

Oscar Properties

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2017
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)





Radiofabriken, ett av tre hus i Industriverket.

Oscar Properties Holding AB (publ) **Koncernens delårsrapport januari-mars 2017**

Perioden i korthet

”Under inledningen av året fortsatte vår expansion, främst genom etablering i utvalda lägen utanför Storstockholm och genom att växa vår förvaltningsaffär.”

Oscar Engelbert

KVARTALET JANUARI-MARS 2017

- Nettoomsättningen ökade till 748,4 mkr (444,3).
- Rörelseresultatet ökade till 426,6 mkr (49,8).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter ingick i rörelseresultatet med 286,7 mkr (–).
- Periodens resultat ökade till 344,2 mkr (34,0).
- Resultat per stamaktie¹ ökade till 11,89 kronor (0,93).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 102 (189).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till – (–).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 1 047 (853).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Stam- och preferensaktierna i Oscar Properties Holding AB (publ) började handlas på Nasdaq Stockholms Mid Cap-lista.
- En extra bolagsstämma bemyndigade styrelsen att fatta beslut om emission av högst 550 000 stamaktier utan företrädesrätt för aktieägarna att betalas kontant eller genom kvittning eller med apportegendom.
- Det tidigare kommunicerade förvärvet av Allegro Projekt AB tillträdde. Köpeskillingen för förvärvet betalades delvis genom emission av 493 513 stamaktier genom kvittning till teckningskursen 70,92 kronor per aktie.
- Styrelsen beslutade att dela upp verksamheten i två affärsområden; Bostadsutveckling respektive Kommersiella fastigheter, i syfte att öka transparensen och skapa ett tydligare fokus på två i grunden olika affärer.
- Oscar Properties förvärvade fastigheten Annedal 23:33 och etablerar sig därmed i Göteborg. Initial köpeskillning är 65 mkr och avsikten är att uppföra 100-150 bostäder på fastigheten. Kort därefter förvärvades fastigheterna Kvarngärdet 28:6 och 28:7 i Uppsala för 100 mkr, med avsikten att uppföra ett 100-tal bostäder på platsen. Båda förvärven följer strategin att expandera utanför Stockholms innerstad i utvalda lägen i andra kommuner.

- 42 072 preferensaktier av serie B anmäldes för inlösen i enlighet med bolagsordningen under perioden. Inlösenlikviden var 500 kronor per aktie motsvarande en inlösenlikvid om 21,0 mkr plus upplupen del av utdelningen på aktierna samt därtill inestående belopp. Avstämningsdag är den 30 juni.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties förvärvade fem fastigheter vid Skurusundet i Nacka för 170 mkr med avsikt att utveckla strandnära bostäder.
- Den 10 april tecknades ett tilläggsavtal avseende Uppfinnaren 1 som innebär en förlängning av nuvarande hyresavtal. Årshyran höjs från nuvarande 29 mkr till 40 mkr den 1 januari 2020 i sex år framåt.
- I april förvärvades fastigheterna Lybeck 2, Lybeck 3 och Ladugårdsgärdet 1:51 i Södra Värtan för 700 mkr med avsikten att utveckla moderna och attraktiva bostäder och kontor på platsen.

UTSIKTER FÖR 2017

För 2017 beräknas rörelseresultat före värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgå till minst 500 mkr.

NYCKELTAL

	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Nettoomsättning, mkr	748,4	444,3	2 341,2
Rörelseresultat, mkr	426,6	49,8	460,0
Nettoomsättning projektutveckling, mkr	730,4	432,3	2 291,3
Rörelseresultat projektutveckling, mkr	141,1	48,7	341,4
Periodens resultat, mkr	344,2	34,0	391,8
Avkastning på eget kapital, %	48	29	35
Balansomslutning, mkr	5 154,8	3 058,9	3 918,4
Eget kapital, mkr	1 648,6	969,5	1 273,7
Soliditet, %	32	32	33
Resultat per stamaktie, kr ¹	11,89	0,93	12,76
Totalt antal utestående aktier	30 353 845	29 669 983	29 860 332
Antal sålda bostäder	102	189	444
Antal produktionsstartade bostäder	–	–	255
Antal färdigställda bostäder	–	–	63
Antal bostäder i pågående produktion	1 047	853	1 047
Antal anställda vid periodens utgång	122	85	101

¹ Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna efter utspädningsseffekt.

VD har ordet



Oscar Properties fortsatte växa med god lönsamhet under första kvartalet 2017 med stöd av en bostadsmarknad i Storstockholm som varit stark under en längre period. Vi ser en fortsatt stabil efterfrågan under kvartalet med en prisuppgång på knappt 8 procent i snitt i jämförelse med första kvartalet 2016. Motsvarande utveckling innanför tullarna var 7 procent. Den goda utvecklingen ledde även till en fortsatt hög nybyggnationstakt av lägenheter både innanför och utanför tullarna.

Under inledningen av året fortsatte vår expansion, främst genom etablering i utvalda lägen utanför Storstockholm och genom att växa vår förvaltningsaffär. Samtidigt fortsatte vi visa en god försäljning i flera av våra pågående projekt under kvartalet. Antalet sålda bostäder uppgick till 102 och avsåg främst projekten Norra Tornen, No. 4 i Nacka, Industriverket och Bageriet. I dagsläget har vi bindande avtal avseende 84 procent av säljstartade bostäder i vår portfölj. Arbetet med Norra Tornen fortlöper. I januari började första tornet, Innovationen, synas ovan mark och vi gör idag bedömningen att vi har samtliga tillstånd på plats för att slutföra projektet enligt plan.

