

Oscar Properties

– ÅRSREDOVISNING 2012 –

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

2012 I KORTHET	4
VD-ORD	7
VISION OCH VÄRDESKAPANDE	9
MARKNAD	10
OSCAR PROPERTIES PROJEKTPROCESS – VÄGEN TILL ETT UNIKT BOENDE	13
ETT BOENDE SIGNERAT OSCAR PROPERTIES	24
PROJEKT – PÅGÅENDE OCH PLANERADE	28
FASTIGHETSÄGANDE INTRESSEFÖRETAG	30
AKTUELLA PROJEKTFASTIGHETER	35
FINANSIERING	48
ORGANISATION OCH MEDARBETARE	50
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	51
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	55
KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING	56
FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL	57
KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN	58
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	59
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	60
FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL	61
REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER	62
REVISIONSBERÄTTELSE	77
BOLAGSSTYRNING	79
STYRELSE OCH LEDNING	80
DEFINITIONER	82
ÖVRIG INFORMATION	83

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 runt 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.



Läderfabriken, Järla Sjö

2012 i korthet

Finansiell utveckling

- 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 (–)

Projekt

Färdigställda projekt

- Färdigställande av fastigheten Kurland på Norrmalm med åtta bostadsrätter i februari samt fastigheten Pagen på Kungsholmen med 39 bostadsrätter i juni. Projekten ägdes av intresseföretaget Oscar Properties AB.

Pågående projekt

- Försäljning av bostadsrätter i Läderfabriken i Järla Sjöområdet i Nacka påbörjades under oktober. Per den 31 december 2012 var 49 av 56 lägenheter sålda. Projektet genomförs i intresseföretaget Projektbolaget Oscarsborg AB.
- Försäljningsprocessen för Karlavägen 76 initierades under fjärde kvartalet 2012 med officiell säljstart under andra kvartalet 2013. Projektet genomförs i intresseföretaget Oscar Properties AB.
- Försäljningsprocessen för Nybrogatan 57 initierades under fjärde kvartalet 2012 med officiell säljstart under första kvartalet 2013. Projektet genomförs i intresseföretaget Projektbolaget Oscarsborg AB.

Förvärv

- 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 bostadsrätter.
- Förvärv av intresseföretaget Tyrjörn 11 Holding 2 AB som äger en obebyggd fastighet i centrala Tyresö där drygt 275 bostadsrätter projekteras.
- Intresseföretaget Oscar Properties AB förvärvade fastigheten Stockholm Ruddammen 29 på Östermalm i november, för utveckling av cirka 75 bostadsrätter.

Fastighetsportföljen

Fastigheterna inom om- och nybyggnation omfattar 71 352 kvadratmeter, motsvarande 70 procent av fastighetsportföljen inom de delägda bolagen, medan förvaltningsfastigheter med potential att bli framtida utvecklingsprojekt utgör resterande del av fastighetsportföljen, motsvarande 30 806 kvadratmeter.

Efter årets slut

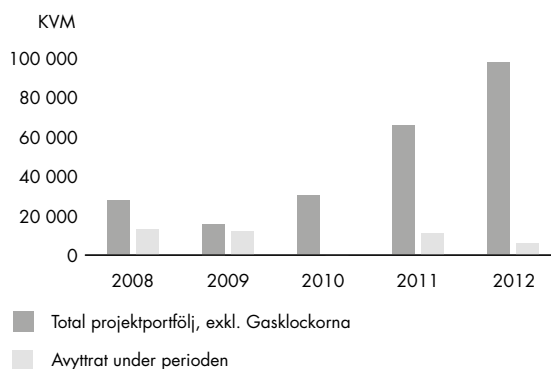
Under februari 2013 slutfördes en kapitalanskaffning genom en så kallad private placement av preferensaktier som tillförde Oscar Properties Holding AB 125 MSEK. Förberedelser för listning av preferensaktierna på Nasdaq OMX First North pågår, med ambitionen att de ska tas upp till handel senast under första halvåret 2013.

FINANSIELL ÖVERSIKT

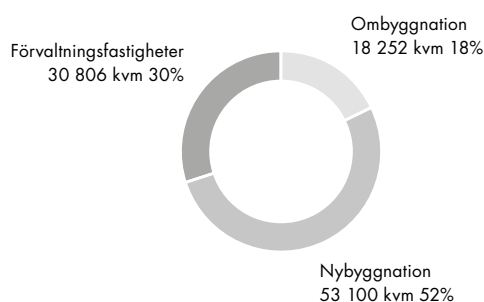
– NYCKELTAL –

	2012	2011
Nettoomsättning, TSEK	3 283	357
Rörelseresultat, TSEK	40 120	63 011
Årets resultat, TSEK	32 750	60 894
Resultat per aktie, SEK	1,37	–
Balansomslutning, TSEK	304 249	160 415
Eget kapital, TSEK	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

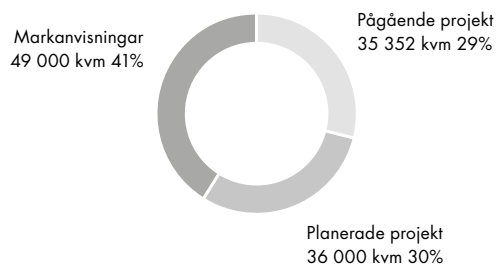
– PROJEKTPORTFÖLJ OCH FÖRÄDLING –
2008–2012 (KVM)



– FÖRDELNING TOTALA PROJEKTPORTFÖLJEN –



– FÖRDELNING OM- OCH NYBYGGNATION –



Historik

2012

Oscar Main One AB bildas i april mellan Oscar Properties och Niam V Holding AB.

Med Wallenstam bildas i september intresseföretaget Tyrjärn 11 Holding 2 AB.

2011

Oscar Properties Bygg AB bildas. Ateljéhuset och Sandhamnsgatan 39 färdigställs.

2010

Oscar Properties andra intresseföretag, Projektbolaget Oscarsborg AB, bildas med Fabège AB.

2009

Isprinsessan, Mälarhöjden färdigställs och avyttras.

2008

Stettin, Gärdet färdigställs. Luma, Hammarby Sjöstad avyttras.

2007

Oscar Properties Invest AB bildar tillsammans med Skandrenting AB intresseföretaget Oscar Properties AB.

2006–2007

Posthuset 2, Kungsholmen och Sturen Större 1, Södermalm färdigställs.

2004

Oscar Properties Invest AB grundas av Oscar Engelbert.



Läderfabriken, Järla Sjö

VD har ordet

Stark efterfrågan på Oscar Properties bostäder

Oscar Properties boenden utformas enligt designkoncept som anpassas efter den individuella fastigheten. Inspirationen hämtar vi från storstäder som New York, London, Tokyo eller Paris, där man tar ut svängarna mer än vad som hittills varit fallet i Stockholm. Vår vision om ett modernt boende handlar inte enbart om arkitekturen, materialen, designen och läget i sig. Vad som är lika viktigt är att huset där man bor har de faciliteter som behövs för att förenkla vardagen – det kan vara ett gym, en deli eller en biograf för de boende att nyttja.

Under 2012 färdigställde och sålde Oscar Properties närmare 50 bostadsrätter i fastigheter på Norrmalm och Kungsholmen till höga priser trots 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 Läderfabrikens industriinspirerade bostäder och flertalet av lägenheterna såldes redan före den officiella säljstarten, till snittpriser långt 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 påbörjades försäljningen av lägenheter i det gamla posthuset på Nybrogatan 57 och en tidigare kontorsfastighet på Karlavägen 76, båda med inflyttning till sommaren 2013. Vi kommer

under året bland annat att arbeta med utveckling av ytterligare en fastighet på Östermalm samt med projektet HG7 i Hammarby Sjöstad, där vi uppför sex nya bostadshus med hög arkitektonisk kvalitet.

För att stärka våra finansiella förutsättningar för framtida projekt genomförde vi i februari i år en kapitalanskaffning om 125 MSEK genom en så kallad private placement av preferensaktier. Det stora intresset från såväl institutionella som privata investerare i Sverige ser vi som ytterligare ett bevis på att vi har en stark affärsmodell och en väl fungerande verksamhet.

Vi har vuxit till att bli Stockholms största bostadsutvecklare innanför tullarna och 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. I kombination med vårt unika bostadskoncept och konsekventa identitetsbyggande skapar detta förutsättningar för ett starkt 2013. Vi kommer att fortsätta utmana oss själva för att även i framtiden kunna erbjuda Stockholmsmarknaden något nytt och unikt.

Oscar Engelbert, VD



Sandhamngsgatan 39

Vision och värdeskapande

Vision

Visionen är att skapa moderna bostäder som är så unika att människor aktivt söker sig till en Oscar Properties-byggnad vid valet av nytt boende.

Affärsidé och strategi

Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen i Stockholm med den långsiktiga strategin att vara aktiv inom både ombyggnation 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 med smarta, smakfulla lösningar.

Affärsmodell

Oscar Properties om- och nybyggnadsprojekt drivs i egen regi eller i delägda intresseföretag, för närvarande fyra bolag som ägs tillsammans med respekterade och professionella partners på fastighetsmarknaden.

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 drivas i separata bolag. Därmed minskar risken att eventuella problem i ett projekt sprids till andra projekt.



– VÄRDESKAPANDE I OSCAR PROPERTIES –

Oscar Properties koncept för värdeskapande baseras på fyra hörnstenar; tillgång till rätt objekt, utveckling av exklusiva och moderna bostäder, en effektiv projektprocess samt en genomarbetad marknadsförings- och försäljningsprocess.



Marknad

Med inriktning på fastighetsutveckling i Stockholm och med nischade objekt har Oscar Properties marknad visat sig vara 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 även under de senaste årens finansiella oro, bedöms påverka Oscar Properties verksamhet positivt.

Därtill finns det en generell stor och ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm från en växande befolkning. Sedan 2004 har befolkningsökningen i Stockholmsregionen varit väsentligt kraftigare än i Sverige som helhet. Med undantag för åren kring IT-krisen 2001–2004 har antalet personer per bostad ökat konstant. Under 2012 nådde antalet invånare per bostad 1,94 personer vilket är den högsta nivån på över 20 år. Under förutsättning att denna nivå kvarstår, skulle det behövas produceras cirka 74 000 nya bostäder fram till 2020. Detta motsvarar cirka 8 200 bostäder per

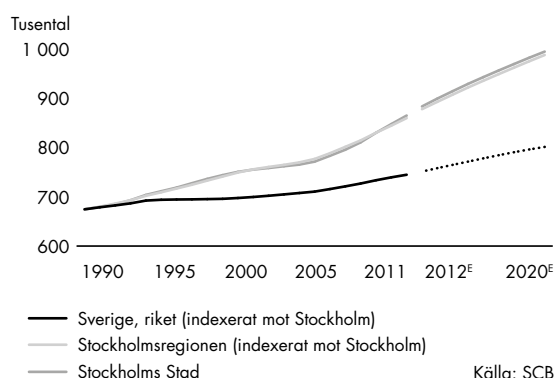
år, att jämföras med den historiska nybyggnationen på knappt hälften.

Prisutveckling på bostadsrätter i Stockholm

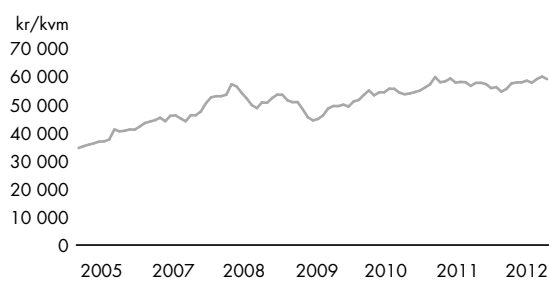
Prisutvecklingen på bostadsrätter i Stockholm har haft en stark utveckling uppåt under en lång period. I centrala Stockholm har det genomsnittliga kvadratmeterpriset nästan fördubblats sedan januari 2005, motsvarande en årlig genomsnittlig uppgång med 7,2 procent, trots prisnedgångar framförallt i samband med subprime-krisen under andra halvåret 2007, Lehman-konkursen hösten 2008 och den finansiella oron under förra hösten.

Lägenheter belägna i byggnader från första hälften av 1900-talet har under samma period erhållit högre kvadratmeterpriser jämfört med lägenheter belägna i byggnader byggda efter 1950. Mindre lägenheter har i snitt också högre kvadratmeterpriser än större lägenheter och under perioden januari 2005 till slutet av 2012 har kvadratmeterpriset varit 10 procent högre för lägenheter med ett rum och kök jämfört med flerrumslägenheter.

– BEFOLKNINGSUTVECKLING –



– PRISUTVECKLING I CENTRALA STOCKHOLM –



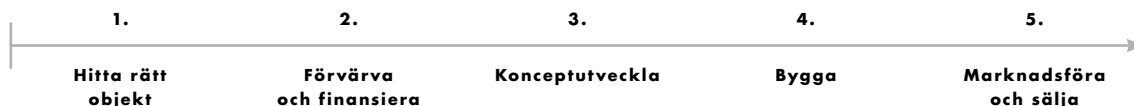


Vision Gasklockan, Norra Djurgårdsstaden



Stråhattfabriken, Kungsholmen

Oscar Properties projektprocess – vägen till ett unikt boende



Alla Oscar Properties projekt är unika, men processen för att utveckla en fastighet är alltid densamma. Organisationen är specialiserad på att konvertera äldre fastigheter till moderna bostäder, något som ofta är mer byggtekniskt komplicerat än att uppföra helt nya fastigheter. I gruppen finns omfattande erfarenhet av arkitektur, design, konstruktion, byggnation, fastighetsjuridik, ekonomi, finans och marknadsföring. Med hjälp av en väl intrimmad industriell process kan Oscar Properties kostnadseffektivt skapa ett stort antal bostäder i komplexa projekt.

