekar även aktivitets- och serviceytor som är helt unika för ett bostadshus, såsom gym och biosalong. Projektet påbörjades i januari 2012 och försäljning av lägenheter startade den 27 oktober. Av fastighetens totalt 56 bostadsrättslägenheter var 49 sålda per den 31 december 2012. Projektet vinstavräknas successivt baserat på färdigställandegrad och försäljningsgrad, projektvinsten ingår i raden "Resultat från andelar i intresseföretag". Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för de sålda bostadsrättslägenheterna är 55 000 kronor per kvadratmeter. Tillträde beräknas ske i juni 2013.

## NYBROGATAN

### NYBROGATAN 57 – GULDFISKEN 18

Det gamla Posthuset på Nybrogatan 57 kommer att innehålla 41 bostadsrättslägenheter och ett gym. De boende kommer även erbjudas servicetjänster från det närliggande hotellet. Projektet påbörjades i januari 2012 och tillträde beräknas ske i juni 2013. Försäljningsprocessen av lägenheterna i Nybrogatan 57 initierades under fjärde kvartalet med officiell säljstart under första kvartalet 2013.





## Intresseföretag Oscar maiN One AB

Oscar maiN One AB ägs tillsammans med fastighetsfonden Niam, Oscar Properties kapitalandel uppgår till 15 procent\*. Bokfört värde på andelarna uppgår till 26,4 MSEK.

Oscar maiN One äger genom bolag förvaltningsfastigheten Isbrytaren 50 på Kungsholmen i Stockholm. Fastigheten består av cirka 19 000 kvm kommersiella lokaler och är idag uthyrda till ett flertal hyresgäster.

\* Vinstdelning med Niam avviker från angiven ägarandel.

Fastighet	Antal lägenheter	Totalyta (kvm)	Bedömd projekttid
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER			
<b>Investering</b>			
Isbrytaren 50	–	18 988	ET



## Intresseföretag Tyrjörn 11 Holding 2 AB

Tyrjörn 11 Holding 2 AB ägs tillsammans med Wallenstam AB. Bokfört värde på andelarna uppgår till 0,0 MSEK.

I september 2012 tecknade Oscar Properties avtal med Wallenstam om att nyproducera cirka 275 bostadsrättslägenheter på detaljplanelagd mark i centrala Tyresö. Projekterad bostadsyta uppgår till cirka 19 500 kvm och byggstart planeras till andra kvartalet 2013.

Fastighet	Antal lägenheter	Totalyta (kvm)	Bedömd projekttid
<b>Planerad nybyggnation</b>			
Tyresö Järnet 11	275	19 500	30 MÅN

---

## Finansiering

### FINANSIERINGSMODELL

Oscar Properties har utvecklat en finansieringsmodell som begränsar risk och skapar kapitalflöden genom joint venture-upplägg med respekterade och professionella partners. Principen är att alla projekt placeras i separata projektbolag vilka finansieras i respektive bolag. Som huvudregel får inga lån göras och ingen säkerhet heller ställas mellan olika individuella projekt. Härigenom elimineras risken att eventuella problem i ett specifikt projektbolag påverkar övriga projektbolag. Oscar Properties Invest AB har gått i borgen för 488 MSEK av intresseföretags lån från kreditinstitut. Lånen är i första hand säkerställda genom fastighetsinteckningar om 712 MSEK och pantsatta aktier i dotterbolag. Belåningsgraden för de fastighetslån där koncernen gått i borgen uppgår till 58 procent vilket innebär att det måste till en stor värdenedgång innan borgensåtagandet kan utnyttjas av kreditgivaren. 318 MSEK av ovan nämnda borgensåtaganden har ingåtts solidariskt tillsammans med joint venture-partner i respektive projekt.

Snittbelåningen i koncernens och intresseföretagens befintliga fastighetsportfölj, omfattande såväl förvärvslån som utnyttjade byggnadskreditiv från kreditinstitut, uppgår till cirka 63 procent. Byggnadskreditiven kan i normalfallet dras under projektets löptid i sin helhet innan Oscar Properties behöver tillskjuta det egna kapitalet i respektive projekt. Grunden i finansieringsmodellen är bankfinansiering och tillskjutande av eget kapital samt i vissa fall även säljarreverser. Löptiderna på bankkrediterna ska generellt motsvara projektens planerade löptid med möjlighet till förlängningar.

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 124,8 MSEK (111,5). Utvecklingen av det egna kapitalet under året beror på genererad vinst samt utdelning till aktieägare. Soliditeten var vid periodens slut cirka 41 procent (70).