Omsättningen för perioden steg med 68 procent och rörelseresultatet ökade till 426,6 mkr jämfört med 49,8 mkr första kvartalet 2016. Avkastningen på eget kapital steg till 48 procent. I slutet av perioden uppgick kassan till 264 mkr medan det egna kapitalet uppgick till 1 648 mkr, en ökning med 70 procent jämfört med föregående period. Vår soliditet är fortsatt god och finansieringsportföljen stabil.

I februari slutfördes förvärvet av Allegro, en viktig milstolpe i vår strategi att effektivisera vår byggnadsprocess ytterligare för att skapa marknadens bästa byggbolag. I februari meddelade vi också beslutet att dela upp Oscar Properties i två tydliga affärs-

områden, bostadsutveckling samt förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter. Detta för att öka transparensen och möjligheterna att bedöma verksamheternas utveckling. Arbetet fortgår och förväntas vara genomfört under första halvåret 2017.

I mars annonserade vi två viktiga affärer i linje med vår strategi att expandera i utvalda lägen utanför Stockholmsområdet: dels vårt första bostadsprojekt i Göteborg, förvärvet av en fastighet i Annedal där vi avser uppföra 100-150 bostäder, dels förvärvet av två fastigheter i Uppsala med avsikten att uppföra ett 100-tal bostäder. Båda dessa affärer stödjer vår strategi att växa vidare med vårt bostadskoncept såväl inom som utanför tullarna med bibehållen lönsamhet.

I början av april annonserade vi att PRV förlänger sitt nuvarande hyresavtal med oss. Tilläggsavtalet löper på sex år med start 1 januari 2020. Det totala hyresvärdet uppgår till ca 40 mkr per år, en väsentlig ökning från 29 mkr per år som vi tidigare erhöll. Samtidigt annonserade vi förvärvet av tre fastigheter i Södra Värtan. Vi bedömer potentialen på området till ca 200 bostäder och till ca 9 000 kvm kontorsyta. Båda dessa affärer är förstås positiva för vår förvaltningsaffär.

Vår förväntan är att vi kommer att nå ett rörelseresultat före värdeförändringar förvaltningsfastigheter om minst 500 mkr under året.

Stockholm i april 2017

Oscar Engelbert
Vd

Portföljens utveckling

Oscar Properties projekt- och fastighetsportfölj återfinns i Stockholmsområdet och utvalda lägen i andra storstadsområden i Sverige. Portföljen utgörs av projektfastigheter och förvaltningsfastigheter. Projektportföljen består dels av byggnader med potential att konverteras från kommersiella lokaler till bostäder, dels av fastigheter med befintliga eller planerade byggrätter för nyproduktion av bostäder. Som förvaltningsfastigheter klassas de fastigheter som förvaltas kommersiellt och som hyrs ut med långsiktiga avtal.

FÖRVÄRVADE PROJEKTFASTIGHETER

Under kvartalet fortsatte Oscar Properties att utöka projektportföljen genom förvärv av fastigheter med byggrätter för bostäder i syfte att skapa förutsättningar för fortsatt lönsam expansion. Under perioden genomfördes bolagets första förvärv utanför Stockholmsområdet, i linje med strategin att fortsätta växa genom utvalda lägen i andra storstadsområden i landet.

Oscar Properties förvärvade fastigheten Annedal 23:33 och etablerar sig därmed i Göteborg. Den förvärvade fastigheten är idag fullt uthyrd och ger god avkastning fram tills projektstarten. Oscar Properties avser att uppföra 100-150 bostäder och ser goda möjligheter att utveckla moderna och attraktiva bostäder i samarbete med Göteborgs stad och andra lokala intressenter. Köpeskillingen är 65 mkr. Beroende på hur många byggrätter som skapas kan eventuell tilläggsköpeskilling utgå. Förvärvet finansieras med egna medel och banklån.

I mars förvärvades fastigheterna Kvarngärdet 28:6 och 28:7 varmed bolaget även etablerar sig i Uppsala. Köpeskillingen uppgår till 100 mkr och avsikten är att uppföra ett 100-tal bostäder på fastigheterna.

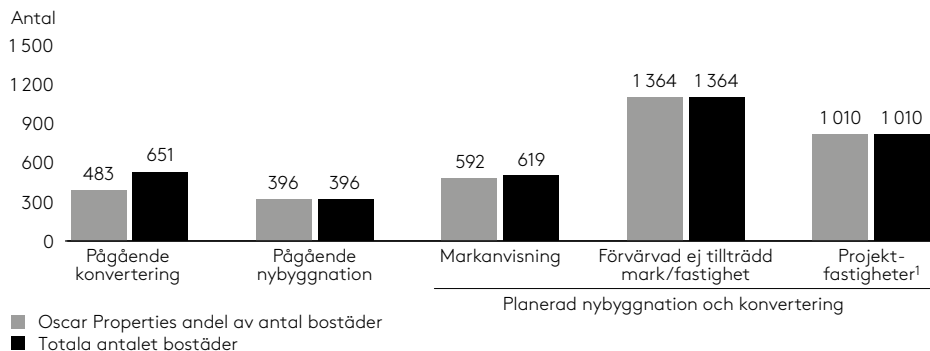
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

I april förlängdes hyresavtalet med PRV avseende fastigheten Uppfinnaren 1 från den 1 januari 2020 och sex år framåt från en årshyra om 29 mkr till ca 40 mkr. Annexen i fastigheten omfattas inte.