Projektprocessen har sin startpunkt i en fastighet i ett attraktivt läge, eller en tomt med möjlighet att uppföra en ny byggnad som kan erbjuda en ny typ

av boendalternativ. När rätt möjlighet yppar sig upprättas noggranna investeringskalkyler, en granskning genomförs av såväl fastighet som bolag och finansiering säkerställs. Samtidigt påbörjas utvecklingen av ett specifikt boendekoncept för den aktuella fastigheten. Från start till mål tar ett projekt i genomsnitt två år och involverar mellan 60 och 70 personer.

Läs mer om de olika stegen i Oscar Properties projektprocess på efterföljande sidor, illustrerad med bilder från projektet Stråhatten på Kungsholmen.



1 Hitta rätt objekt

Oscar Properties har från start sökt aktivt efter fastigheter med attraktiva lägen i Stockholm och med potential att kunna omvandlas till en typ av boende som hittills inte erbjudits på den svenska bostadsmarknaden. Ofta handlar det om gamla industrilokaler, före detta postkontor eller skolor. Eller en tomt med möjlighet att uppföra en ny byggnad som erbjuder ett helt nytt sätt att bo. Fastighetsförvärven har hittills resulterat i cirka 500 bostäder med en bostadsyta om totalt 55 000 kvadrater och Oscar Properties har vuxit till att idag vara Stockholms största bostadsutvecklare innanför tullarna.

Framgångsrika förvärv kräver tålamod och långsiktiga relationer. Alla intressanta objekt är inte till salu, men fastighetsägarens preferenser kan förändras och Oscar Properties kan vänta. När väl ett förvärvstillfälle yppar

sig är bolaget väl förberett och kan agera snabbt, ibland innan objektet ens hunnit ut på den öppna marknaden.

Oscar Properties medarbetare har en blick och ett intresse för design och arkitektur som inte är begränsat till kontorstid. Inspirationen till hur fastigheter kan omvandlas och nya boendekoncept, inhämtas ofta under resor runtom i världen. Influenser från New York, London, Paris, Miami, Los Angeles och Tokyo tar sig nu uttryck i nya sätt att utforma boendemiljön i Stockholmsområdet.

Oscar Properties verksamhet är idag helt Stockholmsbaserad – och stadens fastighetsbestånd bjuder fortfarande många möjligheter att skapa nya, unika boenden signerade Oscar Properties.



Stråhattfabriken, Kungsholmen



2 Förvärva och finansiera

Fastighetsutveckling är en kapitalintensiv verksamhet och upprättandet av investeringskalkylerna kräver erfarenhet och noggrannhet. Oscar Properties har utvecklat en finansieringsmodell där bolaget minimerar risk och ger tillgång till kapital via delägda bolag med respekterade och professionella partners. Gruppens interna expertis inom projektutveckling, inköp, marknadsföring och byggnation är ovärderliga tillgångar i arbetet med att ta fram hållbara investeringskalkyler för de enskilda projekten.

Alla projekt placeras i separata bolag. På så sätt minskar risken att eventuella problem i ett projekt sprids till andra projekt. Bolagen samägs med större välkända fastighetsbolag som Fabege, Wallenstam, Skandrenting och Niam, vilket ger ökad riskspridning

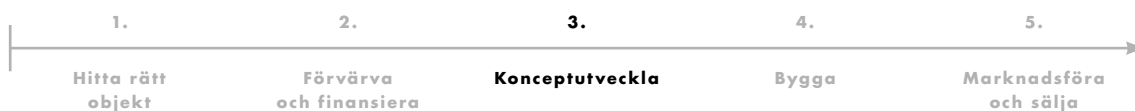
och förbättrade finansieringsförutsättningar. I normalfallet delfinansieras förvärven genom banklån till en belåningsgrad om 60–70 procent, från såväl svenska som utländska banker.

Investeringskalkylerna har en vinstmarginal som skapar utrymme för att möta substantiella prishall i marknadspriser och/eller kostnadsökningar utan att projekten blir förlustbringande. Dessutom är användning av bostäderna som hyresrätter ett möjligt alternativ om marknadsförutsättningarna skulle förändras väsentligt och projekten därmed tidsförskjuts.

Hittills har gruppen producerat och sålt bostäder för totalt cirka 3,5 miljarder SEK. Försäljningspriset per kvadratmeter har överstigit de rådande marknadspriserna i relevanta jämförelseområden.



Stråhattfabriken, restaurerad fasad mot gård



3 Konzeptutveckla

Alla Oscar Properties boenden är unika. Inför varje nytt projekt startar konceptutvecklingen från scratch, ofta med utgångspunkt i byggnadens ursprung och funktion. Däremot är processen för att utveckla en fastighet alltid densamma och efter att under de senaste nio åren ha färdigställt flera hundra bostäder är denna process väl intrimmad.

Oscar Properties har en bestämd uppfattning om vad som utmärker en attraktiv boendemiljö. Allt från detaljutformning av ljuskällor till valet av garderobs-beslagens läderlindning är nogtänkt. Tanken är att de boende inte ska behöva välja mellan fem olika köksluckor eller fyra sorters kakel i badrummen – allt ska passa ihop redan från början. Materialval och design ska ge boendet en alldeles speciell prägel, medan bakgrundspaletten – i form av golv, väggar och lister – ska fungera oavsett om man väljer att möblera med moderna designklassiker eller i mer ombonad stil. Oscar Properties koncept avgränsas dock inte av lägenhetens ytterväggar. Även fastighetens gemensamma ytor omfattas av det genomgående designkonceptet.

Oscar Properties har egna arkitekter anställda. Vid nyproduktioner samarbetar bolaget dock med fristående svenska och internationella arkitektbyråer, vilka väljs ut baserat på förmåga till nytänkande. Vad gäller just nytänkande finns det naturligtvis ramar för vad som låter sig göras utifrån ett regel- och myndighetsperspektiv, men ambitionen att utveckla boendemiljöerna i Stockholm delas av såväl Stadsbyggnadskontoret som Exploateringskontoret i Stockholms stad. De goda relationerna med dessa instanser har skapat ett förtroendefullt samarbete och en öppenhet för nya idéer.

Oscar Properties framgångar bygger på förståelsen för hur människor vill leva och förmågan att skapa ett boende att vara stolt över. Planlösning och totalyta kan vara avgörande för om en barnfamilj, ett äldre par eller en ensamstående förvärvar en specifik bostad. I grunden är dock de gemensamma nämnarna för Oscar Properties målgrupp ett uttalat intresse för design och arkitektur samt önskemålet att bo i ett attraktivt läge med tillgång till service som gör livet lite enklare.



Detaljer från Stråhattfabriken



4 Bygga

Att varsamt konvertera en äldre fastighet till ett modernt boende är oftast byggt tekniskt mer komplext än att uppföra en helt ny fastighet. Det är svårt att förutse vad som döljer sig bakom väggar som uppfördes för kanske hundra år sedan. Design, form och bevarande av arkitektoniska värden är inte alltid lätt att förena med rationellt byggande. Alla beslut får bäring på såväl investeringskalkylen som på hur bostaden i slutänden kommer att upplevas av kunden.

Konverteringsprocessen tar i normalfallet upp till två år och involverar mellan 60 och 70 personer. För att bättre kontrollera kvalitet, ekonomi och tidsplanering i projekten har gruppen valt att etablera en egen organisation för byggnationsprocessen. Oscar Properties Bygg AB involveras redan i projekteringsfasen, vilken inleds ett till två år före byggstart, och är engagerad ända fram till dess att eventuella noteringar från slutbesiktningarna är åtgärdade och de boende har flyttat in.

De fastigheter som förvärvas har ofta befintliga hyresgäster. Det innebär att Oscar Properties i god tid före byggstart måste bistå hyresgästerna med att finna ersättningslokaler och under tiden fram till dess ansvara för sedvanlig förvaltning av fastigheten. Parallellt med förberedelserna för evakuering av befintliga hyresgäs-

ter pågår Stadsbyggnadskontorets process med ny detaljplan och bygglov, projektering, konceptutformning samt upphandling av underentreprenörer och material.

För att fullt ut kunna följa det fastslagna designkonceptet för respektive objekt gör sig Oscar Properties inte beroende av standardlösningar vad gäller materialval och byggt teknik. Därför är det viktigt att alla inblandade underentreprenörer har förståelse för bolagets syn på design och kvalitet och är kapabla att finna specialanpassade lösningar på de problem som ofrånkomligen uppkommer vid konvertering av äldre fastigheter. Bolaget har därför anställt egna kvalificerade yrkesmän – snickare, målare och smeder med specifik erfarenhet från liknande konverteringsprojekt – som finns till hands under hela byggnationen för att bistå underentreprenörerna.

Även Oscar Properties nybyggnadsprojekt hanteras av det egna byggbolaget. Utmaningarna för dessa är delvis annorlunda och projekten är oftast mer personalkrävande än konverteringarna. Målen för projektledarna är dock desamma: Byggnationen ska utföras med rätt kvalitetsnivå, till rätt kostnad och inom fastställda tidsramar.



Stråhattfabriken under produktion 2011



5 Marknadsföra och sälja

Försäljningsprocessen startar i god tid före planerad inflyttning. I konverteringsprojekt byggs och inreds en visningslägenhet så tidigt som möjligt, medan Oscar Properties i nyproduktioner använder sig av ett speciellt utformat showroom. Vepor sätts upp på fastighetens fasad. Hemsidor, filmer och lättillgängliga planritningar produceras. Tredimensionella modeller konstrueras och informationspaket distribueras till media. Personer som anmält intresse för Oscar Properties projekt kontaktas och informationskvällar anordnas. Alla försäljnings- och marknadsaktiviteter samt allt material är nogt avstämt och koordinerat för att spegla det individuella objektets unika identitet. Stor omsorg läggs på att säkerställa att kvaliteten och utformningen av informationsmaterialet tydligt speglar hur det framtida boendet kommer att gestalta sig. Före säljstart inleds ett samarbete med en lämplig fastighetsmäklare, som tar hand om alla prak-

tikaliteter i samband med visningar och kontraktsskrivning.

Intresset för Oscar Properties projekt har hittills varit mycket stort. Mitt under den brinnande finanskrisen 2008 köade människor i dagar för att vara på plats till den första visningen av projektet Luma i Hammarby Sjöstad. Under några kylslagna dygn inför den första visningen av Läderfabriken i Järla Sjö i Nacka, valde Oscar Properties att öppna fastigheten för att de köande skulle slippa övernatta utomhus. 49 av totalt 56 lägenheter bokades under den första visningsdagen.

En Oscar Properties-fastighet är unik in i minsta detalj och bolaget lägger stor vikt vid att det nya boendet skall uppfattas just så från dag ett. Slutbesiktningen sker i god tid före inflyttning, så att alla eventuella brister ska hinna åtgärdas.



ETT BOENDE SIGNERAT OSCAR PROPERTIES



STRÅHATTFABRIKEN

Familjen Arlert-Andersson hittade ett nytt boende i Stråhattfabriken på Kungsholmen i Stockholm. Mamma Irma Arlert arbetar som produktionsledare och pappa Rickard Andersson driver en eventbyrå. Båda föräldrarna har ett brinnande intresse för design och inredning. Tillsammans har de söner Bruno, 2 år och nyfödde Ivar. Irma hade i många år varit förtjust i Stråhattfabrikens fasad och närt en dröm om att en dag få bo i fastigheten. När Oscar Properties tog sig an konverteringen av den gamla fabriken och bjöd in till visning, kände familjen omedelbart att de hittat sitt nya hem.

Vilka krav ställde ni när ni letade efter ett nytt boende?

– Vi bodde i Gamla Stan, men när vi väntade tillökning kände vi att det var dags att hitta en större och ljusare lägenhet. Vi letade efter något nytt och fräscht, med mycket rymd. Ett boende där vi inte behövde lägga ner tid på renovering och som var anpassat till en familj med barn.

Hur utmärker sig ert Oscar Properties-boende?

– Vi var sedan länge medvetna om vilken typ av boenden Oscar Properties kunde erbjuda och hade hört mycket gott om bolaget. Det känns som att inget lämnas åt slumpen och vi uppskattar den röda tråd som löper genom projekten. Trots att boendet är väldigt modernt och ligger i framkant vad gäller design, så har man varit varsam med originaldetaljerna i fastigheten. Den kontrasten uppskattar vi.

Vad uppskattar ni mest i ert nya boende?

– Stråhattfabriken är verkligen vacker och unik. Vi kunde flytta in i vårt nya hem utan att behöva lägga tid och resurser på några anpassningar – allt var som vi ville ha det redan från början. Vi har fått ett välldesignat och bekymmerslöst vardagsliv, där allt är välgjort och stilsäkert.



ETT BOENDE SIGNERAT OSCAR PROPERTIES

SANDHAMNSGATAN 39

Skådespelerskan Nina Gunke och hennes man Samuel Holgersson, vd på ett IT-konsultföretag, surfade in på Hemnet och uppmärksammade ett annorlunda byggprojekt på Gärdet i Stockholm. De tilltalades av designkonceptet, de generösa ytorna och den öppna planlösningen. Kort därefter gick flyttlasset till Sandhamnsgatan 39, där de nu bor tillsammans med yngsta dottern Sarah.

Varför var ni på jakt efter ett nytt hem?

– Vi bodde tidigare i en stor villa, men kände att underhåll och renoveringar tog för stor plats i våra liv. Att flytta till ett mer bekymmerslöst boende i en lägenhet kändes som ett naturligt val, men vi ville inte tränga ihop oss för mycket. Eftersom vi gillar att röra på oss, var vi också måna om att finna ett boende där vi lätt kunde ta oss ut i naturen.