#### *Räntebärande skulder*

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgår till 65 MSEK (15) och hänför sig till fastigheterna Heimdall 30 och Grönland 18. Totalt uppgår de räntebärande skulderna till 174,9 MSEK (47,6). Efter periodens utgång har nya krediter beviljats på fastigheten Heimdall 30 från en svensk bank som är ny för koncernen. Refinansiering kommer slutföras under första kvartalet 2013 och de nya krediterna kommer löpa fram till sista juni 2015.

Per bokslutsdagen uppgår den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut i koncernen och intresseföretagen där koncernen är delägare till 4,3 procent. I intresseföretaget Oscar maiN One AB löper 75 procent av förvärvslånet med fast ränta genom derivat medan merparten av övriga räntebärande skulder löper med rörlig ränta (Stibor 3M). Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 2,0 år på samtliga av koncernens beviljade krediter inkluderat byggnadskreditiv.

#### *Likviditet*

Bolagets tillgängliga likviditet uppgick per den 31 december 2012 till 1,0 MSEK (0,1) i form av likvida medel.

## Övrig information

### ANTAL AKTIER

Oscar Properties Holding AB (publ) ägs till 100 procent av Oscar Engelbert genom bolag.

### MEDARBETARE

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under 2012 till 43 (19), varav 15 är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom projektledning, ekonomi, juridik, arkitektur, byggnation och bostadsförsäljning. Koncernen driver ett eget byggbolag i syfte att bli mer kostnadseffektiv, upprätthålla kompetensen inom organisationen och säkerställa hög kvalitet i projekten.

### NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Se not 1, sid 22.

### RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Att göra väl avvägda riskbedömningar är mycket viktigt för ett projektutvecklingsbolag, 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, intäkter och kostnader. Genom hela denna process ställs projektutvecklaren inför ett flertal risker som rätt hanterade bidrar till förbättrad lönsamhet.

#### *Finansiella risker*

Oscar Properties största risker är hänförliga till tillgång på krediter och likviditet. Försvårad eller fördyrad upplåning skulle ha en negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde. Oscar Properties har varit framgångsrikt gällande finansiering av projekt och bolaget bedömer att det med en god historik och en stabil finansiell ställning har fortsatt goda förutsättningar för tillgång till finansiering. Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden hanteras genom en strikt likviditetskontroll och en effektiv projektmodell.

#### *Operationella risker*

En annan väsentlig risk är om strukturen på projektportföljen inte är optimerad, vilket då kan leda till förlorade möjligheter eller ökade kostnader. Genomföranderiskerna har som en konsekvens av de senaste årens fokuserade arbete med styrning och kontroll minskat. I övrigt har Oscar Properties att hantera andra mer generella risker förknippade med en relativt liten organisation, såsom beroende av nyckelpersoner på viktiga

positioner i bolaget. Till möjliga risker räknas även förändrade skattevillkor och lagstiftning.

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

#### *Omvärldsrisker*

Andra risker som kan försvåra en framgångsrik försäljning av nybyggda och omvandlade bostäder är relaterade till omvärldsförändringar såsom kraftigt ökade bolåneräntor, global konjunkturförsvagning, ökad arbetslöshet på bolagets hemmamarknad och ökad konkurrens. Dessa faktorer utgör risker för intäktsnivån i bolagets projekt.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Oscar Properties Holding AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Oscar Properties webbplats [www.oscarproperties.se](http://www.oscarproperties.se) under Investor relations.

Denna koncernredovisning har upprättats i enlighet med IFRS.

Stockholm den 31 januari 2013

Jakob Grinbaum *Styrelseordförande*

Jeanette Bonnier *Styrelseledamot*

Johan Thorell *Styrelseledamot*

Lennart Läftman *Styrelseledamot*

Oscar Engelbert *Styrelseledamot*

### KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

30 April 2013

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Oscar Engelbert, e-post: [oscar@oscarproperties.se](mailto:oscar@oscarproperties.se), mobil: 0705 68 00 01

Anders von Schéele, CFO, e-post: [avs@oscarproperties.se](mailto:avs@oscarproperties.se), mobil: 0708 86 97 86

---

**GRANSKNINGSRAPPORT TILL STYRELSEN I  
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (publ)**

**Revisors rapport över översiktlig granskning  
av bokslutskommuniké upprättad i enlighet  
med IAS 34.**

**Inledning**

Vi har utfört en översiktlig granskning av bokslutskommunikén för Oscar Properties Holding AB per 31 december 2012 och den tolv månadersperiod som slutar med detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna bokslutskommuniké i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om bokslutskommunikén grundad på min vår översiktliga granskning.

**Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning**

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En över-

siktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

**Slutsats**

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

Stockholm den 31 januari 2013  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr  
*Auktoriserad revisor*





Karlavägen 76, Östermalm

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental kronor (tkr)	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Hysesintäkter och andra tjänster	3 283	357
Övriga rörelseintäkter	74	–
<b>Summa</b>	<b>3 357</b>	<b>357</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8 500	10 191
Övriga externa kostnader	–1 521	–270
Av och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–	–42
Resultat från andelar i intresseföretag	29 784	52 775
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>36 763</b>	<b>62 654</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>40 120</b>	<b>63 011</b>
Finansiella intäkter	3 399	2 119
Finansiella kostnader	–8 748	–4 156
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>–5 349</b>	<b>–2 037</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>34 770</b>	<b>60 974</b>
Inkomstskatt	–2 021	–80
<b>Årets resultat</b>	<b>32 749</b>	<b>60 894</b>
<b>Övrigt totalresultat för året</b>		
<b>Summa övrigt totalresultat för året</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>32 749</b>	<b>60 894</b>
<b>Årets resultat hänförligt:</b>		
Moderföretagets aktieägare	32 749	60 894
Minoritetsintresse	–	–
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>		
Moderföretages aktieägare	32 749	60 894
Minoritetsintresse	–	–

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental kronor (tkr)	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	99 772	20 066	20 007
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	20 499	–	–
Andelar i intresseföretag	107 372	61 700	28 924
Fordringar hos intresseföretag	60 522	21 872	20 221
Övriga finansiella anläggningstillgångar	4	103	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>288 169</b>	<b>103 741</b>	<b>69 152</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	–	65	59
Övriga fordringar	330	131	238
Fordringar hos koncernföretag	13 003	56 365	50 372
Fordringar hos intresseföretag	810	–	2 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	905	4	3
Likvida medel	1 032	109	30
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>16 080</b>	<b>56 674</b>	<b>57 621</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>304 249</b>	<b>160 415</b>	<b>126 773</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets ägare</b>			
Aktiekapital	47 833	100	100
Upparbetat resultat inklusive årets resultat	76 902	111 386	81 291
<b>Summa eget kapital</b>	<b>124 735</b>	<b>111 486</b>	<b>81 391</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning från kreditinstitut	15 000	15 000	10 000
Övriga långfristiga skulder, räntebärande	159 901	32 594	30 633
Uppskjutna skatteskulder	1 870	–	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>176 771</b>	<b>47 594</b>	<b>40 633</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	667	941	12
Aktuella skatteskulder	239	86	4
Övriga skulder	81	184	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 756	124	164
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 743</b>	<b>1 335</b>	<b>4 749</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>304 249</b>	<b>160 415</b>	<b>126 773</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tusental kronor (tkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt eget kapital	
<b>Ingående balans per 2011-01-01</b>	-	<b>81 391</b>	<b>81 391</b>
<i>Totalresultat</i>			
Årets resultat		60 894	60 894
Övrigt totalresultat			
<i>Summa Totalresultat</i>	-	60 894	60 894
<i>Transaktioner med aktieägare</i>			
Utdelning till aktieägare		-32 500	-32 500
Transaktioner med minoriteten		-	-
Erhållet koncernbidrag		1 701	1 701
<i>Summa Transaktioner med aktieägare</i>	-	-30 799	-30 799
<b>Utgående balans per 2011-12-31</b>	-	<b>111 486</b>	<b>111 486</b>
<b>Ingående balans per 2012-01-01</b>	-	<b>111 486</b>	<b>111 486</b>
<i>Totalresultat</i>			
Årets resultat		32 749	32 749
Övrigt totalresultat			
<i>Summa Totalresultat</i>	-	32 749	32 749
<i>Transaktioner med aktieägare</i>			
Moderbolagets bildande	500		500
Nyemission	47 333	-47 333	
Utdelningar		-20 000	-20 000
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	<b>47 833</b>	<b>-67 333</b>	<b>-19 500</b>
<b>Utgående balans per 2012-12-31</b>	<b>47 833</b>	<b>76 902</b>	<b>124 735</b>