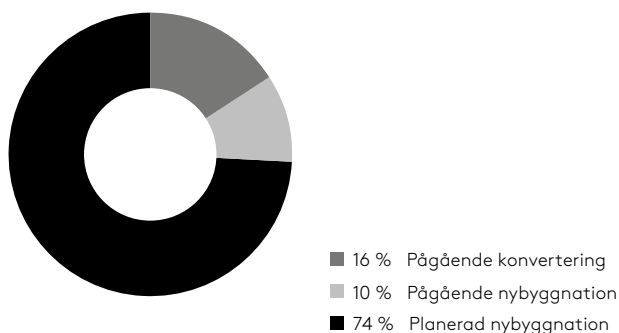
FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 mars 2017 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 23 projekt varav 20 helägda. Därutöver finns 4 förvaltningsfastigheter varav 1 är delägd. Projekt och fastigheter där koncernen är delägare redogörs för ytterligare i Not 5, *Joint Ventures och intresseföretag*. På sidan 6 redovisas samtliga projekt och fastigheter i vilka koncernen hade ett engagemang vid periodens slut.

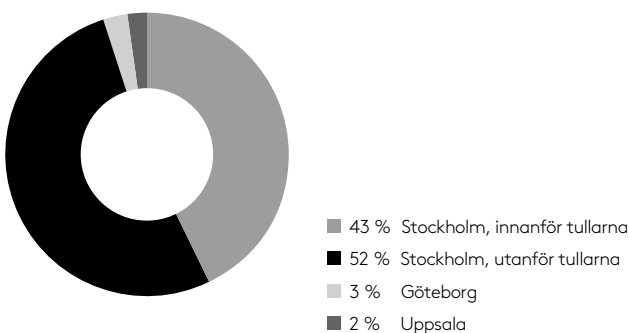
PROJEKTPORTFÖLJEN, ANTAL BOSTÄDER DEN 31 MARS 2017



FÖRDELNING PROJEKTPORTFÖLJEN (YTA²)



PROJEKTPORTFÖLJENS LÄGE (YTA)



¹ Förvärvad tillträdd fastighet planerad för bostadsutvecklingsprojekt.

² Avser total kommersiell yta och bostadsyta i totala projektportföljen.



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

Projekt- och fastighetsportföljen

Informationen om respektive projekt i tabellen nedan är i allt väsentligt bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar och det slutliga utfallet av respektive projekt kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom bolagets kontroll, till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i planeringsfas och där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

		Antal bostäder	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
			Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
HG7 Etapp 3	Båtturen 1	45			Q4 (17)	–	35	–	–	–	35	78 %
79&Park	Stettin 7	169	Q3 (15)	Q2 (15)	Q2 (18)	15	169	–	–	–	154	91 %
Norra Tornen	Innovationen 1	182	Q4 (15)	Q1 (15)	Q4 (18)	–	182	–	–	–	176	97 %

PÅGÅENDE KONVERTERING

Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
			Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Bageriet	Nacka Sicklaön 38:19	127	Q3 (15)	Q3 (15)	Q4 (17)	–	127	–	–	11	119	94 %
Lyceum	Vega 5	69	Q3 (15)	Q2 (15)	Q1 (17)	–	69	–	–	1	68	99 %
Nybrogatan 57, Penthouse ⁵	Guldfisken 18	2	Q1 (12)	Q1 (17) ⁴	Q3 (17) ⁴	2	2	–	–	1	1	50 %
Industriverket ⁵	Isbrytaren 50	197	Q4 (15)	Q2 (15)	Q4 (17)	–	197	–	–	11	187	95 %
No.4	Nacka Sicklaön 369:32	207	Q4 (15)	Q4 (15)	Q1 (19)	1	207	–	–	31	155	75 %
Nybrogatan 19	Riddaren 5	49	Q2 (16)	Q3 (16)	Q1 (18)	–	49	–	–	8	34	69 %

PLANERAD NYPRODUKTION

Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
			Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Biografen	Ruddammen 29	40	Q4 (17)	Q3 (17)	Q1 (19)	–	–	–	–	–	–	–
Penthouses ²												
Gasklockan ³		300	2018	2018	2020	–	–	–	–	–	–	–
Unité ³		46	Q3 (17)	Q2 (17)	Q1 (19)	–	–	–	–	–	–	–
Norra Tornen ²	Helix	138	2017	2016	2019	–	89	–	16	39	39	28 %
Karl Staaf ⁵	Del av Norrmalm 1:131	55	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Primus ²	Primus 1	424	2018	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Bakaxeln	Sicklaön 88:1	400	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Kraus	Solna Strådet 1, Bergshamra 2:3, Gräset 1	220	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Plania	Sicklaön 118:2, 6 & 7	175	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Södra Veddesta ²	Veddesta 1:21, 2:29 och 2:55	400	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Cubrick ³		80	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Nackahusen		500	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Annedal ²	Annedal 23:33	125	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Kvarngärdet	Kvarngärdet 28:6 och 28:7	90	2017	2017	2019	–	–	–	–	–	–	–

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Projekt	Fastighet	Ägarandel	Område	Yta (kvm)	
				Bostäder	Kommersiellt
Murmästaren ⁵	Murmästaren 3	50 %	Kungsholmen	–	16 600
Grönland	Grönland 18	100 %	Djurgården	375	–
Uppfinnaren	Uppfinnaren 1	100 %	Östermalm	–	16 060
Stora Mans	Stora Mans 1	100 %	Älvsjö	–	8 091