Vad är speciellt med ett Oscar Properties-boende?

– Sandhamnsgatan 39 är inte hus som alla andra. Den våning vi föll för är ett så kallat "town house" – ett cityradhus i etage med egen grön gård på mer än 40 kvadratmeter. Här finns ett utpräglat nytänkande och många annorlunda lösningar. Man har lagt ner stor omsorg på materialvalen och kvaliteten är genomgående mycket hög.

Vad sätter ni störst värde på i er nya boendemiljö?

– Kombinationen av ett bekymmerslöst lägenhetsboende med känslan av att bo i ett eget radhus på bekvämt avstånd från city, men ändå nära naturen. Allt är serverat för ett behagligt liv, vi har en väl fungerande styrelse i föreningen och väldigt bra grannar.





Projekt – pågående och planerade

Oscar Properties driver sina om- och nybyggnationsprojekt och äger därutöver förvaltningsfastigheter. Om- och nybyggnation omfattar fastigheter där byggnationsprojekt har påbörjats samt fastigheter där beslut fattats att påbörja byggnation. Förvaltningsfastigheter är kommersiella lokaler eller hyresbostäder med löpande kassaflöde.

Färdigställda projekt

Under 2012 slutförde Oscar Properties två av bostadsprojekten. I februari färdigställdes fastigheten Kurland på Norrmalm. Fastigheten förvärvades under 2011 och konverterades från kontor till åtta bostadsrätter. I juni färdigställdes fastigheten Pagen på Kungsholmen. Fastigheten förvärvades 2008 och konverterades från kontor/butik till 39 bostadsrätter.

Planerade projekt

Koncernen har under året förvärvat en helägd fastighet och gjort ytterligare fastighetsinvesteringar i intresseföretag tillsammans med befintliga och nya partners. I intresseföretagen har fem fastigheter förvärvats med bland annat Niam och Wallenstam som partners. Vidare har koncernen tilldelats en markanvisning i Norra Djurgårdsstaden, kvarteret Brofästet. Projektningen har nyligen påbörjats och totalytan bedöms preliminärt uppgå till cirka 4 000 kvadratmeter. En detaljplan förväntas vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2014 och byggstart är planerad till 2015. Läs mer om projekten i respektive intresseföretag på sid 32–33.

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 utvärderar löpande huruvida respektive fastighet ska utvecklas, behållas

som förvaltningsfastighet eller avyttras. Inför ett planerat bostadsprojekt sker en successiv avflyttning av hyresgästerna.

I mars 2012 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. Sammantaget äger därmed Oscar Properties två förvaltningsfastigheter till ett bokfört fastighetsvärde om cirka 100 MSEK. Via intresseföretag förvaltas ytterligare tre förvaltningsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsområdet med närmare 28 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Hyresgäststrukturen är olika i förvaltningsfastigheterna. Idag består fastighetsytorna av bostäder, kontor, skol- och konferenslokaler.

Total fastighetsportfölj

Vid årsskiftet hade koncernen engagemang i 14 fastigheter varav tre är helägda. Nedan redovisas samtliga fastigheter där koncernen var ägare eller delägare per den 31 december 2012 samt pågående och planerade projekt i koncernen och intresseföretagen vid samma tidpunkt.

Totalt driver och förvaltar Oscar Properties direkt eller genom intresseföretag fastigheter uppgående till ett underliggande fastighetsvärde om 2 379 MSEK samt har upptagit räntebärande skulder till kreditinstitut om totalt 1 497 MSEK, motsvarande en belåningsgrad om 63 procent.

– FASTIGHETS- OCH PROJEKTÖVERSIKT PER DEN 31 DECEMBER 2012 –

	Fastighet	Intresseföretag	Ägarandel (partner)	Antal lägenheter	Totalyta* (kvm)	Bedömd projekttid
OM- OCH NYBYGGNATION	Pågående konvertering					
	Guldfisken 18	Projektbolaget Oscarsborg AB	50% (Fabegge)	41	4 918	18 mån
	Minan 4	Oscar Properties AB	35% (Skandrenting)	21	3 519	18 mån
	Sicklaön 145:17	Projektbolaget Oscarsborg AB	50% (Fabegge)	56	4 886	18 mån
	Ruddammen 29	Oscar Properties AB	50% (Skandrenting)	75	4 929	15 mån
	Pågående nybyggnation					
	Hammarby Gård 7	Oscar Properties AB	50% (Skandrenting)	180	17 100	30 mån
	Planerad nybyggnation					
	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
FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER	Brofästet	–	100%	44	–	24 mån
	Gasklockorna	Oscar Properties AB	50% (Skandrenting)	–	–	–
	Förvaltning					
	Bojen 3	Oscar Properties AB	35% (Skandrenting)	–	6 750	–
	Dykärret Mindre 12	Oscar Properties AB	50% (Skandrenting)	–	2 300	–
	Isbrytaren 50	Oscar maiN One AB	15%** (Niam)	–	18 988	–
	Heimdall 30	–	100%	–	2 393	–
	Grönland 18	–	100%	–	375	–

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

** Vinstdelning med Niam avviker mot angiven ägarandel.

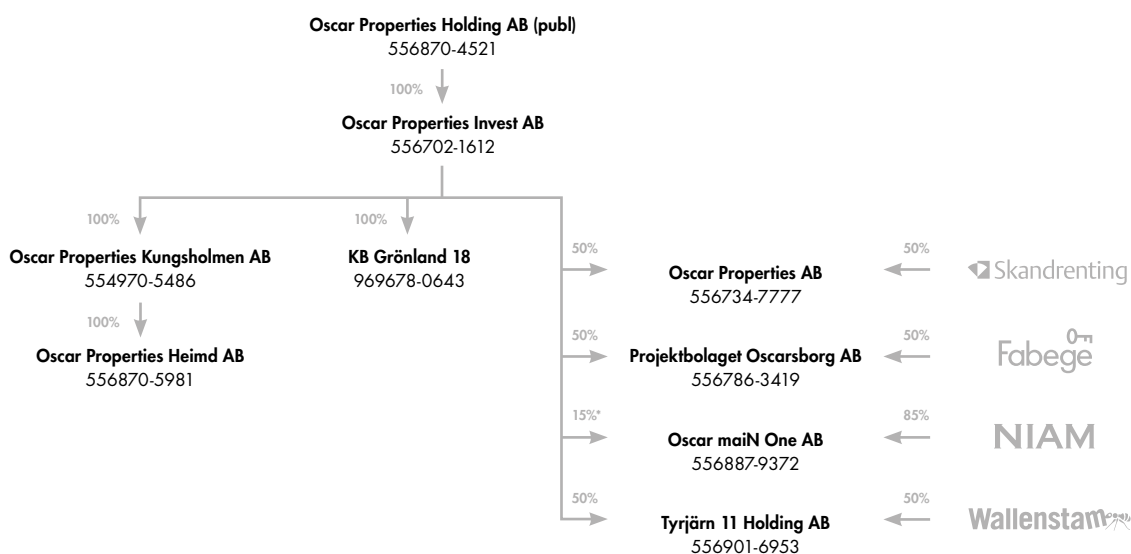
Fastighetsägande intresseföretag

Oscar Properties äger fastigheter och bedriver om och nybyggnadsprojekt genom fyra intresseföretag med olika delägare, där Oscar Properties framförallt bidrar med affärgenerering och projektledning, medan delägarna bidrar med finansiering och nya projekt. Oscar Properties bedömer att strukturen med delat ägande i olika konstellationer ger en ökad riskspridning. Den nära relationen med bolagens övriga delägare, som var för sig äger och förvaltar stora fastighetsbestånd, ger också Oscar Properties bättre förutsättningar att hitta nya intressanta projekt.

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 koncernredovisningen för helåret 2012 redovisas samtliga intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att andelarna i intresseföretaget initialt redovisas till anskaffningsvärdet för att sedan justeras för att avspejla ägarföretagets andel av intresseföretagets resultat. Intresseföretagen ägde eller drev projekt per den 31 december 2012 i totalt 11 fastigheter och fastighetsportföljens totala yta uppgick till cirka 99 000 kvadratmeter. Härutöver äger Oscar Properties 100 procent i två mindre fastigheter samt en markanvisning med byggrätt.

Oscar Properties

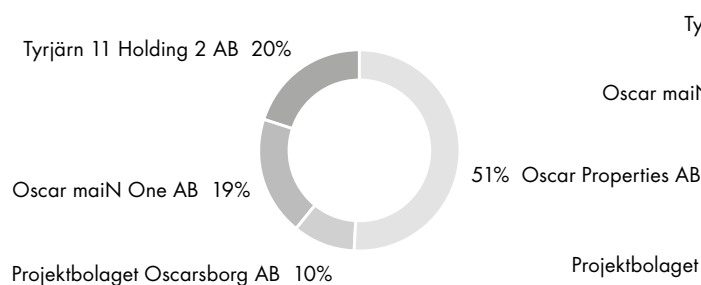


– INTRESSEFÖRETAG PER 31 DECEMBER 2012 –

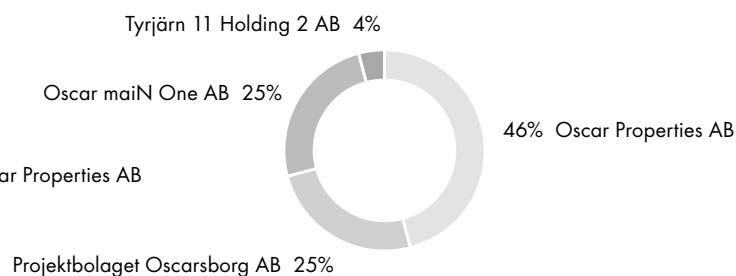
Intresseföretag	Partner	Ägarandel	Bokfört värde, MSEK	Antal fastigheter	Yta, kvm
Oscar Properties AB	Skandrenting	50%	75,0	7	51 098
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50%	6,1	2	9 804
Oscar maiN One AB	Niam	15%*	26,2	1	18 988
Tyrjärn 11 Holding 2 AB	Wallenstam	50%	0,0	1	19 500
Summa			107,3	11	99 390

* Vinstdelning med Niam avviker från angiven ägarandel.

– INTRESSEFÖRETAGENS STORLEK RELATIVT YTA –



– INTRESSEFÖRETAGENS STORLEK RELATIVT VÄRDE –



Det totala bokförda värdet på andelar i intresseföretag uppgick till 107,3 MSEK. Oscar Properties andelar i intresseföretag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden, vilket betyder att i resultaträkningen redovisas koncernens andel av förändringar i intresseföretagens nettotillgångar och i balansräkningen redovisas endast koncernens andel av intresseföretagens eget kapital.

För att tydliggöra Oscar Properties innehav i intresseföretagen redovisas nedan intresseföretagens konsoliderade balansräkning respektive koncernens andel därav.

– OSCAR PROPERTIES ANDEL AV FASTIGHETSÄGANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNING –
PER 31 DECEMBER 2012

Intresseföretag	Tillgångar	Skulder	Ägarandel
Oscar Properties AB	475 144	379 267	50%
Projektbolaget Oscarsborg AB	216 478	210 377	50%
Oscar maiN One AB	90 500	64 176	15%*
Tyrjörn 11 Holding 2 AB	53 871	50 877	50%
Summa	835 992	704 697	

Intresseföretagens tillgångar och skulder har räknats om i enlighet med koncernens redovisningsprinciper.

* Vinstdelning med Niam avviker från angiven ägarandel.

Intresseföretag

Oscar Properties AB – delägt med Skandrenting AB

Skandrenting har en fastighetsportfölj bestående av 60 fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om knappt 3,7 Mdr SEK. Skandrenting ägs till 100 procent av Erik Selin Fastigheter AB, som också äger 39 procent av kapitalet och 52 procent av rösterna i Fastighets AB Balder med en fastighetsportfölj om drygt 20 Mdr SEK och ett börsvärde om knappt 7 Mdr SEK.

Tillsammans med Skandrenting har sju fastighetsprojekt genomförts sedan 2007 och för närvarande finns det sju gemensamma projekt om totalt cirka 50 000 kvadratmeter, där Minan 4 (Karlavägen 76) ligger närmast i tur att färdigställas. Bokfört värde på andelen i intresseföretaget uppgår till 75,0 MSEK.

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Bojen 3	–	6 750	–
Dykärret Mindre 12	–	2 300	–

Projektbolaget Oscarsborg AB – delägt med Fabege AB

Fabege är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag med en fastighetsportfölj om drygt 30 Mdr SEK och ett börsvärde på cirka 11,5 Mdr SEK.

Oscarsborg genomför för närvarande två olika projekt – Sicklaön 145:17 (Läderfabriken) och Guldfisken 18 (Nybrogatan 57) – med en total yta om knappt 10 000 kvadratmeter fördelat på 97 lägenheter, vilka färdigställs under 2013. Bokfört värde på andelen i intresseföretaget uppgår till 6,1 MSEK.

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



Oscar maiN One AB
– delägt med Niam V Holding

Niam är norra Europas ledande private equity-företag inom fastigheter och förvaltar fastigheter till ett värde av cirka 30 Mdr SEK. Cirka 40 procent av Niams drygt 1,8 miljoner kvadratmeter är lokaliserade i Sverige och resten i de övriga nordiska länderna.

Oscar maiN One AB äger fastigheten Isbrytaren 50, vars totalyta uppgår till knappt 19 000 kvadratmeter. Bokfört värde på andelen i intresseföretaget uppgår till 26,4 MSEK.