## Koncernens rapport över kassaflödesanalys

Belopp i tusental kronor (tkr)	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	40 120	63 011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Återläggning av avskrivningar	-	42
- Övriga poster ej kassapåverkande	-38 262	-62 966
Erhållen ränta	3 398	2 119
Erlagd ränta	-8 748	-4 156
Betald skatt	-151	-80
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-3 643</b>	<b>-2 030</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning kundfordringar	65	-6
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	42 822	-5 281
Ökning/minskning övriga skulder	1 682	218
Ökning/minskning leverantörsskulder	-274	929
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>40 652</b>	<b>-6 170</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-71 206	-82 823
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	92 913
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-33 044
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	99	37 603
Utdelning från intresseföretag	-	20 000
Investeringar i och utlåning till intresseföretag	-75 928	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-147 035</b>	<b>34 649</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna koncernbidrag	-	1 700
Upptagna lån	127 307	82 722
Amortering av lån	-	-80 322
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-20 000	-32 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>107 306</b>	<b>-28 400</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>923</b>	<b>79</b>
Likvida medel vid periodens början	109	30
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 032</b>	<b>109</b>

---

## Noter

– NOT 1 –

### UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE- TRANSAKTIONER

I gruppen närstående ingår följande juridiska och fysiska personer. Inom koncernen har följande närstående parter identifierats:

- Oscar Properties Värdepapper AB vilket äger samtliga aktier i Oscar Properties Holding AB (publ)
- Styrelseledamöter i Oscar Properties Holding AB (publ) och bolag där dessa har ett bestämmande eller betydande inflytande
- Styrelseledamöter i bolag som klassificeras som koncernbolag
- Intresseföretag

Under helåret 2012 har följande transaktioner med närstående identifierats:

- Transaktion med närstående avser framförallt byggtjänster utförda av Oscar Properties Bygg AB och förvaltningstjänster utförda av Oscar Properties Förvaltnings AB, båda dotterbolag till intresseföretag Oscar Properties AB, fakturerade andra intressebolag och joint venture-bolag. Intäkter och kostnader hänförliga till dessa tjänster elimineras till största delen i koncernredovisningen.

Fordringar och skulder till närstående bolag enligt klassificering ovan framgår av koncernens balansräkning.

– NOT 2 –

### INVESTERINGAR OCH UPPTAGNA LÅN

Under helåret har koncernen förvärvat fastigheten Stockholm Heimdall 30. Genom intresseföretaget Oscar maiN One AB har fastigheten Stockholm Isbrytaren förvärvats och via intresseföretaget Oscar Properties AB har mark tillträtts för nyproduktion i Hammarby Sjöstad samt projektfastigheten Ruddammen 29 förvärvats. Vidare har koncernen förvärvat 50 procent av aktierna i det bolag som äger mark för nyproduktion i Tyresö. Förvärven innebär att koncernens investeringar i fastigheter under perioden uppgick till totalt 147,0 MSEK. Tillträden under perioden och utnyttjade byggnadskreditiv har inneburit en ökad upplåning från kreditinstitut med totalt 127,3 MSEK.

– NOT 3 –

### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar uppgår till 65 MSEK vilka ställts som säkerhet för lån om totalt 65 MSEK. Oscar Properties Invest AB har gått i borgen för 488 MSEK av intresseföretags lån från kreditinstitut. Lånen är i första hand säkerställda genom fastighetsinteckningar om 712 MSEK och pantsatta aktier i dotterbolag. Belåningsgraden för de fastighetslån där koncernen gått i borgen uppgår till 58 procent vilket innebär att det måste till en mycket stor värdenedgång innan borgensåtagandet kan utnyttjas av kreditgivaren. 318 MSEK av ovan nämnda borgensåtaganden har ingåtts solidariskt tillsammans med joint venture-partner i respektive projekt.



Läderfabriken, Järla Sjö

## Definitioner

### **Antal sålda bostäder**

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

### **Avkastning på eget kapital, %**

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

### **Belåningsgrad, fastigheter, %**

Räntebärande skulder i förhållande till bokfört värde på förvaltnings-, projekt- samt exploateringsfastigheter.

### **Exploateringsfastigheter**

Avser främst utvecklingsbar mark för framtida projekt och klassificeras som omsättningstillgångar.

### **Förvaltningsfastigheter**

Klassificeras som anläggningstillgångar och avser fastigheter med befintliga kassaflöden och utgörs av såväl kommersiella lokaler som bostäder.

### **Projektfastigheter**

Klassificeras som omsättningstillgångar och avser fastigheter för vidareutveckling.

### **Resultat per aktie, TSEK**

Resultat efter skatt i förhållande till antal utestående aktier.

### **Soliditet, %**

Eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutning.



Stråhattsfabriken, Kungsholmen

**OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)**

Linnégatan 2, box 5123, 102 43 Stockholm

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

Tel: +46 (8) 510 607 70

Org.nr. 556870-4521

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