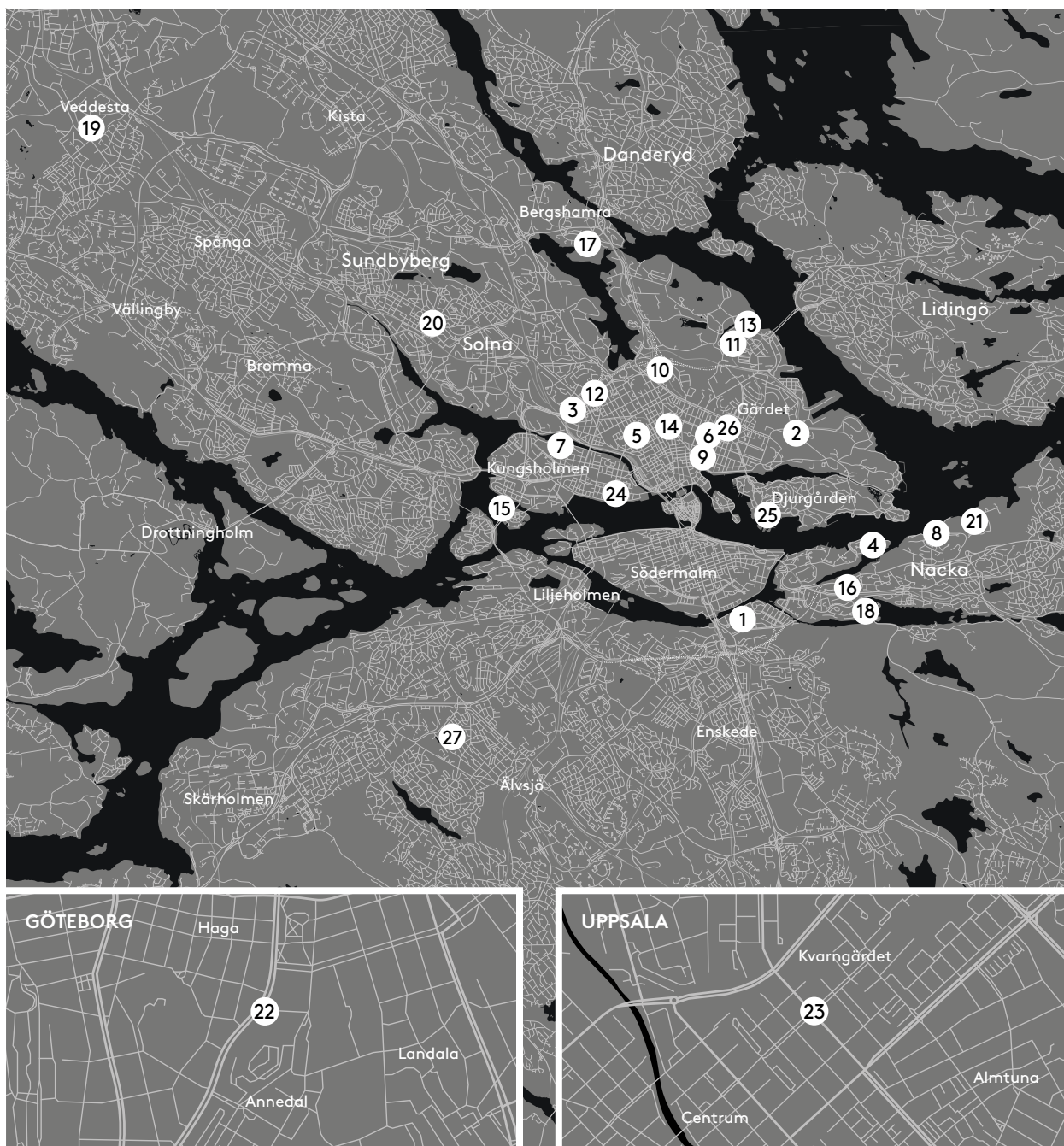
¹ Avser sålda bostäder i förhållande till totalt antal bostäder i projektet, vilket kan avvika från antalet säljstartade bostäder.

² Förvärv ej tillträdd.

³ Markanvisning.

⁴ Avser tillkommande bostäder.

⁵ Delägd projektfastighet: Nybrogatan 57 Penthouse, Fabege, Industriverket, NIAM, Karl Staaf, Veidekke, Murmästaren, Balder. Se sidan 20 för mer information.



PÅGÅENDE NYPRODUKTION

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

PÅGÅENDE KONVERTERING

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

PLANERAD NYPRODUKTION

- 10 **Biografen Penthouses**, Östermalm.
- 11 **Gasklockan**, N:a Djurgårdsstaden.
- 12 **Norra Tornen**, *Helix*, Hagastaden.
- 13 **Unité**, N:a Djurgårdsstaden.

- 14 **Karl Staaf**, Östermalm.
- 15 **Primus**, Lilla Essingen.
- 16 **Bakaxeln**, Nacka.
- 17 **Kraus**, Solna.
- 18 **Plania**, Nacka.
- 19 **Södra Veddesta**, Veddesta.
- 20 **Cubrick**, Sundbyberg.
- 21 **Nackahusen**, Nacka.
- 22 **Annedal**, Göteborg.
- 23 **Kvarngården**, Uppsala.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- 24 **Murmästaren**, Kungsholmen.
- 25 **Grönland**, Djurgården.
- 26 **Uppfinnaren**, Östermalm.
- 27 **Stora Mans**, Älvsjö.

För projektbeskrivningar, se www.oscarproperties.com.