Fastighet	Antal lägenheter	Totalyta (kvm)
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
Isbrytaren 50	–	18 988

Tyrjörn 11 Holding 2 AB
– delägt med Wallenstam Fastighets AB

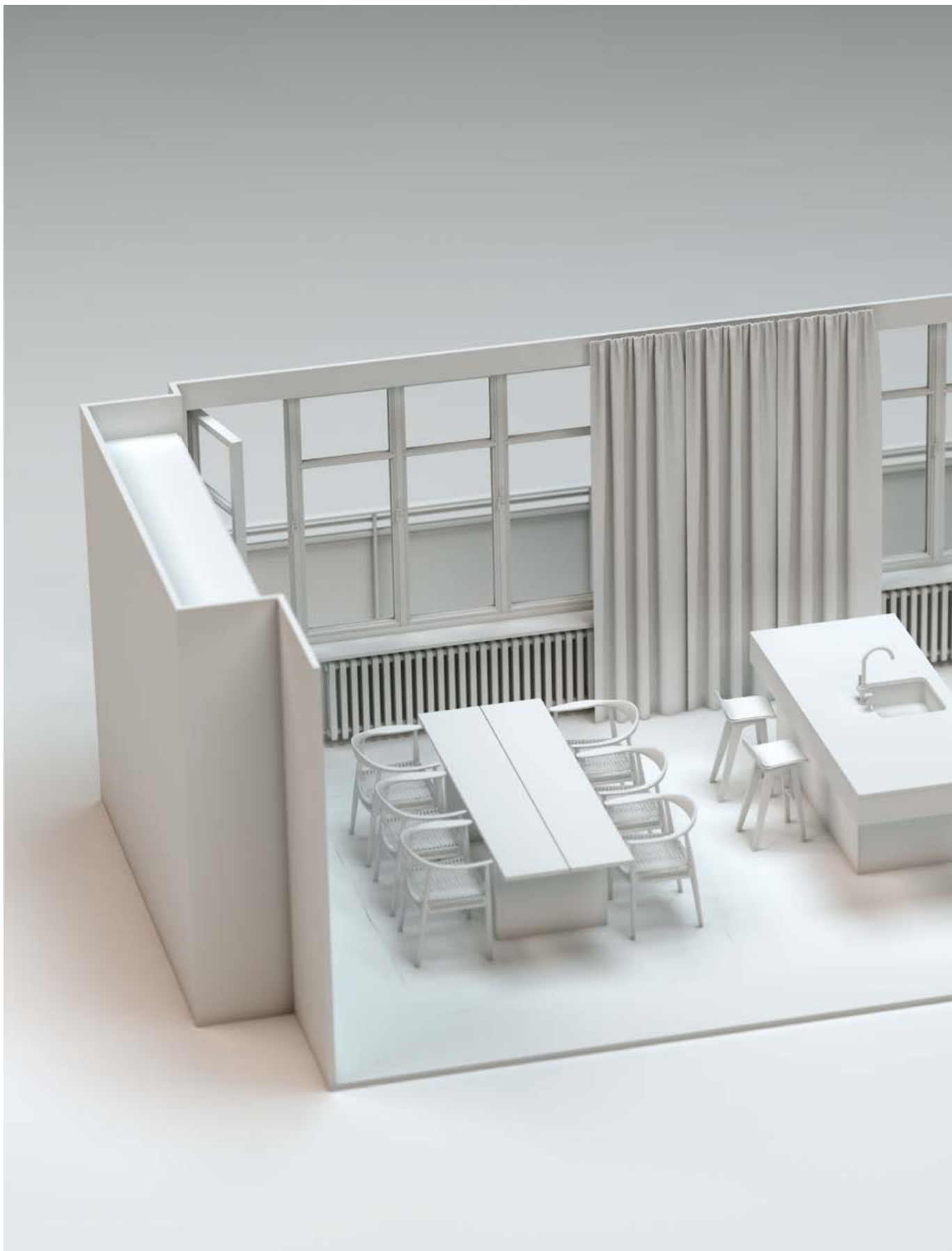
Wallenstam är ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag med cirka 27 Mdr SEK i fastighetsvärde och ett börsvärde om knappt 13 Mdr SEK. Wallenstam äger cirka 300 fastigheter.

Det gemensamma projektet, Tyresö Järnet 11, är beläget i centrala Tyresö. På denna byggrätt ska 275 lägenheter byggas, med en total bostadsyta om cirka 19 500 kvadratmeter. Bokfört värde på andelen i intresseföretaget uppgår till 0,0 MSEK.

Fastighet	Antal lägenheter	Totalyta (kvm)	Bedömd projekttid
Planerad nybyggnation			
Tyresö Järnet 11	275	19 500	30 mån



Ruddammen 29 – Biografen, Östermalm





– AKTUELLA PROJEKTFÄSTIGHETER –

NYBROGATAN 57

s.36

Karlavägen 76

s.40

JÄRLA SJÖ
1898
LÄDERFABRIKEN
GARVERIGRÄND 7
131 59 NACKA

s.44

NYBROGATAN 57

Nybrogatan 57 – Guldfisken 18

Det vackra gamla posthuset på Östermalm uppfördes 1935-1936 i en utpräglad funktionalistisk stil. Byggherre var Kungl. Byggnadsstyrelsen och Erik Lallerstedt anlätades som arkitekt. Oscar Properties konvertering av fastigheten har skett med stor hänsyn till originalarkitekturen – bland annat har såväl fasaden som de ljusblåa balkongerna renoverats i enlighet med Lallerstedts ursprungsversion. I de nya lägenheterna kombineras funktionsfastighetens kvaliteter och egenheter med nya effektiva planlösningar. Fastigheten kommer att innehålla 41 bostadsrätter, i storlekar från 37–200 kvadratmeter. I källaren finns ett exklusivt gym och de boende

kommer även erbjudas servicetjänster från det närliggande hotellet samt vinkällare.

Totalytan uppgår till cirka 4 900 kvadratmeter, varav cirka 3 900 kvadratmeter är bostadsyta och knappt 1 000 kvadratmeter är för kommersiell uthyrning. Projektet påbörjades i januari 2012 och tillträde beräknas till juni 2013. Försäljningsprocessen av lägenheterna initierades under fjärde kvartalet 2012 och den officiella säljstarten ägde rum under första kvartalet 2013. Nybrogatan 57 utvecklas i samarbete med fastighetsbolaget Faberge genom intressebolaget Projektbolaget Oscarsborg AB.









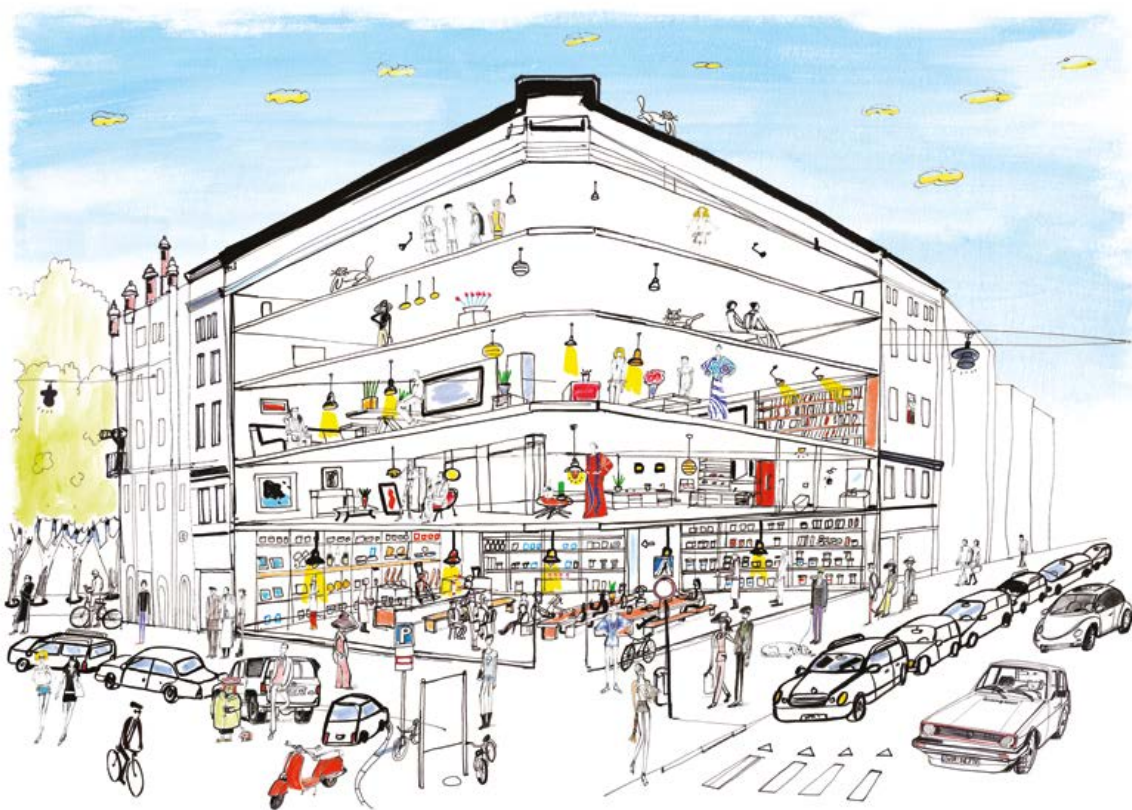
Karlavägen 76

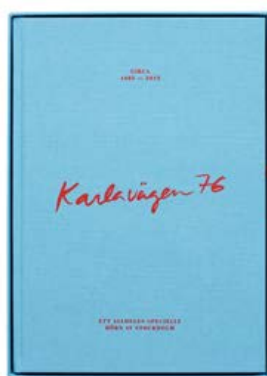
Karlavägen 76 – Minan 4

Fastigheten är belägen ett stenkast från Karlaplan och var från början ett pampigt bostadshus, men har under senare år fungerat som kontor. Under ledning av Oscar Properties återfår huset sin forna glans och konverteras till 21 sekelskifteslägenheter på mellan 71 och 261 kvadratmeter, med plats för små såväl som stora familjer. Inredningen och känslan beskrivs bäst som sofistikerad lyx. Ett klassiskt boende, fyllt av ljus och uppdaterat i både formspråk och funktion. En av ambitionerna med Karlavägen 76 är att tydligt avgränsa privata ytor som sovrum, tvätt och toalett från de sociala ytorna som blir mer öppna. På så sätt skapas ett varierat skräddarsytt boende där estetik, komfort och funktion har samma höga prioritering. Fastigheten får sin alldeles egna

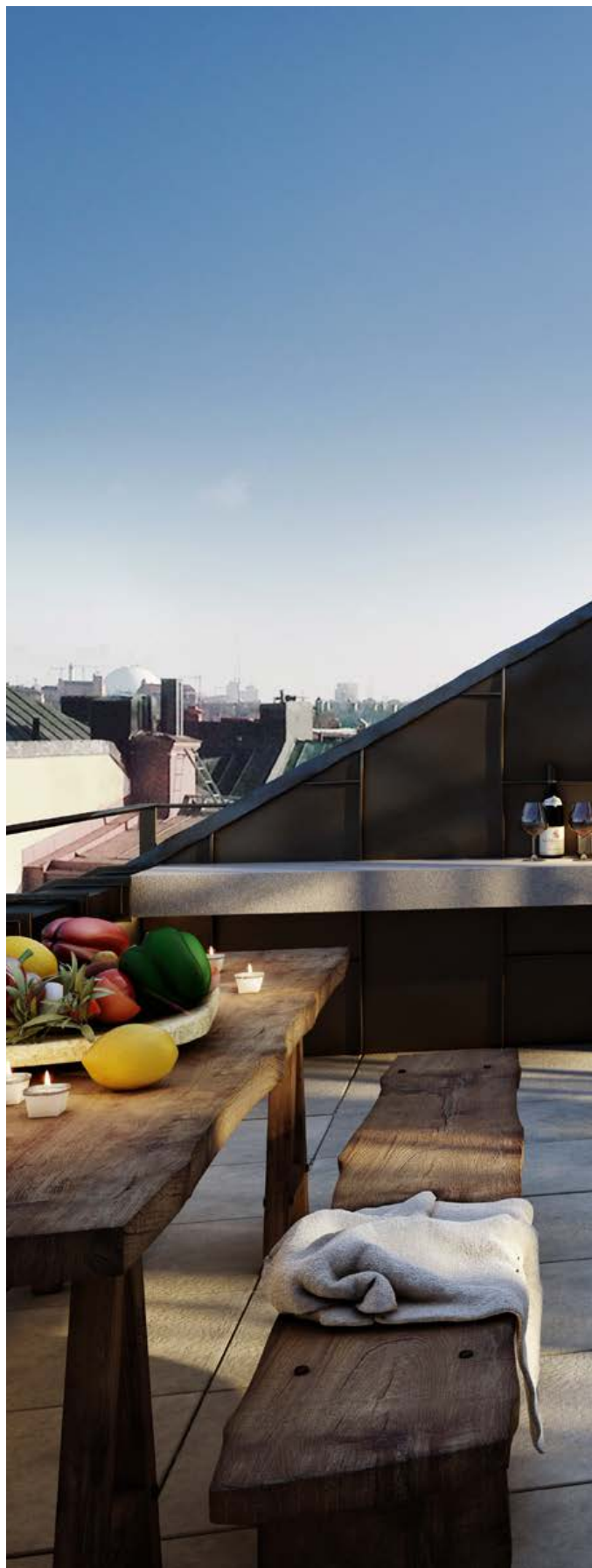
deli, där de boende kan hämta färdiglagad mat. Vissa lägenheter erbjuder till och med en nygammal variant av room service – genom husets egen mathiss går det att få sin frukost, lunch eller middag levererad rakt in i hemmet.

