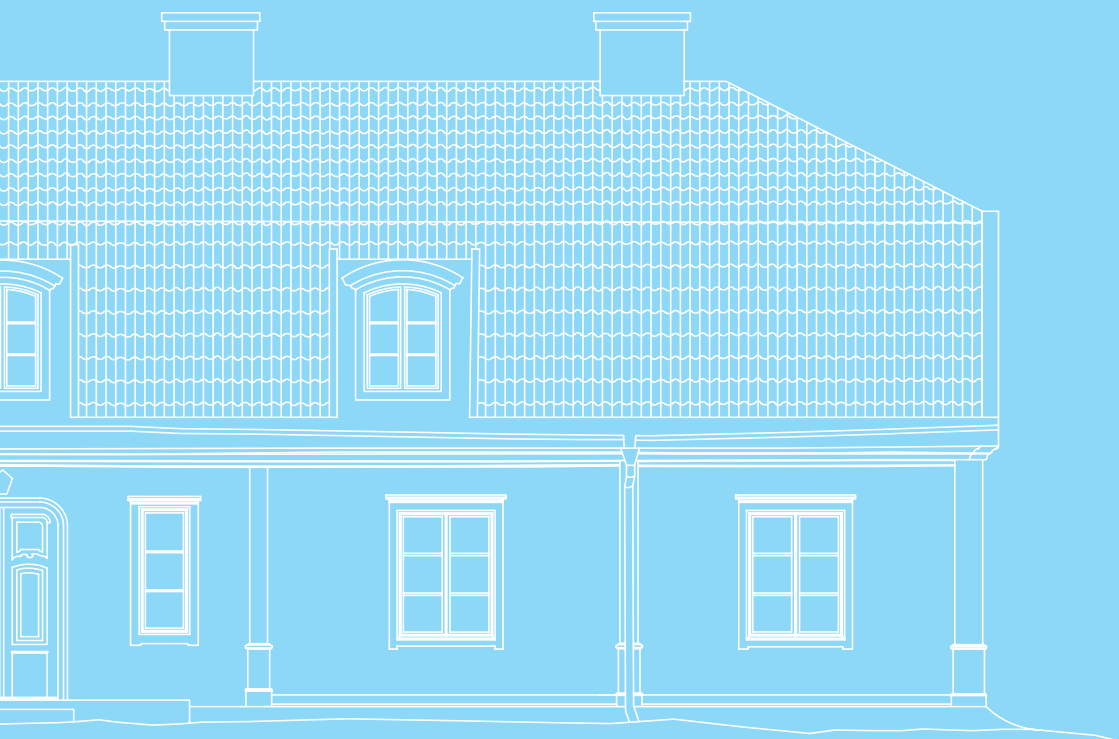


URBAN PROPERTIES 2015



URBAN PROPERTIES PÅ 5 MINUTER

AFFÄRSIDÉ

Urban Properties förvärvar och utvecklar själva och tillsammans med investerare fastigheter och mark.

MÅL

Urban Properties målsättning är att vara en långsiktig hållbar fastighetsutvecklare. Det innebär att vi vill bygga attraktiva miljöer, städer och hem i ett harmoniskt samspel. Detta gör vi genom att ta till vara på varje projekts unika karaktär och förutsättningar för att hitta balansen i kvalitet och projektgenomförande.

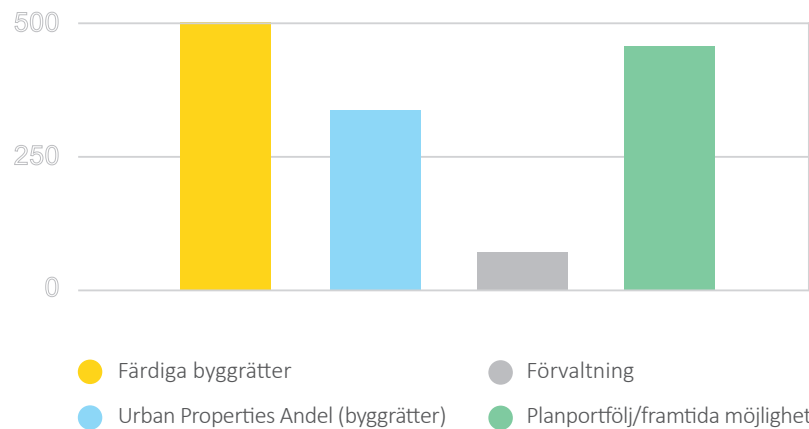
PROJEKT

Urban Properties förvärvar och utvecklar fastighetsprojekt primärt med inriktning mot bostadsmarknaden.

INNOVATION

I ett ständigt föränderligt samhälle krävs flexibilitet och ett intresse för samhällsutvecklingen och dess behov. Urban Properties har en slimmad och snabbfotad organisation för att möta behovet men även för att skapa och följa trender inom fastighetsbranschen.