Finansiering

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens eget kapital uppgick den 31 mars 2017 till 1 648,6 mkr (969,5) och soliditeten till 32 procent (32). Balansomslutningen uppgick till 5 154,8 mkr (3 058,9). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER ¹

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 619,5 mkr (1 716,4), varav 868,5 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 1 168,8 mkr ², övriga långfristiga räntebärande skulder 522,2 mkr ³ och övriga kortfristiga räntebärande skulder 60,0 mkr.

Oscar Properties tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att varken fastigheter eller de ränte-

bärande skulderna i respektive joint venture/intresseföretag redovisas. De totala räntebärande skulderna i koncernbolagen och joint venture/intresseföretagen uppgick sammanlagt den 31 mars 2017 till 2 769,5 mkr (1 990,5) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 2,1 år (2,2). Den 31 mars 2017 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen och i joint venture/intresseföretagen till 4,5 procent (3,8) exklusive preferensaktie serie B.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 mars 2017 till 264,8 mkr (320,9). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter och checkräkningskrediter om 33 mkr. Efter kvartalets utgång har faciliteterna utökats till en outnyttjad facilitet om 100 mkr.

FINANSPOLICY OCH FINANSIELL RISKHANTERING

För information om bolagets finanspolicy se not 26 sidan 113 i årsredovisningen för 2016. För information om bolagets finansiella riskhantering, se årsredovisningen 2016 sidorna 82-83.

FINANSIELLA MÅL

- Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent.
Bolagets investeringskalkyl har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent.
- Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering.
Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt ska spridas till andra projekt.
- Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent.
Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Den 31 mars 2017 uppgick soliditeten i koncernen till 32 procent.

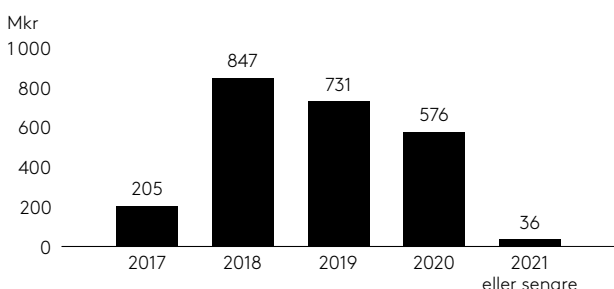
¹ Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

² Varav 450 mkr avser ett icke säkerställt obligationslån som löper till 2019 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader +5,50 procentenheter.

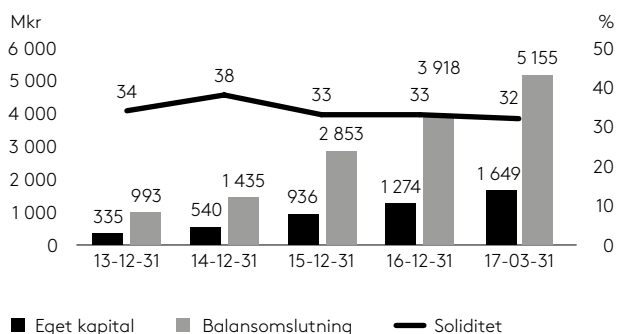
³ Varav 225 mkr utgörs av preferensaktier av serie B, där de ekonomiska villkoren gör att klassificering sker som skuld.

FÖRFALLOPROFIL (MKR)

Koncernens räntebärande skulder ¹



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



Aktien och ägarna

Stam- och preferensaktierna i Oscar Properties Holding AB (publ) handlas sedan årsskiftet 2017 på Nasdaq Stockholms Mid Cap-lista.

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 december 2016 till 2 154 mkr och den 31 mars till 2 342 mkr.

Den 12 januari hölls en extra bolagsstämma som beslutade att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om emission av högst 550 000 stamaktier. Därefter har 493 513 stamaktier emitterats genom kvittning av dellikvid avseende förvärvet av Allegro Projekt AB.

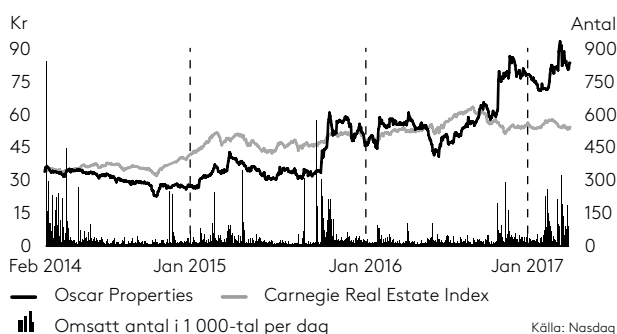
Allegro Holding AB, de före detta ägarna till Allegro Projekt AB, har den 1 februari tecknat samtliga aktier i emissionen.

Teckningskursen i emissionen uppgår till 70,92 kronor. Säljarna har åtagit sig vissa begränsningar avseende rätten att överlåta de nyemitterade stamaktierna.

Emissionen innebär att antalet aktier i Oscar Properties ökade med 493 513 stycken till 30 353 845 och att antalet röster ökade med 493 513 till 28 742 530,9 vilket motsvarar en utspädning om cirka 1,6 procent av kapitalet och cirka 1,7 av rösterna.