Totalytan uppgår till cirka 3 500 kvadratmeter, varav cirka 2 700 är bostadsyta och knappt 800 kvadratmeter är för kommersiell uthyrning. Projektet påbörjades januari 2012 med planerat tillträde i juni 2013. Försäljningsprocessen initierades under fjärde kvartalet 2012 och den officiella säljstarten ägde rum under första kvartalet 2013. Karlavägen 76 utvecklas i samarbete med Skandrenting i intresseföretaget Oscar Properties AB.





Med bästa möjliga
förutsättningar





JÄRLA SJÖ 1898 LÄDERFABRIKEN

GARVERIGRÄND 7
131 59 NACKA

Läderfabriken – Sicklaön 145:17

I den gamla Läderfabriken, en stor tegelbyggnad belägen vid Järlasjöns strand i Nacka, har Oscar Properties tillsammans med Fabege byggt 56 moderna lägenheter med fastighetens karaktär omsorgsfullt bevarad. Industribyggnadens typiska detaljer som balkar, bultade stålpelare, synliga sprinklersystem och rustika väggar har lyfts fram, men kompletterats med mjuka detaljer. De välvda taken gör att den maximala takhöjden, 4,70 meter, känns ännu högre. Bostadsytorna varierar mellan 42 och 146 kvadratmeter. Fastighetens penthouselägenheter har terrasser och fri utsikt över vattnet.

De boende får tillgång till gemensamma aktivitets- och serviceytor, såsom gym, biorum, lekrum för barnen och ett spa för hundar.

Totalytan uppgår till cirka 4 900 kvadratmeter. Projektet påbörjades i januari 2012 och försäljningsprocessen startades i oktober samma år. Av fastighetens totalt 56 bostadsrätter var 55 sålda per den 31 mars 2013. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för de sålda bostadsrätterna är närmare 55 000 kronor per kvadratmeter. Tillträde beräknas ske i juni 2013. Läderfabriken utvecklas i samarbete med fastighetsbolaget Fabege genom intresseföretaget Projektbolaget Oscarsborg AB.









Finansiering

Oscar Properties bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är grundläggande förutsättning för att vidareutveckla Oscar Properties. Verksamheten finansieras idag med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna.

Oscar Properties har även 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 minskar 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 delägare i respektive projekt.

Snittbelåningen i koncernens och intresseföretagens befintliga fastigheter och projekt, 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 finansieringen är bankfinansiering och tillskjutande av eget kapital samt i vissa fall även säljarreverser.

I diagram på nästa sida framgår Gruppens förfallostruktur över räntebärande skulder till kreditinstitut.

Löptiderna på skulder till kreditinstitut ska generellt motsvara projektens planerade löptid med möjlighet till förlängningar. Under 2013 sker stora förfall av lån som främst är hänförliga till projekten Nybrogatan 57, Läderfabriken samt Karlavägen 76. Samtliga dessa projekt förfaller i takt med den inflyttning som sker under sommaren 2013. Övriga projekt som binder kapital förfaller under 2014-2015. Strategin för hur koncernens binder upp kapital i balansräkning är anpassad till projektens totala livslängd samt med hänsyn till koncernens omsättningshastighet av de respektive projekten.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 124,7 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).

Efter periodens slut genomfördes en så kallad private placement av preferensaktier som tillförde koncernen 125 MSEK i eget kapital. Förberedelser för listning på Nasdaq OMX First North pågår och ambitionen är att preferensaktierna ska tas upp till handel under första halvåret 2013.

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). Efterperiodens utgång har nya krediter beviljats på fastigheten Heimdall 30 från en svensk bank som är ny för koncernen. Refinansiering har slutförts under första kvartalet 2013 och de nya krediterna kommer löpa fram till den sista juni 2015.

En långsiktig och nära relation med befintliga kreditgivare är något som koncernen eftersträvar samtidigt

som ambitionen på sikt är att utöka antalet kreditgivare i takt med att gruppen växer för att på så vis skapa bästa möjliga förutsättningar för en kostnadseffektiv och flexibel tillväxt på finansieringssidan.

Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut i koncernen och intresseföretagen där koncernen är delägare, till 4,3 procent. Merparten av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta (Stibor 3 mån). I intresseföretaget Oscar maiN One AB löper 75 procent av förvärvslånet med fast ränta genom derivat. Den genomsnittliga kapitalbindning uppgår till 2,0 år på samtliga av gruppens beviljade krediter inkluderat byggnadskreditiv.

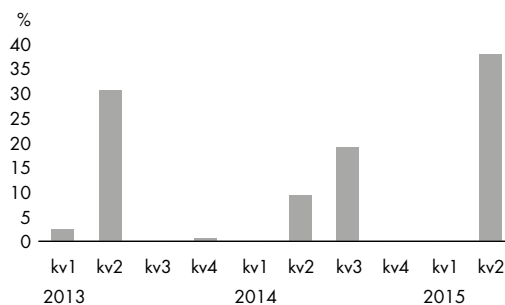
Oscar Properties tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att de räntebärande skulderna i respektive intresseföretag inte konsolideras.

De totala räntebärande skulderna i koncernen, intresseföretagen och projekten uppgick sammanlagt per den 31 december 2012 till 1 497 MSEK, vilket motsvarar en genomsnittlig belåningsgrad på fastigheterna om 63 procent.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per den 31 december 2012 till 1,0 MSEK (0,1). För mer information om finansiering av de fastighetsägande intresseföretagen, se sid 30.

– FÖRFALLOSTRUKTUR (%) –
Gruppens räntebärande skulder till kreditinstitut



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

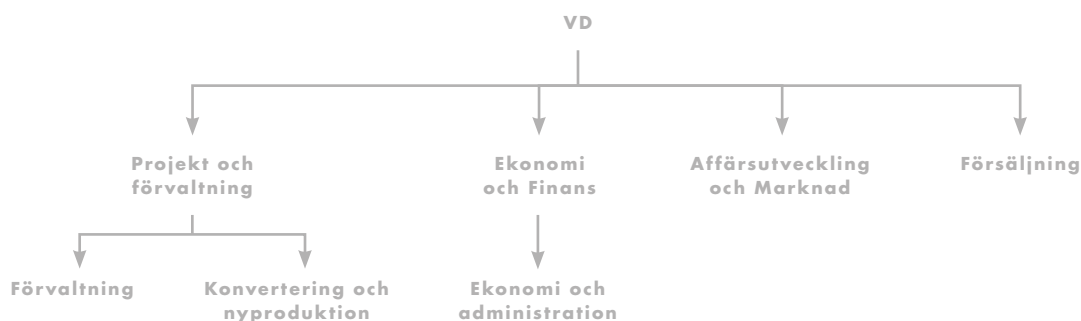
Organisation och medarbetare

Organisationen består av medarbetare med bred bakgrund och erfarenhet inom arkitektur, byggnation och konstruktion, bostadsförsäljning, ekonomi och finans samt fastighetsjuridik. För att säkerställa hög kvalitet och effektivt genomförande av såväl omvandlingsprojekt som nybyggnation till rimliga kostnader, har grup-

pen etablerat ett eget byggledningsbolag med erfarna projektledare från ledande byggföretag i Sverige.

Antalet anställda ökade med 24 personer under 2012 och gruppen hade vid årets slut totalt 43 medarbetare.

– ORGANISATION –



Hela organisationen samlad vid HG7 i Hammarby Sjöstad

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2012.

Oscar Properties Holding AB (publ) benämns även bolaget eller moderbolaget. Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag benämns även Oscar Properties eller koncernen. Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag samt intresseföretag benämns även gruppen.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Oscar Properties Värdepapper AB, 556900-9060, vilket är moderföretag i den största koncern som upprättar koncernredovisning där bolaget ingår.

Verksamheten

Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen i Stockholm med den långsiktiga strategin att vara aktiv inom både konvertering och nyproduktion. Koncernen driver sina om- och nybyggnadsprojekt i egen regi eller genom delägda intresseföretag. Koncernen äger även förvaltningsfastigheter. Om- och nybyggnation omfattar fastigheter där byggnation har påbörjats samt fastigheter där beslut att påbörja byggnation har fattats. Förvaltningsfastigheter är kommersiella lokaler eller hyresbostäder med löpande kassaflöde. Förvaltningsfastigheter som förvärvas av koncernen ska ha potential att bli projektfastigheter.

Organisation och medarbetare

Medelantalet anställda i gruppen uppgick under 2012 till 36, varav 12 är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom projektledning, ekonomi, juridik, arkitektur, byggnation och bostadsförsäljning. Gruppen driver ett eget byggbolag, Oscar Properties Bygg AB, i syfte att bli mer kostnadseffektiv, upprätthålla kompetensen inom organisationen och säkerställa hög kvalitet i projekten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Under året har koncernen 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 med bland annat Niam och Wallenstam som partners.

Två projekt har avslutats under året på Norrmalm och Kungsholmen, omfattande totalt 47 bostadsrätter. Resultatet från dessa projekt ingår i Resultat från andelar i intresseföretag.

Under året tilldelades koncernen en markanvisning i Norra Djurgårdsstaden, kvarteret Brofästet. Projektet är i ett tidigt projekteringsstadium och total yta bedöms preliminärt uppgå till cirka 4 000 kvm. Detaljplanen bedöms vara antagen under fjärde kvartalet 2014 och byggstart är planerad till 2015.

Fastighetsportföljen

Per bokslutsdagen har koncernen engagemang i totalt 14 fastigheter och projekt 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, sid 30.

Alla fastigheter som Oscar Properties förvärvat 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.

Oscar Properties är ensam ägare till två förvaltningsfastigheter med ett bokfört fastighetsvärde om totalt cirka 100 MSEK; dels den nyligen förvärvade Heimdall 30, dels fastigheten Grönland 18 på Djurgården. 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.

I tabellen på sid 29 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.

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.

Oscar Properties hade vid årets slut fyra verksamhetsdrivande intresseföretag, tre med ett ägande om 50 procent av aktierna och ett med ett ägande om 15 procent*, vilket framgår av not 6. I koncernredovisningen för helåret 2012 redovisas samtliga intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att andelarna i intresseföretaget initialt redovisas till anskaffningsvärdet för att sedan justeras för att avspeglar ägarföretagets andel av intresseföretagets resultat.

Intresseföretagen ägde per den 31 december totalt 11 fastigheter och fastighetsportföljens totala yta uppgick till cirka 99 000 kvm. Under 2012 uppgår koncernens andel av beslutade utdelningar i intresseföretag till 20 MSEK.

Pågående och färdigställda projekt

Pågående utvecklingsprojekt och färdigställda projekt beskrivs nedan under respektive intresseföretag.

Intresseföretaget Oscar Properties AB

Oscar Properties AB ägs tillsammans med Skandrenting AB. Bokfört värde på andelarna i intresseföretaget uppgår till 75,0 MSEK per bokslutsdagen. I intresseföretaget ingår projektet Minan 4 (Karlavägen 76) och fastigheten Ruddammen 29 (pågående konvertering), Hammarby Gård 7 (pågående nybyggnation), Stettin 7 och Gasklockorna (planerad nybyggnation) samt Bojen 3 och Dykärret Mindre 12 (förvaltningsfastigheter).

Under året färdigställdes två av intresseföretagets bostadsprojekt. I februari färdigställdes fastigheten Kurland på Norrmalm. Fastigheten förvärvades under 2011 och konverterades från kontor till åtta bostadsrätter. Under juni färdigställdes fastigheten Pagen på Kungsholmen. Fastigheten förvärvades 2008 och konverterades från kontor/butik till 39 bostadsrätter. Resultatet från projekten redovisas som en del av Resultat från andelar i intresseföretag uppdelat på innevarande och föregående år då projekten vinstavräknas successivt.

Intresseföretaget Projektbolaget Oscarsborg AB

Projektbolaget Oscarsborg AB ägs tillsammans med Fabege AB. Bokfört värde på andelarna uppgår till 6,1 MSEK. Intresseföretaget har under året bedrivit två pågående projekt, Guld fisken 18 (Nybrogatan 57) med en totalyta om 4 918 kvm och Sicklaön 145:17 (Läderfabriken) med en totalyta om 4 886 kvm. Båda projekten kommer att färdigställas under 2013.

Intresseföretaget Oscar maiN One AB

Oscar maiN One AB ägs tillsammans med fastighetsfonden Niam, Oscar Properties ägande uppgår till 15 procent*. Bokfört värde på andelarna uppgår till

26,2 MSEK. Oscar maiN One AB 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.

Intresseföretaget 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 bostadsrätter på detaljplanlagd mark i centrala Tyresö. Projekterad bostadsyta uppgår till cirka 19 500 kvm och byggstart planeras till andra kvartalet 2013.

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 kredit 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

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.

En 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.

* Vinstdelning med Niam avviker från angiven ägarandel.

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 Oscar Properties hemmamarknad och ökad konkurrens. Dessa faktorer utgör risker för intäktsnivån i bolagets projekt.

Aktien

Oscar Properties Holding AB (publ) ägs till 100 procent av Oscar Properties Värdepapper AB vilket kontrolleras av Oscar Engelbert via bolag. Per bokslutsdagen uppgick antalet aktier till 23 916 650, samtliga stamaktier. Vid avlämnandet av årsredovisningen uppgår antalet aktier till 24 541 650 stycken. De aktier som tillkommit under 2013 är preferensaktier.

Utdelningspolicy

Utdelningen till stamaktieägarna ska maximalt utgöra 50 procent av koncernens resultat. Preferensaktieägare har enligt bolagsordningen företräde till utdelning framför stamaktieägare, vilket medför att utdelning inklusive eventuellt inestående belopp ska lämnas till preferensaktieägare innan utdelning lämnas till stamaktieägare.

Resultat för perioden januari–december 2012

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

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 –14,7 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.

Finansiering

Oscar Properties bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är grundläggande förutsättning för att vidareutveckla Oscar Properties. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna.