Urban Properties projektportfölj (kvm) / Per 31 december 2015





URBAN
PROPERTIES
2015

VÄSTENLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Vinsten uppgick till 3 722 458 kr
- Eget kapital uppgick vid årets slut till 4 422 458 kr
- Förvärv av Projekt Räcksta Herrgård
- Förvärv av Projekt Kokosbollsfabriken
- Förvärv av Projekt Grönskogen

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Avslutad produktion Räcksta och Kokosbollsfabriken
- Hyresförhandlingar har inletts i Projekt Grönskogen
- Urban Properties har flyttat in på nytt kontor i gamla Arkitekturhögskolan
- Förvärv av Projekt Vallastaden
- Avslut av Projekt Räcksta Herrgård, samtliga lägenheter sålda
- Avslut av Projekt Kokosbollsfabriken, samtliga lägenheter sålda
- Inlämnad ansökan om planbesked i Grönskogen
- Deltog i markanvisningstävling i Salem centrum
- Förvärv av Projekt Wårsta Gård



ÄGARNAS ORDET

Vi lärde känna varandra hos vår tidigare arbetsgivare och insåg tidigt våra likheter, både i intresset för fastighetsutveckling men också i grundläggande mål och värderingar. Att jobba ska vara roligt, inspirerande och utvecklande samtidigt som vi ville skapa projekt att vara stolta över. Under hösten 2014 bestämde vi oss för att avsluta våra dåvarande anställningar på ett börsnoterat fastighetsbolag. Startskottet för vad som kom att bli ett av våra livs bästa beslut blev den 1:e februari 2015. Urban Properties första arbetsdag.

Vår första fastighet förvärvades snabbt. Räcksta Herrgård kom att bli det första projektet för Urban Properties. Att få etablera kontakter med nya samarbetspartners (investorare, banker och konsulter) har varit både roligt och lärorikt. Vi vill tillsammans med våra partners växa till nya utmaningar och projekt. Vi har skapat projekt att vara stolta över med kvalitét gentemot intressenter och slutkunder. Projektet Räcksta Herrgård omnämndes bland annat av Elle Decoration, som "Årets drömmigaste drömhjem", något vi blev oerhört stolta över.

Under året har vi förvärvat ytterligare två projekt som på olika sätt diversifierar vår portfölj och vårt arbetssätt. Urban Properties genomsyras av hög flexibilitet och leverans tillsammans med snabba beslut. Vi vill vara en enkel, pålitlig och kunnig part att göra affärer tillsammans med.

Tack vare upparbetade kontakter med bank och investerar har vi kapacitet att köpa fler projekt – såväl större som mindre under 2016. Vår ambition långsiktigt är att äga och driva fyra till fem fastighetsprojekt i olika faser.

I en marknad med stor konkurrens ser vi också stora möjligheter!

Mattias Schultz & Didrik Holm

PROJEKT

BRF RÅCKSTA HERRGÅRD
KOKOSBOLLSFABRIKEN
GRÖNSKOGEN
GRÖNSKOGEN
KOKOSBOLLSFABRIKEN
BRF RÅCKSTA HERRGÅRD
BRF RÅCKSTA HERRGÅRD
KOKOSBOLLSFABRIKEN
GRÖNSKOGEN
GRÖNSKOGEN
KOKOSBOLLSFABRIKEN
BRF RÅCKSTA HERRGÅRD
BRF RÅCKSTA HERRGÅRD
KOKOSBOLLSFABRIKEN
GRÖNSKOGEN



BAKGRUND:

Råcksta Gård uppfördes 1722 som en säterigård. Sedan dess har gården haft ett flertal ägare och sedan 60-talet har den använts som representationslokal vid Vattenfalls tidigare huvudkontor. I samband med att Vattenfall flyttat till nya kontor har de gamla kontoren konverterats till bostäder samtidigt som nya bostäder har uppförts intill.

Råcksta Gård som är beläget i hjärtat av Vällingby Parkstad förvärvades under våren 2015 av Urban Properties. Gården har tillsammans med antikvarisk expertis varsamt konverterats från kommersiellt användande till bostäder.

Fantastiska attribut såsom 300 år gamla takmålningar, höga bröstpaneler och kakelugnar har återskapats, framhävts och getts en central roll i de nya bostäderna.

FAKTA:

Storlek: 400 kvm BTA

Ort: Råcksta, Stockholm

Ägarandel: 50%

Antal lägenheter: 6 st

Färdigställt: 2016



KOKOSBOLLSFABRIKEN

FAKTA:

Storlek: 114 kvm BOA

Ort: Blackeberg, Stockholm

Ägarandel: 100%

Antal lägenheter: 4 st

Färdigställt: 2016

BAKGRUND:

Tidigare vallfärdade människor till natursköna Blackeberg för att köpa de populära kokosbollarna. I samband med att tillverkningen flyttat till nya lokaler behöves ett nytt användningsområde för lokalerna. Urban Properties har i nära samarbete med bostadsrättsföreningen förvärvat den tidigare fabriken och konverterat lokalerna till bostäder.

Lägenheterna som är mellan 23 kvm – 35 kvm, riktar sig främst mot förstagångsköparen eller den som behöver en övernattningslägenhet.