42 072 preferensaktier av serie B anmäldes för inlösen enligt bolagsordningen under perioden 1-31 mars 2017. Inlösenlikviden var 500 kronor per aktie motsvarande en sammanlagd inlösenlikvid om 21 036 000 kronor plus upplupen del av utdelningen på aktierna samt därtill inestående belopp. Avstämningsdag är den 30 juni 2017. Inlösenaktierna kommer inte att handlas på någon marknadsplats.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



OSCAR PROPERTIES 15 STÖRSTA ÄGARE DEN 31 MARS 2017 ¹

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert genom bolag	12 092 482	81 761	–	40,11	42,10
Staffan Persson genom bolag	2 714 647	–	–	8,94	9,44
Ernström & Co AB	1 989 849	–	–	6,56	6,92
Fjärde AP Fonden	1 278 865	–	–	4,21	4,45
Kvalitena AB	1 235 000	–	–	4,07	4,30
AMF Försäkring & Fonder	592 000	–	–	1,95	2,06
Swedbank Försäkring	518 734	54 368	3 096	1,90	1,82
Allianz Global Investors	550 000	–	–	1,81	1,91
Allegro Holding AB	493 513	–	–	1,63	1,72
Avanza Pension	324 059	116 492	52 068	1,62	1,19
Jan Erik Engström	310 000	–	–	1,02	1,08
Ulrika Thott genom bolag	209 167	895	–	0,69	0,73
Johan Thorell genom bolag	180 000	36 655	–	0,69	0,64
Nordnet Pensionsförsäkring	147 001	31 571	21 876	0,66	0,53
JRS Asset Management AB	55 678	26	101 978	0,52	0,23
Övriga	5 872 501	1 018 581	270 982	23,62	20,88
Summa	28 563 496	1 340 349	450 000	100	100

¹ Informationen om aktieägarstruktur den 31 mars 2017 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

Den 31 mars 2017 uppgår det totala antalet aktier i Oscar Properties till 30 353 845, varav 28 563 496 aktier utgörs av stamaktier, 1 340 349 aktier av preferensaktier, samt 450 000 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgår antalet röster i Bolaget till 28 742 531, varav stamaktier motsvarar 28 563 496 röster, preferensaktier motsvarar 134 035 röster och preferensaktier av serie B motsvarar 45 000 röster.

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Försäljning av varor och tjänster	730,4	432,3	2 291,3
Hysesintäkter	18,0	12,0	49,9
Nettoomsättning	748,4	444,3	2 341,2
Produktionskostnader	-599,5	-396,2	-1 993,1
Fastighetskostnader	-10,3	-2,8	-16,0
Summa rörelsekostnader	-609,8	-399,0	-2 009,1
Bruttoresultat	138,6	45,3	332,1
Central administration	-19,5	-12,4	-49,2
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	20,8	16,9	147,0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	286,7	-	30,1
Rörelseresultat	426,6	49,8	460,0
Finansiella intäkter	13,0	4,9	17,8
Finansiella kostnader	-30,8	-20,7	-79,1
Resultat från finansiella poster	-17,8	-15,8	-61,3
Resultat före skatt	408,8	34,0	398,7
Inkomstskatt	-64,6	-	-6,9
Periodens resultat	344,2	34,0	391,8
Resultat per stamaktie före utspädning, kr ¹	12,02	-	-
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr ¹	11,89	0,93	12,76
Antal aktier	30 353 845	29 669 983	29 860 332
Genomsnittligt antal stamaktier	28 391 598	28 069 983	28 069 983
Genomsnittligt antal preferensaktier	1 790 349	1 231 111	1 620 643

¹ Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Periodens resultat	344,2	34,0	391,8
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-
Summa totalresultat för perioden ²	344,2	34,0	391,8
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	344,2	34,0	391,8
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	344,2	34,0	391,8
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

² Då inga Innehav utan bestämmande inflytande föreligger är hela resultatet hänförligt till Moderbolagets aktieägare.

Kommentarer till perioden januari-mars 2017

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning ökade under perioden till 748,4 mkr (444,3) och är främst hänförliga till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 730,4 mkr (432,3). Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Nybrogatan 19, Bageriet och Norra Tornen. Försäljningsökningen jämfört med föregående år beror på att antalet projekt ökat samt att flertalet projekt nu är helägda.

Hyresintäkterna uppgick till 18,0 mkr (12,0) och var främst hänförliga till fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1. Ökningen jämfört med föregående år hänförs till de nyligen förvärvade fastigheterna i de framtida projekten Bakaxeln, Nackahuset, Plania och Kraus som förvärvats för framtida bostadsutvecklingsprojekt men som i dagsläget har hyresgäster.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till –609,8 mkr (–399,0) och var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten. De högre kostnaderna beror dels på ett ökat antal projekt jämfört med föregående år, dels på att tidigare delägda projekt nu är helägda.

Fastighetskostnaderna uppgick till –10,3 mkr (–2,8) och har ökat jämfört med föregående år pga nyligen förvärvade fastigheter som i dagsläget har hyresgäster men som kommer att omvandlas till bostadsutvecklingsprojekt när detaljplaner har beslutats.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick till –19,5 mkr (–12,4). Ökningen förklaras av en större central organisation jämfört med föregående år.

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 20,8 mkr (16,9) och hänförs i huvudsak till vinstavräkning för det delägda projektet Industriverket.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 286,7 mkr (–) som ett resultat av sänkt avkastningskrav på Uppfinnaren 1 i kombination med högre hyresvärde som ett resultat av det nya avtalet med PRV.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 426,6 mkr (49,8) och är framförallt hänförligt till resultat från projektutvecklingsverksamheten för projekten No.4, Nybrogatan 19, Bageriet och 79&Park samt orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 13,0 mkr (4,9) och avser i huvudsak ränteintäkter från bostadsrättsföreningar. Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till –30,8 mkr (–20,7). De högre finansiella kostnaderna beror framförallt på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv.