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). Efterperiodens utgång har nya krediter beviljats på fastigheten Heimdall 30 från en svensk bank som är ny för koncernen. Refinansiering har slutförts under första kvartalet 2013 och de nya krediterna kommer löpa fram till den sista juni 2015.

En långsiktig och nära relation med befintliga kreditgivare är något som koncernen eftersträvar samtidigt som ambitionen på sikt är att utöka antalet kreditgivare i takt med att gruppen växer för att på så vis skapa bästa möjliga förutsättningar för en kostnadseffektiv och flexibel tillväxt på finansieringssidan.

Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut i koncernen och intresseföretagen där koncernen är delägare, till 4,3 procent. Merparten av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta (Stibor 3 mån). I intresseföretaget Oscar maiN One AB löper 75 procent av förvärvslånet med fast ränta genom derivat. Den genomsnittliga kapitalbindning uppgår till 2,0 år på samtliga av gruppens beviljade krediter inkluderat byggnadskreditiv.

Oscar Properties tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att de räntebärande skulderna i respektive intresseföretag inte konsolideras.

De totala räntebärande skulderna i koncernen, intresseföretagen och projekten uppgick sammanlagt per den 31 december 2012 till 1 497 MSEK, vilket motsvarar en genomsnittlig belåningsgrad på fastigheterna om 63 procent.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per den 31 december 2012 till 1,0 MSEK (0,1).

Moderbolaget

Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgår till 5,0 MSEK och består framförallt av anteciperad utdelning från koncernföretag om 5,0 MSEK. Under räkenskapsåret har bolaget genomfört en apportemission i vilken det tillfördes samtliga aktier i Oscar Properties Invest AB. Det bokförda värdet på den emitterade tillgången uppgår till 142,0 MSEK. Per bokslutsdagen uppgår eget kapital till 147,5 MSEK vilket innebär att bolagets soliditet är 100 procent.

Utdelning

Per bokslutsdagen uppgick antalet aktier till 23 916 650 stamaktier. Vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande uppgår antalet aktier till 23 916 650 stamaktier och 625 000 preferensaktier vilka emitterats under 2013. Styrelsens förslag om utdelning avser även de 625 000 preferensaktier som emitterats under 2013. Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om 0,21 SEK per stamaktie samt en utdelning om 24 SEK per preferensaktie med utbetalning i maj och november.

Styrelsens arbete

Oscar Properties styrs enligt de regler för bolagsstyrning som anges i Aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för verkställande direktören. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens åliggande, ansvarsfördelning, mötesplan och vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Bolaget har under året avhållit två styrelsemöten. Därutöver har styrelseledamöterna haft löpande kontakter med verkställande direktören. Under året valdes fem personer in i bolagets styrelse; Jakob Grinbaum, Jeanette Bonnier, Oscar Engelbert, Lennart Läftman och Johan Thorell.

Framtida utveckling

Koncernen och gruppen förväntas även fortsättningsvis utveckla de fastigheter som ingår i gruppen samt efteröka nya möjliga projekt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Oscar Properties Holding AB (publ) slutförde i början av 2013 en så kallad private placement av preferensaktier till ett fåtal institutionella och privata investerare i Sverige. Erbjudandet omfattade totalt 125 MSEK fördelat på 625 000 preferensaktier. Förberedelser för listning på Nasdaq OMX First North pågår och ambitionen är att preferensaktierna ska tas upp till handel under första halvåret 2013.

Koncernen har under mars 2013 tecknat avtal om förvärv av en kontorsfastighet på Östermalm i Stockholm. Fastighetens totala yta uppgår till cirka 5 000 kvm. Förvärvet av fastigheten är villkorat av detaljplaneändring och tillträde beräknas ske under tredje kvartalet 2013.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

99 625 806,00

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Delas ut till aktieägarna	
0,21 SEK per stamaktie, totalt	5 022 496,50
24 SEK per preferensaktie, totalt	15 000 000,00
Summa	20 022 496,50
Balanseras i ny räkning	79 603 309,50
Totalt disponerat	99 625 806,00

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar koncernens soliditet till 37 procent, moderbolagets soliditet är 100 procent även efter utdelningen. 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.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental kronor (TSEK)	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Hysesintäkter		3 283	357
Övriga rörelseintäkter		74	–
Summa rörelsens intäkter		3 357	357
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
Summa		36 763	62 654
Rörelseresultat		40 120	63 011
Finansiella intäkter		3 399	2 119
Finansiella kostnader		–8 748	–4 156
Resultat från finansiella poster		–5 349	–2 037
Resultat före skatt		34 771	60 974
Inkomstskatt	4	–2 021	–80
Årets resultat		32 750	60 894

Koncernens rapport över övrigt totalresultat

Belopp i tusental kronor (TSEK)	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Årets resultat		32 750	60 894
Summa totalresultat för året		32 750	60 894
Årets resultat hänförligt:			
Moderföretagets aktieägare		32 750	60 894
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		32 750	60 894
Resultat per aktie, SEK		1,37	–
Genomsnittligt antal aktier		23 916 650	–

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental kronor (TSEK)	Not	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar	8			
Förvaltningsfastigheter	5	99 772	20 066	20 007
Fordringar hos koncernföretag		20 499	–	–
Andelar i intresseföretag	6	107 372	61 700	28 924
Fordringar hos Intresseföretag		60 522	21 872	20 221
Övriga finansiella anläggningstillgångar		4	103	–
Summa anläggningstillgångar		288 169	103 741	69 152
Omsättningstillgångar	8			
Kundfordringar	9	–	65	59
Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen		–	–	4 662
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	10	905	4	3
Likvida medel	11	1 032	109	30
Summa omsättningstillgångar		16 080	56 674	57 621
SUMMA TILLGÅNGAR		304 249	160 415	126 773
EGET KAPITAL				
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare				
Aktiekapital		47 833	–	–
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		76 902	111 486	81 391
Summa eget kapital		124 735	111 486	81 391
SKULDER				
	12, 13, 14			
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		15 000	15 000	10 000
Övrig långfristig upplåning, räntebärande		159 901	32 594	30 633
Uppskjutna skatteskulder	4	1 870	–	–
Summa långfristiga skulder		176 771	47 594	40 633
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut		–	–	4 561
Leverantörsskulder		667	941	12
Aktuella skatteskulder		239	86	4
Övriga skulder		81	184	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 756	124	164
Summa kortfristiga skulder		2 743	1 335	4 749
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		304 249	160 415	126 773
Ställda säkerheter	16	65 000	15 000	15 000
Ansvarsförbindelser	17	487 971	200 200	–

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tusental kronor (TSEK)	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare		Summa eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt eget kapital	
Ingående balans per 2011-01-01		–	81 391	81 391
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat		–	60 894	60 894
Övrigt totalresultat		–	–	–
<i>Summa Totalresultat</i>		–	<i>60 894</i>	<i>60 894</i>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning till aktieägare		–	–32 500	–32 500
Erhållet koncernbidrag		–	1 701	1 701
<i>Summa Transaktioner med aktieägare</i>		–	<i>–30 799</i>	<i>–30 799</i>
Utgående balans per 2011-12-31		–	111 486	111 486
Ingående balans per 2012-01-01		–	111 486	111 486
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat		–	32 750	32 750
<i>Summa Totalresultat</i>		–	<i>32 750</i>	<i>32 750</i>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Moderbolagets bildande		500	–	500
Apportemission		47 333	–47 333	
Utdelning till aktieägare		–	–20 000	–20 000
<i>Summa Transaktioner med aktieägare</i>		<i>47 833</i>	<i>–67 333</i>	<i>–19 500</i>
Utgående balans per 2012-12-31		47 833	76 902	124 735

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental kronor (TSEK)	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	40 120	63 011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Återläggning av avskrivningar	-	42
- Avsättningar, ej kassapåverkande	-	-
- Övriga poster ej kassapåverkande	-38 262	-62 966
Erhållen ränta	3 399	2 119
Erlagd ränta	-8 748	-4 156
Betald skatt	-151	-80
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 642	-2 030
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning kundfordringar	65	-6
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	42 822	-5 281
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	1 682	218
Ökning/minskning leverantörsskulder	-274	929
<i>Summa förändringar i rörelsekapital</i>	<i>44 295</i>	<i>-4 140</i>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 653	-6 170
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-71 206	-82 823
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	92 913
Köp av finansiella anläggningstillgångar	-	-33 044
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	99	37 603
Utdelning från intressebolag	-	20 000
Investeringar i och utlåning till intressebolag	-75 928	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-147 035	34 649
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Erhållna koncernbidrag	-	1 700
Upptagna lån	127 305	82 722
Amortering av lån	-	-80 322
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-20 000	-32 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	107 305	-28 400
Periodens kassaflöde	923	79
Likvida medel vid periodens början	109	30
Likvida medel vid periodens slut	1 032	109

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tusental kronor (TSEK)	Not	2012-07-01 2012-12-31	2011-11-03 2012-06-30
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-41	-
<i>Summa rörelsens kostnader</i>		-41	-
Rörelseresultat		-41	-
Resultat från andelar i dotterföretag		5 000	-
Resultat från finansiella poster		5 000	-
Resultat före skatt		4 959	-
Årets resultat		4 959	-

Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat

Belopp i tusental kronor (TSEK)	Not	2012-07-01 2012-12-31	2011-11-03 2012-06-30
Årets resultat		4 959	-
Summa totalresultat		4 959	-

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental kronor (TSEK)	Not	2012-12-31	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	142 000	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 000	–
Summa anläggningstillgångar		142 000	–
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		5 451	–
Övriga fordringar		7	500
		5 458	–
<i>Kassa och bank</i>		1	–
Summa omsättningstillgångar		5 459	500
SUMMA TILLGÅNGAR		147 459	500
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		47 833	500
Summa bundet eget kapital		47 833	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		94 667	–
Balanserat resultat		–	–
Årets resultat		4 959	–
Summa fritt eget kapital		99 626	–
Summa eget kapital		147 459	500
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		147 459	500
Ställda säkerheter			
		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tusental kronor (TSEK)	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
		Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	
Ingående balans per 2011-01-01		500	–	–	500
Utgående balans per 2011-12-31		500	–	–	500
Ingående balans per 2012-01-01		500	–	–	500
<i>Totalresultat</i>					
Årets resultat				4 959	4 959
Summa Totalresultat				4 959	4 959
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Apportemission		47 333	94 667	–	142 000
Summa Transaktioner med aktieägare		–	94 667	–	142 000
Utgående balans per 2012-12-31		47 333	94 667	4 959	147 459

Redovisningsprinciper samt noter

– NOT 1 –

ALLMÄN INFORMATION

Oscar Properties Holding AB (publ) med dess dotterföretag, nedan benämnt 'Oscar Properties' eller 'koncernen', bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning samt produktion av bostadsrätter.

Moderföretaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen

till huvudkontoret är Linnégatan 2, Box 5123, 102 43 Stockholm.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (TSEK) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

– NOT 2 –

SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Oscar Properties har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU samt RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen.

Denna finansiella rapport är koncernens första finansiella rapport som upprättats i enlighet med IFRS. Någon koncernredovisning har tidigare inte offentliggjorts.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdeметоден förutom beträffande förvaltningsfastigheter, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

Vid upprättandet av koncernredovisningen per 31 december 2012 har ett flertal standarder och tolkningar publicerats vilka ännu inte trätt ikraft och vilka är tillämpliga för Oscar Properties. Nedan följer en preliminär bedömning av den påverkan som införandet av dessa standarder och uttalanden kan få på koncernens finansiella rapporter:

IAS 1 "Utformning av finansiella rapporter", ändring rörande övrigt totalresultat

Den mest väsentliga förändringen i den ändrade IAS 1 är kravet att de poster som redovisas i "övrigt

totalresultat" ska presenteras fördelat på två grupper. Fördelningen baseras på om posterna kan komma att omklassificeras till resultaträkningen (omklassificeringsjusteringar) eller inte. Ändringen behandlar inte frågan om vilka poster som ska ingå i "övrigt totalresultat". Den ändrade standarden ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 juli 2012.

IFRS 9 "Financial instruments"

IFRS 9 är den första utgivna standarden i det större projektet att ersätta IAS 39. IFRS 9 bibehåller men förklarar modellen med flera värderingsgrunder baserat på två primära värderingskategorier: upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde. Klassificering sker utifrån företagets affärsmodell samt karaktäristiska egenskaper i de avtalsenliga kassaflödena. Vägledningen i IAS 39 avseende nedskrivningstest på finansiella tillgångar och säkringsredovisning fortsätter att gälla. Den ändrade standarden ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2015.

IFRS 10 "Consolidated Financial Statements"

Syftet med IFRS 10 är att fastställa principer för upprättande och presentation av koncernredovisningen då ett företag kontrollerar ett eller flera andra företag. Standarden definierar begreppet kontroll och fastställer kontroll som grund för konsolidering. Standarden ger vägledning för att fastställa om ett företag kontrollerar ett annat och därmed ska konsolidera in detta företag i koncernredovisningen. Standarden anger också hur koncernredovisningen ska upprättas. Den ändrade standarden ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013.

IFRS 11 "Joint arrangements"

IFRS 11 ger en mer realistisk bild av "joint arrangements" genom att fokusera på rättigheter och skyldigheter snarare än på den juridiska formen av ett arrangemang. Det finns två typer av "joint arrangements": "joint operations" och "joint ventures". En "joint operation" uppkommer då en "joint operator" har direkt rätt till tillgångarna och åtagande för skulderna i ett "joint arrangement". I ett sådant arrangemang ska tillgångar, skulder, intäkter och kostnader redovisas utifrån innehavarens andel av dessa. Ett "joint venture" uppkommer då en "joint operator" har rätt till nettotillgångarna i ett "joint arrangement". I ett sådant arrangemang ska innehavaren redovisa sin andel enligt kapitalandelsmetoden. Klyvningsmetoden är inte längre tillåten. Den ändrade standarden ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013. Oscar Properties tillämpar den nya standarden från och med 2012 och redovisar således innehav i Joint arrangements enligt kapitalandelsmetoden. Jämförelsetalen är inkluderade enligt samma principer.