GRÖNSKOGEN

BAKGRUND:

Mitt i centrala Sundbyberg med bästa läge har Urban Properties tillsammans med externa utvecklare förvärvat Grönskogen 7. Byggnaden som uppfördes som bostadshus på 50-talet ligger centralt belägen med bara minuters promenadavstånd till Sundbybergstorg, tunnelbanestation och pendeltågstation.

Idag hyrs hela fastigheten för kommersiellt bruk.

FAKTA:

Storlek: 3 000 kvm BTA

Ort: Sundbyberg, Stockholm

Ägarandel: 17,3%

Antal lägenheter: -

Färdigställt: 2016 – 2018



PROJEKT I FOKUS

Vallastaden är ett av Sveriges mest innovativa samhällsbyggnadsprojekt. Stadsdelen är ett initiativ från Linköpings kommun som hade en vision om en nytänkande, småskalig stadsdel med människan i centrum:

”I sin yttersta form grundar sig Vallastaden i en vision om ett bättre samhälle. Det handlar om att ställa sig frågor om hur vi vill att framtidens samhälle ska se ut – hur vi vill bo och leva, och vilken värld vi vill lämna efter oss.

Social hållbarhet handlar i grunden om att bygga ett långsiktigt, stabilt och dynamiskt samhälle. I centrum står människan, och vår devis har sedan allra första början varit att “människan bygger staden”. Genom att lyssna till människors idéer, tankar och drömmar hoppas vi skapa alla de förutsättningar som krävs för att Vallastaden ska bli Linköpings mest livfulla och spännande stadsdel – och ett föredöme för framtidens stadsplanering. I stadsdelen delas bland annat parkeringshus och gemenskapshus så kallade felleshus med tekniskt innovativa lösningar för värme och underhåll av installationsanläggningar. Kort och gott en modern och hållbar stadsdel med variation.”

Vallastaden är värd för nästa bo- och samhällsexpo som kommer att hållas under september 2017, 16 år efter Bo01 i västra hamnen i Malmö.

Urban Properties kommer tillsammans med omniplan Arkitekter uppföra ett hållbart flerbostadshus helt i trä. Utmärkande för huset är att det är konstruerat för att kunna vara föränderligt. Trapphuset och hissen ligger utanför själva huskroppen för att inte vara i vägen. Schakten är placerade i brandgavlarna och alla installationer ryms i golven. Det innebär att badrum, kök och annat som kräver anslutningar till rör och kanaler kan placeras var som helst i lägenheten. Kanske någon vill ha ett badkar infällt i sovrumsgolvet?

Samtidigt är det fullt möjligt att flytta på väggar, fönster och balkongdörrar eftersom fasaderna är konstruerade med täta och öppningsbara fält som kan byta plats med varandra.

Urban Properties är oerhört stolta och glada över att få vara en del av Vallastaden och hela det fokus om hållbarhet, småskalighet och innovation det står för.

Storlek: 1 000 kvm BTA
Ort: Vallastaden, Linköping
Ågarandel: 50%
Antal lägenheter: 20 st
Antal lokaler: 2 st
Färdigställt: 2017

FÖR MER INFORMATION SE:
www.vallastaden2017.se
www.ivalla.se



Urban Properties målsättning är att i varje projekt skapa ett så högt resultat som möjligt samtidigt som vi värnar om kvalitet. Kvalité gentemot investerare, externa intressenter och slutkund. Kvalitén uppnås genom en sund balans mellan risk, lönsamhet och slutprodukt.

KVALITÉ

För Urban Properties är det viktigt att arbeta för långsiktighet i branschen. Detta gör vi genom att erbjuda kvalitet till våra intressenter. Kvalité till investerare, banker och slutkunder. För att uppnå detta krävs en sund och balanserad kompromiss mellan genomförande och projektekonomi.

ÄGARSTRUKTUR

Urban Properties arbetar i regel med joint-venture strukturer i varje enskilt projekt. Denna struktur är välbeprövad och accepterad hos bank och finansiella parter. Genom att kapital tas in i respektive projektsfär är och kan Urban Properties moderbolag förbli helägt av grundarna.

FINANSIERING

Merparten av Urban Properties projekt finansieras genom externt kapital och bank. Varje projektsfär finansieras oberoende av varandra och ägarstrukturen kan variera beroende på finansieringsbehov.

RISKER

Urban Properties är en opportunistisk fastighetsutvecklare med en tydlig drivkraft att minimera risker. Det görs genom att varje projekt ägs i en egen sfär separerad från resten av projekten. Urban Properties utför alltid en grundlig due diligence inför varje förvärv, vilken leder till en tydlig projektplan som styr projektet framåt.

UTVECKLING
STRUKTUR
KVALITÉ
RISK



URBAN PROPERTIES HOLDING AB

2015

Res. E. Finansnetto	3 872
Årets resultat	3 722
Summa tillgångar	5 907

KONCERNBOLAG OCH INTRESSEBOLAG

Urban Properties AB	100 %
Urban Utveckling Holding AB	100 %
Herrgården i Råcksta Holding AB	50 %
Fridhem Omsorgsbostäder AB	17,3 %

NYCKELTAL

Kassalikviditet	354,55 %
Soliditet	74,86 %

Per den 31/12- 2015