SKATT

Redovisad skatt om –64,6 mkr (–) avser i huvudsak uppskjuten skatt.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 344,2 mkr (34,0) och härrör framförallt till att antalet projekt och helägda projekt ökat jämfört med föregående år samt värdeförändring förvaltningsfastigheterna.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	40,7	–	–
Förvaltningsfastigheter	1 313,0	987,0	1 026,3
Övriga materiella anläggningstillgångar	40,0	20,2	35,6
Andelar i joint ventures/intresseföretag	300,4	344,0	270,5
Fordringar på joint ventures/intresseföretag	52,5	102,6	51,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	817,6	189,1	695,8
Summa anläggningstillgångar	2 564,2	1 642,9	2 079,8
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	1 121,9	308,8	529,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt	849,4	170,8	719,7
Övriga omsättningstillgångar	354,5	615,5	343,3
Likvida medel	264,8	320,9	245,7
Summa omsättningstillgångar	2 590,6	1 416,0	1 838,6
SUMMA TILLGÅNGAR	5 154,8	3 058,9	3 918,4
EGET KAPITAL			
Eget kapital	1 648,6	969,5	1 273,7
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	784,0	477,7	798,6
Obligationslån	1 075,1	569,3	574,8
Övriga räntebärande långfristiga skulder	519,9	212,6	449,6
Övriga långfristiga skulder	327,7	26,0	328,6
Uppskjutna skatteskulder	102,8	21,8	27,2
Summa långfristiga skulder	2 809,5	1 307,4	2 178,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	70,0	277,7	70,0
Obligationslån	84,7	80,0	83,6
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	60,0	99,1	–
Övriga kortfristiga skulder	482,0	325,2	312,3
Summa kortfristiga skulder	696,7	782,0	465,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 154,8	3 058,9	3 918,4

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar uppgick den 31 mars 2017 till 40,7 mkr (–) och bestod i huvudsak av värden relaterat till förvärvet av Allegro i form av varumärke och goodwill. Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 313,0 mkr (987,0) och har ökat p.g.a. värdeförändringar på förvaltningsfastigheter jämfört med föregående år. Förändringen i andelar i joint ventures/intresseföretag framgår av Not 5. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 817,6 mkr (189,1) och utgjorde i huvudsak av långfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 1 121,9 mkr (308,8) och utgörs av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte är avyttrade till bostadsrättsförening. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgår till 849,4 mkr (170,8) och består av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 354,5 mkr (615,5) bestående huvudsakligen av handpenningar för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder till nominella belopp uppgick till 2 619,5 mkr (1 716,4), se även *Finansiering* sidan 8.

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående balans per 2016-01-01	58,5	391,8	485,3	935,5
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	391,8	391,8
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat	–	–	391,8	391,8
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Fondemission	0,3	–0,3	–	–
Utdelning till aktieägare	–	–35,8	–	–35,8
Summa Transaktioner med aktieägare	0,3	–36,1	–	–35,8
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	–	–17,8	–	–17,8
Utgående balans per 2016-12-31	58,8	337,9	877,1	1 273,7
Ingående balans per 2017-01-01	58,8	337,9	877,1	1 273,7
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	344,2	344,2
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat	–	–	344,2	344,2
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Nyemission	1,0	34,0	–	35,0
Utdelning till aktieägare	–	–	–	–
Summa Transaktioner med aktieägare	1,0	34,0	–	35,0
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	–	–4,3	–	–4,3
Utgående balans per 2017-03-31	59,8	367,6	1 221,3	1 648,6

¹ Obligationslånet om 175 mkr bedöms vara ett egetkapitalinstrument pga dess emissionsvillkoren vilket gör att ränta på lånet bokas direkt mot eget kapital. För mer information se årsredovisningen 2016 not 24 *Eget kapital*, avsnittet om *Klassificering av egetkapitalinstrument*.

Koncernens rapport över kassaflödesanalys

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	426,6	49,7	460,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	-430,8	-62,4	-502,3
Erhållen ränta	0,7	4,9	17,8
Betald ränta	-24,4	-20,5	-67,6
Betald skatt	-	-	-1,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-27,9	-28,3	-93,6
Förändring av projektfastigheter	-592,0	-3,9	-440,9
Förändring av övrigt rörelsekapital ²	209,3	39,3	293,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-410,6	7,1	-240,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-0,6	-9,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-5,8	-2,4	-19,6
Förvärv av verksamheter	-35,0	-	-
Investeringar i och utlåning till joint ventures/intresseföretag	-	-27,2	10,6
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-38,6	-36,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40,8	-68,6	-55,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	485,4	194,6	507,2
Amortering av lån	-	-	-104,7
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-10,6	-6,0	-37,3
Ränta på egetkapitalinstrument	-4,3	-	-17,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	470,5	188,6	347,4
Periodens kassaflöde	19,1	126,9	51,7
Likvida medel vid periodens början	245,7	194,0	194,0
Likvida medel vid periodens slut	264,8	320,9	245,7
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultatandelar från joint ventures/intresseföretag	-20,8	-16,9	-147,0
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-129,7	-51,4	-332,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-286,7	-	-30,1
Övrigt	6,3	5,9	7,3
Summa	-430,8	-62,4	-502,3

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

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -410,6 mkr (7,1) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter vilka utgör förvärv av fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -40,8 mkr (-68,6) och hänförde sig främst till investeringar i övriga anläggningstillgångar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 470,5 mkr (188,6) och var framförallt hänförligt till upptagande av nya lån för förvärv av fastigheter. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 19,1 mkr (126,9). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 264,8 mkr (320,9).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Rörelsens intäkter	1,7	–	5,3
Rörelsens kostnader	–7,2	–3,5	–22,1
Rörelseresultat	–5,5	–3,5	–16,8
Resultat från finansiella poster	–8,4	–3,6	477,4
Resultat före skatt	–13,9	–7,1	460,6
Periodens resultat ¹	–13,9	–7,1	460,6

¹ Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat.