IFRS 12, "Disclosures of interests in other entities"

IFRS 12 omfattar upplysningskrav för dotterföretag, "joint arrangements", intresseföretag och ej konsoliderade "structured entities". Den ändrade standarden ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013.

IFRS 13 "Fair value measurement"

IFRS 13 "Fair value measurement" syftar till att värderingar till verkligt värde ska bli mer konsekventa och mindre komplexa genom att standarden tillhandahåller en exakt definition och en gemensam källa i IFRS till verkligt värdevärderingar och tillhörande upplysningar. Kraven, som i stort är desamma mellan IFRS och US GAAP, utökar inte tillämpningsområdet för när verkligt värde ska tillämpas men tillhandahåller vägledning kring hur det ska tillämpas där andra IFRS redan kräver eller tillåter värdering till verkligt värde. Den ändrade standarden ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013.

IAS 27 (omarbetad 2011), "Separate financial statements"

IAS 27 (omarbetad 2011) innehåller de regler om separata finansiella rapporter som kvarstår efter att reglerna om kontroll i stället har inkluderats i IFRS 10. Den ändrade standarden ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013.

2.2 Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag där Koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav som

överstiger 50 procent av aktiernas eller andelarnas röstvärde eller där koncernen genom avtal ensam utövar ett bestämmande inflytande. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras. Även orealiserade förluster elimineras, men eventuella förluster betraktas som en indikation på att ett nedskrivningsbehov kan föreligga. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av Koncernens principer.

Rörelseförvärv mellan parter under samma bestämmande inflytande ('Common control transactions')

Under 2012 har Oscar Properties Holding AB bildats, varpå dess moderbolag Oscar Properties VP AB, genom apportemission sålt ner sitt innehav i Oscar Properties Invest AB. Då detta är en transaktion mellan parter som står under samma bestämmande inflytande har denna transaktion redovisats enligt den s.k. historiska värdemetoden ('predecessor basis'). Rörelseförvärv mellan parter under samma bestämmande inflytande är undantagna från IFRS 3 Rörelseförvärv varför vägledning hämtats från IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel. IAS 8 ger som vägledning att näraliggande normgivares regelverk i en sådan situation kan användas som principiell grund för redovisningen av den specifika transaktionen.

Innebörden är att historiska koncernmässiga bokförda värden redovisats i det nybildade moderbolagets koncernredovisning. För jämförelseändamål har även jämförelsetal inkluderats i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av Koncernens förvärv av dotterföretag. Överförd ersättning för ett förvärv utgörs av verkligt värde på tillgångar som lämnats som ersättning, emitterade egetkapitalinstrument och uppkomna eller övertagna skulder per överlåtelsedagen.

Utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärv kostnadsförs i den period de uppkommer. I det fall det är ett tillgångsförvärv redovisas utgifter direkt hänförliga förvärvet som en del av anskaffningsutgiften.

Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder och eventalförpliktelser i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen, oavsett omfattning på eventuellt minoritetsintresse. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan över-

förd ersättning och det verkliga värdet på Koncernens andel av identifierbara förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas som goodwill. Om överförd ersättning understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen.

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften istället på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten.

Transaktioner med minoritetsaktieägare (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.

Joint ventures och intresseföretag

Med joint ventures avses företag där Oscar Properties genom samarbetsavtal, med en eller flera parter, har ett gemensamt bestämmande inflytande över kontrollen och styrningen i företaget. 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 och i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med, dels Oscar Properties andel av årets resultat netto efter skatt, dels eventuell erhållen utdelning. Därmed ingår i ägarföretagets resultaträkning dess andel av intresseföretagets respektive Joint Ventures årsresultat.

Redovisningsprinciperna i respektive ägt joint venture och/eller intresseföretag justeras för att motsvara koncernens redovisningsprinciper.

Om förlusten i intresseföretag eller joint venture överstiger koncernens bokförda värde på andelen, redovisar koncernen inte ytterligare förluster såvida inte koncernen påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets räkning.

Orealiserade vinster på transaktioner med dessa företag elimineras i förhållande till koncernens innehav. Även realiserade förluster elimineras, om inte trans-

aktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången.

2.3 Segmentrapportering

Eftersom Oscar Properties inte är ett noterat företag tillämpas inte IFRS 8. Information lämnas i enlighet med årsredovisningslagen om nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader.

2.4 Omräkning av utländsk valuta

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

Koncernens inköp och försäljning sker huvudsakligen i svenska kronor, varför några omräkningsdifferenser i princip inte förekommer.

2.5 Immateriella tillgångar

Goodwill

Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel av det förvärvade dotterföretagets identifierbara nettotillgångar vid förvärvstillfället. Goodwill på förvärv av dotterföretag redovisas som immateriella tillgångar.

Goodwill som redovisas separat testas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Nedskrivningar av goodwill återförs inte.

2.6 Materiella anläggningstillgångar

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

Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder 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.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i Övriga rörelseintäkter respektive Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

2.7 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Materi-

ella anläggningstillgångar och sådana immateriella tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För materiella och immateriella anläggningstillgångar, som tidigare har skrivits ner, görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.8 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehåser i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. I det fall en fastighet förvärfvas med flera möjliga användningsområden och där alternativen är att generera hyresintäkter och värdestegringar eller användas för exploatering av bostadsrätter, klassificeras innehavet initialt som förvaltningsfastighet. Se beskrivning av redovisning av exploateringsfastigheter under stycke 2.9 Exploateringsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. 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. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

2.9 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehåses för handel. En finansiell tillgång eller en finansiell skuld klassificeras i denna kategori om den förvärfvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort.

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, övriga fordringar respektive andra långfristiga fordringar i balansräkningen. Även likvida medel ingår i denna kategori. En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen i funktionen försäljningskostnader.

Övriga finansiella skulder

Koncernens upplåning (omfattar posterna upplåning från kreditinstitut samt övriga långfristig upplåning i balansräkningen) och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder, se beskrivning av redovisningsprinciper i avsnitt 2.14 och 2.15 nedan.

Allmänna principer

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar och skulder redovisas 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 överförs 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 utsläcks.

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 hålles 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 åtagande.

2.10 Kundfordringar

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att Koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 60 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. Såväl förluster avseende kundfordringar som återvunna tidigare nedskrivna kundfordringar redovisas i posten försäljningskostnader i resultaträkningen.

Redovisat värde för kundfordringar, efter eventuella nedskrivningar, förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

2.11 Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden, övriga kortfristiga 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.

2.12 Aktiekapital

Stamaktier och preferensaktier 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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. 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 skattemyndigheten.

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 realiserar 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.

2.17 Avsättningar

Avsättningar redovisas när Koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

2.18 Intäktsredovisning

Resultat av fastighetsförsäljning

Avyttring av fastigheter som inte är föremål för utveckling redovisas i resultaträkningen i den period då bindande avtal om försäljning ingås. Resultat av markförsäljning i samband med byggnation av bostadsrätter medtas i redovisningen av hela bostadsprojektet.

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter

Oscar Properties utveckling av bostäder i Stockholmsregionen genomförs huvudsakligen i form av att ett entreprenadavtal ingås med en bostadsrättsförening som beställare. Koncernen redovisar intäkten successivt från och med den dag bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter. Koncernen behåller vid flertalet entreprenadavtal ett åtagande att förvärva osålda bostadsrätter, vilket resulterar i en obetald del av total köpeskilling. Den obetalda delen redovisas såsom en övrig fordran.

Redovisade intäkter baserar sig på färdigställandegrad och på en försäljningsgrad, där försäljningsgrad utgörs av antalet sålda lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter som ska produceras. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare och där en handpenning erlagts, normalt 10 procent av lägenhetens totala köpeskilling. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Färdigställandegraden fastställs utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt beräknade projektkostnader.

Vid byggstart överförs fastigheten med redovisat värde till entreprenadprojektet och inräknas i projektets övriga produktionskostnader. Räntekostnader inräknas bland produktionskostnaderna från byggstart.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.19 Leasing

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingperioden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Oscar Properties innehar endast operationella leasingkontrakt.

2.20 Utdelningar

Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i Koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare.

2.21 Moderföretagets redovisningsprinciper

Oscar Properties Holding AB (publ) tillämpar i sin redovisning RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Innebörden är att samma redovisningsprinciper ska tillämpas i moderföretaget som i koncernen, så långt detta är möjligt inom ramen för sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR 2 anger de undantag och tillägg som ska tillämpas i moderföretagets redovisning.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderföretaget använder de uppställningsformer som anges i årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas och att avsättningar redovisas under en egen rubrik i balansräkningen.

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter i den utsträckning de härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisas erhållna och lämnade koncernbidrag enligt deras ekonomiska innebörd, vilket medför att koncernbidrag som lämnas för att reducera koncernens totala skatt redovisas i balanserade vinstmedel efter avdrag för aktuell skatt. Koncernbidrag som

är att jämställa med utdelning redovisas som en utdelningsintäkt eller reducering av eget kapital. Lämnade koncernbidrag som är att anse som aktieägartillskott redovisas som en ökning av aktier i dotterföretag och erhållna koncernbidrag redovisas som en ökning av balanserade vinstmedel.

– NOT 3 –

PERSONAL

Koncernen har inga anställda och inga arvoden har betalats ut till styrelseledamöter under räkenskapsåret.

De anställda i gruppen är anställda av ett dotterföretag till intresseföretaget Oscar Properties AB.

– NOT 4 –

INKOMSTSKATT

Koncernen	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Aktuell skatt för året	-151	-80
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-1 870	-
Summa inkomstskatt	-2 021	-80

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

Koncernen	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Resultat före skatt	34 771	60 974
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	-9 145	-16 036
Ej skattepliktiga intäkter	7 833	16 361
Ej avdragsgilla kostnader	-6	227
Skattemässiga avskrivningar	219	83
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-1 155	-243
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	-	-25
Erhållna koncernbidrag	-	-447
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	151	-
Övrigt	82	-
Inkomstskatt	-2 021	-80

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:

-5,81% -

Moderföretaget	2012-07-01 2012-12-31	2011-11-03 2012-06-30
Resultat före skatt	4 959	-
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-1 304	-
Ej skattepliktiga intäkter	1 315	-
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-11	-
Skatt på årets resultat	0	-

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
Verkligt värde vid årets början	20 066	20 007	0
Förvärvade fastigheter	71 206	0	20 000
Investeringar i befintliga fastigheter	0	59	7
Värdeförändring	8 500	0	0
Redovisade fastighetsvärden	99 772	20 066	20 007

Oscar Properties redovisar förvaltningsfastigheter till ett bedömt marknadsvärde. Värderingen görs enligt en avkastningsvärdering. Förvaltningsfastigheterna värderas externt av värderingsinstitut en gång per räkenskapsår, för innevarande räkenskapsår gjordes den externa värderingen vid kvartal tres utgång av Nordier. Vid övriga kvartal utförs en intern värdering. Som huvudmetod vid värdebedömningar används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år. Huvuddelen av fastighetsbeståndet har besiktigats och besiktningen omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet, som underlag för att för bedömning av marknadshyra, uthyrningsmöjligheter och långsiktig vakansgrad.

Kassaflödeskalkylerna baserades under 2012 på ett inflationsantagande om 2 procent (2) per år under kalkylperioden. Som grund för beräknade framtida

driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att nyuthyra på liknande villkor. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital och utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels ett generellt tillägg för fastigheter. Det valda direktavkastningskravet har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har därefter anpassats med hänsyn till fastighetens status vid kalkylperiodens slut.

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	61 700	28 924
Investering	15 888	0
Utdelning	0	-20 000
Andel av intresseföretagets resultat	29 784	52 776
Utgående redovisat värde	107 372	61 700

2012-12-31 Namn	Organisations- nummer	Säte	Kapital- andel	Antal andelar	Redovisat värde		
					2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
Oscar Properties AB	556734-7777	Stockholm	50%	500	75 046	60 865	28 857
Projektbolaget Oscarsborg AB	556786-3419	Stockholm	50%	50 000	6 101	768	–
Fab Kåkenhem	556643-8692	Stockholm	25%	250	25	25	25
Bostadsrätter i Hökarängen AB	556758-2456	Stockholm	40%	400	42	42	42
Oscar maiN One AB	556887-9372	Stockholm	15%	650	26 158	–	–
Tyrjörn 11 Holding 2 AB	556901-6958	Göteborg	50%	250	0	–	–
					107 372	61 700	28 924

Koncernens andel av resultatet i de viktigaste intresseföretagen och dess andel av tillgångarna och skulder är:

2012-12-31				
Namn	Tillgångar	Skulder	Ägarandel	
Oscar Properties AB	475 144	379 267	50%	
Projektbolaget Oscarsborg AB	216 478	210 377	50%	
Oscar maiN One AB	90 500	64 176	15%	
Tyrjörn 11 Holding 2 AB	53 871	50 877	50%	
	835 992	704 697		

Totalt resultat för intresseföretagen uppgår under räkenskapsåret till 29 784 TSEK.

2011-12-31				
Namn	Tillgångar	Skulder	Ägarandel	
Oscar Properties AB	343 872	258 361	50%	
Projektbolaget Oscarsborg AB	186 159	185 137	50%	
	530 031	443 497		

Totalt resultat för intresseföretagen uppgår under räkenskapsåret till 52 776 TSEK.

2011-01-01				
Namn	Tillgångar	Skulder	Ägarandel	
Oscar Properties AB	215 689	315 140	50%	
Projektbolaget Oscarsborg AB	164 069	328 939	50%	
	379 757	644 079		

Totalt resultat för intresseföretagen uppgår under räkenskapsåret till 31 960 TSEK.

Tillgångar, skulder och resultat har räknats om i enlighet med koncernens redovisningsprinciper.

– NOT 7 –

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderföretaget	2012-12-31
Tillfört genom apportemission	142 000
Utgående redovisat värde	142 000

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel	Redovisat värde 2012-12-31
Oscar Properties Invest AB	556702-1612	Stockholm	100%	142 000
– KB Grönland	969678-0643	Stockholm	100%	–
– Oscar Properties Kungsholmen AB	556870-5486	Stockholm	100%	–
– Oscar Properties Heimd AB	556870-5981	Stockholm	100%	–

– NOT 8 –

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2012-12-31	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning	Summa
Koncernen				
Tillgångar i balansräkningen				
Finansiella anläggnings- tillgångar	–	81 021	–	81 021
Upplupna intäkter	–	905	–	905
Övriga fordringar	–	14 143	–	14 143
Likvida medel	1 032	–	–	1 032
Summa	1 032	96 069	–	97 101

2012-12-31	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Koncernen			
Skulder i balansräkningen			
Långfristig upplåning från kreditinstitut	–	15 000	15 000
Övriga långfristiga skulder	–	159 901	159 901
Leverantörsskulder	–	667	667
Övriga skulder	–	81	320
Summa	–	175 649	175 649

2011-12-31	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning	Summa
Koncernen				
Tillgångar i balansräkningen				
Finansiella anläggnings- tillgångar	–	83 572	–	83 572
Kundfordringar	–	65	–	65
Övriga fordringar	–	56 496	–	56 496
Summa	–	140 133	–	140 133

2011-12-31

Koncernen	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder i balansräkningen			
Långfristig upplåning från kreditinstitut	–	15 000	15 000
Övriga långfristiga skulder	–	32 594	32 594
Leverantörsskulder	–	941	941
Övriga skulder	–	184	184
Summa	–	47 778	47 778

2011-01-01 Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning	Summa
Tillgångar i balansräkningen				
Finansiella anläggnings- tillgångar	4 662	49 145	–	53 807
Kundfordringar	–	59	–	59
Övriga fordringar	–	52 867	–	52 867
Summa	4 662	102 071	–	106 733

2011-01-01

Koncernen	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder i balansräkningen			
Långfristig upplåning från kreditinstitut	–	10 000	10 000
Övriga långfristiga skulder	–	30 633	30 633
Leverantörsskulder	–	12	12
Övriga skulder	–	8	8
Summa	–	40 653	40 653

– NOT 9 –

KUNDFORDRINGAR

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
Kundfordringar	–	65	59
Kundfordringar - netto	–	65	59
Kundfordringar fördelade per valuta			
SEK	–	65	59
	–	65	59
Förändring i reserv kundfordringar			
Ingående värde	–	–	–
Utgående värde	–	–	–
Analys av kreditriskexponering i kundfordringar			
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	–	65	59
Redovisat värde på kundfordringar	–	65	59

– NOT 10 –

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
Upplupna ränteintäkter	745	0	0
Övriga poster	160	4	3
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	905	4	3

– NOT 11 –

LIKVIDA MEDEL

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
Balansräkningen			
Kassa och bank	1 032	109	30
Summa likvida medel i balansräkningen	1 032	109	30
Kassaflödesanalysen			
Kassa och bank	1 032	109	30
Summa likvida medel i kassaflödesanalysen	1 032	109	30

– NOT 12 –

UPPLÅNING

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
Långfristig			
Banklån	15 000	15 000	10 000
Övriga långfristiga skulder, räntebärande	159 901	32 594	30 633
	174 901	47 594	40 633
Summa upplåning	174 901	47 594	40 633

Som säkerhet för bolagets banklån har fastighetsinteckningar lämnats med motsvarande belopp. Koncernens löptider på upplåning är vid rapportperiodens slut följande:

	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
6 månader eller mindre	50 000		4 561
1–5 år	124 901	47 594	40 633
	174 901	47 594	45 194

Redovisade belopp, per valuta, för koncernens upplåning är följande:

	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
SEK	174 901	47 594	45 194
	174 901	47 594	45 194

Koncernen har inga ej utnyttjade kreditfaciliteter.

– NOT 13 –

LÖPTIDSANALYS FINANSIELLA SKULDER

Koncernen

Per 31 december 2012	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Upplåning	50 000	15 000	109 901	–
Leverantörsskulder	667	–	–	–
Totalt	50 667	15 000	109 901	–

Koncernen

Per 31 december 2011	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Upplåning	–	47 594	–	–
Leverantörsskulder	941	–	–	–
Totalt	941	47 594	–	–

– NOT 14 –

HANTERING AV KAPITALRISK

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
Total upplåning (not 12)	174 901	47 594	40 633
Avgår: likvida medel (not 11)	–1 032	–109	–30
Nettoskuld	173 869	47 485	40 603
Totalt eget kapital	124 735	111 486	81 391
Summa kapital	298 604	158 971	121 994
 Skuldsättningsgrad	 58%	 30%	 33%

– NOT 15 –

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen

	2012-12-31	2011-12-31	2011-01-01
Förutbetalda hyra	1 063	87	90
Upplupna räntor	521	–	–
Övrigt	172	37	74
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 756	124	164

– NOT 16 –

STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	65 000	15 000
	65 000	15 000

– NOT 17 –

ANSVARSFÖRBINDELSER

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Garantiåtagande för intressebolags räkning	487 971	200 200
	487 971	200 200

Ett av koncernens bolag har gått i borgen för intressebolags lån hos kreditinstitut, borgensåtagandet uppgår till 488 MSEK. Lånen är i första hand säkerställda genom fastighetsinteckningar och pantsatta aktier i dotterföretag. 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 komma att utnyttjas av

kreditgivaren. 318 MSEK av ovan nämnda borgensåtaganden har ingåtts solidariskt tillsammans med den andre delägaren i intresseföretaget.

Moderföretaget

Moderföretaget har inga ställda säkerheter eller ansvarsförbindelser.

– NOT 18 –

UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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 dotterföretag till intresseföretag Oscar Properties AB, fakturerade andra intresseföretag. 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.

Stockholm den 8 april 2013

Jakob Grinbaum
Styrelseordförande

Jeanette Bonnier
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Lennart Låftman
Styrelseledamot

Oscar Engelbert
Styrelseledamot och VD

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Oscar Properties Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2012-07-01–2012-12-31 och för koncernredovisningen för perioden 2012-01-01–2012-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 51–76.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felak-

tigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Oscar Properties Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2012-07-01—2012-12-31

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 8 april 2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning

Styrelse, ledning och kontroll av Oscar Properties Holding AB fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Styrningen utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen samt interna regler och föreskrifter. Från och med den planerade listningen av bolagets preferensaktier på NASDAQ OMX First North kommer bolaget även följa First Norths regelverk.

Bolagsordning

Oscar Properties Holding AB bolagsordning finns tillgänglig på bolagets webbplats, www.oscarproperties.se.

Bolagsstämma

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 årsstämma och extra bolagsstämma ska ske i enlighet med bolagsordningen.

Bolaget förvärvades som ett så kallat lagerbolag i oktober 2012. Efter förvärvet hölls tre extra bolagsstämmor under 2012, för att bland annat besluta om ny firma, styrelse, revisor och bolagsordning, apportemission (varigenom bolaget blev moderbolag i koncernen) och anpassning av bolagets aktiekapitalstruktur.

Styrelsen och styrelsens arbete

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 årligen. 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 frågeställ-

ningar i intressebolag. Utvecklingsstadier av bolagets projekt diskuteras vid behov. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov.

Styrelsen är beslutförför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande. För närvarande består Oscar Properties styrelse av fem ledamöter. Ledamöterna presenteras på sid 80 i denna årsredovisning. Efter förvärvet av lagerbolaget hölls två styrelsemöten under 2012.

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.

Revision

Revisorn ska granska Oscar Properties årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

Revisor i Oscar Properties är sedan den extra bolagsstämman i september 2012 det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Huvudansvarig revisor är Ola Salemyr, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. 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.

Styrelse



Jakob Grinbaum

Född 1949 • Styrelseordförande och ledamot sedan 2012 • Tidigare vVD i Nordea och dessförinnan Chef Group Treasury • Övriga styrelseuppdrag: SBAB, AP4, Stiftelsen Östgötagården Uppsala (studentbostäder). • Advisory board: Genesta Property Nordic, samt Altocumulus • Preferensaktier i Oscar Properties Holding: 5 000



Jeanette Bonnier

Född 1934 • Styrelseledamot sedan 2004 • Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Bonnier AB, AB Kvällstidningen Expressen och AB Dagens Nyheter, samt Svensk Filmindustri • Preferensaktier i Oscar Properties Holding: 7 000



Oscar Engelbert

Född 1976 • Styrelseledamot sedan 2004, VD och grundare av Oscar Properties • Övriga engagemang är relaterade till aktieäande i Bonnier AB, samt Engelbert Stockholm AB • Preferensaktier i Oscar Properties Holding: 0*



Lennart Låftman

Född 1945 • Styrelseledamot sedan 2012 • Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Intervalor, Vattenfalls pensionsstiftelse och styrelseledamot i bland annat Dala Demokraten, Byggnads AB S:t Erik, Folk tandvården, RFSU AB, Nyréns Arkitekt-kontor AB, Kungliga Operan, Sthlm Läns Landsting Interfinans och Telge Energi • Preferensaktier i Oscar Properties Holding: 500



Johan Thorell

Född 1970 • Styrelseledamot sedan 2012 • Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996. • Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat Sagax AB (publ), Tagehus AB och Cassandra Oil AB • Preferensaktier i Oscar Properties Holding: 25 000

* Oscar Properties Holding AB (publ) stamaktier ägs till 100 procent av Oscar Properties Värdepapper AB, vilket kontrolleras av Oscar Engelbert via bolag.

Uppgifter om aktieinnehav från den 5 april 2013.

Ledning



Oscar Engelbert

VD och styrelsemedlem • Född 1976 • Bakgrund: Grundare och ägare av Oscar Properties • Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Faberge AB. • Övriga engagemang är relaterade till aktieäggande i Bonnier AB, samt Engelbert Stockholm AB • Preferensaktier i Oscar Properties Holding: 0*



Anders von Scheele

CFO • Född 1975 • Anställd sedan 2010 • Civilekonom och tidigare auktoriserad revisor. Tidigare ansvarig för PWCs fastighetsgrupp, som fokuserade på fastighets- och försäkringsbolags fastighetsinvesteringar • Preferensaktier i Oscar Properties Holding: 500



Michael Moschewitz

Finanschef • Född 1980 • Anställd sedan 2012 • Magisterexamen i ekonomi och finans, samt juristexamen från Stockholms Universitet. Tidigare partner på Catella Corporate Finance • Preferensaktier i Oscar Properties Holding: 2 000



Ulrika Arph

Affärsutvecklings- och marknadschef • Född 1983 • Anställd sedan 2006 • Juristexamen från Stockholms Universitet. • Preferensaktier i Oscar Properties Holding: 0



Fredrik Lindbergh

Projektschef • Född 1972 • Anställd sedan 2008. • Byggnadsingenjör. Tidigare regionchef och VD för Svenska Hus Stockholm AB. Teknik- och projektledare för marknads/hyressektionen hos Svenska Hus AB • Preferensaktier i Oscar Properties Holding: 0



Malin Carlsson

Försäljningschef • Född 1974 • Anställd sedan 2011. • Fastighetsmäklare. 5 års mäklarerfarenhet från bostadsmarknaden i Stockholm. Dessförinnan konsulterfarenhet från bland annat Procter & Gamble • Preferensaktier i Oscar Properties Holding: 0

* Oscar Properties Holding AB (publ) stamaktier ägs till 100 procent av Oscar Properties Värdepapper AB, vilket kontrolleras av Oscar Engelbert via bolag.

Uppgifter om aktieinnehav från den 5 april 2013.

Definitioner

Bolaget eller Moderbolaget

Oscar Properties Holding AB

Oscar Properties eller Koncernen

Oscar Properties Holding AB tillsammans med dess helägda dotterföretag

Gruppen

Oscar Properties Holding AB tillsammans med dess helägda dotterföretag samt intresseföretag

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 i förhållande till balansomslutning.

Finansiell information

Årsstämma 2013

Aktieägarna i Oscar Properties Holding AB (publ) kallas till årsstämma måndagen den 29 april 2013 klockan 10.00 i Advokatfirman Vinges lokaler, Smålandsgatan 20 i Stockholm.

Anmälan m m

Aktieägare som önskar delta i stämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast tisdagen den 23 april 2013, dels anmäla sig hos bolaget senast tisdagen den 23 april 2013. 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 info@oscarproperties.se. Vid anmälan ska anges namn, person- eller organisationsnum-

mer, aktieinnehav, adress, telefonnummer dagtid samt, i förekommande fall, det antal biträden (högst två) som avses medföras vid stämman.

Om aktieägare avser att låta sig företräddas av ombud bör fullmakt i original och övriga behörighetshandlingar biläggas anmälan. Fullmaktsformulär finns att hämta på bolagets webbplats, www.oscarproperties.se. 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 tisdagen den 23 april 2013, vilket innebär att aktieägaren bör underrätta förvaltaren om sin önskan i god tid före detta datum.

Finansiell kalender 2013

Delårsrapport januari–mars 2013	2013-04-30
Delårsrapport januari–juni 2013	2013-08-20
Delårsrapport januari–september 2013	2013-11-15

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



Ruddammen 29, Östermalm

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