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter består främst av utfakturerade tjänster motsvarande 1,7 mkr (–). Rörelseresultatet uppgick till –5,5 mkr (–3,5). Ökade personal- och transaktionskostnader är förklaringen till ökningen.

Periodens resultat uppgick till –13,9 mkr (–7,1).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	670,7	606,5	967,6
Omsättningstillgångar	1 471,2	574,0	1 256,4
SUMMA TILLGÅNGAR	2 141,9	1 180,5	2 224,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 188,6	531,8	1 167,5
Långfristiga skulder	519,5	635,8	728,6
Kortfristiga skulder	433,8	12,9	327,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 141,9	1 180,5	2 224,0

Tilläggsupplysningar

Not 1

Allmän information

Oscar Properties Holding AB (publ), org. nr 556870-4521, med dess dotterföretag nedan benämnt 'Oscar Properties', 'bolaget' eller 'koncernen', bedriver projektutveckling och produktion av bostadsrätter samt fastighetsförvaltning.

Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Linnégatan 2, 102 43 Stockholm.

Samtliga belopp redovisas i miljontal kronor (mkr) om inget annat anges. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges.

Not 2

Redovisningsprinciper

Oscar Properties Holding tillämpar *International Financial Reporting Standards* (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering*. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, *Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen*.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Oscar Properties årsredovisning 2016, sidorna 97-101.

Utöver finansiella definitioner enligt IFRS' regelverk, används alternativa nyckeltal för att beskriva den underliggande verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder.

Bolaget följer *European Securities and Market Authorities* (ESMA) riktlinjer om *Alternativa Nyckeltal*.

Definitioner finns beskrivna på sidan 22.

Not 3

Förvaltningsfastigheter

Koncernens bestånd av förvaltningsfastigheter består av tre helägda fastigheter som samtliga är belägna i Stockholmsområdet. Beståndet består av en bostadsfastighet och två fastigheter med kommersiella lokaler. Därutöver finns en förvaltningsfastighet via ett joint venturebolag.

Metoden för att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheterna är en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Det genomsnittliga avkastningskravet för portföljen bedöms till 4,0 procent jämfört med 4,3 procent vid årsskiftet.

Det redovisade värdet för koncernens fastigheter uppgick den 31 mars 2017 till 1 313,0 mkr vilket är en förändring med 286,7 mkr jämfört med 31 december 2016. Förändringen består i huvudsak av sänkt avkastningskrav samt högre hyresvärde i Uppfinnaren 1 som ett resultat av nya avtal med PRV fr o m 1 januari 2020. Marknadsvärderingen av Uppfinnaren 1 är gjord av extern värderare.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

	31 mar 2017
Verkligt värde vid årets början	1 026,3
Investeringar i befintliga fastigheter	–
Orealiserade värdeförändringar	286,7
Redovisade fastighetsvärden	1 313,0

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

	31 mar 2017
Genomsnittligt avkastningskrav	4,0 %
Genomsnittlig kalkylränta	5,8 %
Inflation	2,0 %
Vakansgrad	0-5 %
Prognosperiod	5 år-12 år



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

Not 4

Segmentredovisning

Oscar Properties hade under perioden två rörelsesegment; *Projektutveckling* och *Förvaltning av hyresfastigheter*. Denna bedömning baserar sig på skillnader i rörelsernas karaktär.

Nedanstående segmentering visar inte den framtida affärsområdeuppdelningen i Bostadsutveckling och Kommersiella lokaler som annonserades i februari 2017. Arbetet pågår med att få den nya organisationen på plats. Styrning och uppföljning har ännu inte ändrats.

	1 jan 2017 – 31 mar 2017				1 jan 2016 – 31 mar 2016			
	Projekt- utveckling	Förvaltning av hyres- fastigheter	Koncernge- mensamma poster och elimineringar	Koncernen Totalt	Projekt- utveckling	Förvaltning av hyres- fastigheter	Koncernge- mensamma poster och elimineringar	Koncernen Totalt
Försäljning av varor och tjänster	730,4			730,4	432,3			432,3
Hysesintäkter		18,0		18,0		12,0		12,0
Nettoomsättning	730,4	18,0	–	748,4	432,3	12,0	–	444,3
Produktionskostnader	–599,5			–599,5	–396,2			–396,2
Fastighetskostnader		–10,3		–10,3		–2,8		–2,8
Summa rörelsekostnader	–599,5	–10,3	–	–609,8	–396,2	–2,8	–	–399,0
Bruttoresultat	130,9	7,7	–	138,6	36,1	9,2	–	45,3
Central administration	–10,6	–1,0	–7,9	–19,5	–4,6	–1,4	–6,4	–12,4
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	20,8			20,8	17,2	–0,3		16,9
Orealiserad värdeförändring fastigheter		286,7		286,7				–
Rörelseresultat	141,1	293,4	–7,9	426,6	48,7	7,5	–6,4	49,8
Finansnetto			–17,8	–17,8			–15,8	–15,8
Resultat före skatt	141,1	293,4	–25,7	408,8	48,7	7,5	–22,2	34,0
Inkomstskatt	–1,5	–63,1		–64,6				–
Periodens resultat	139,6	230,3	–25,7	344,2	48,7	7,5	–22,2	34,0
Segmentspecifika tillgångar								
Immateriella tillgångar	40,7			40,7				–
Förvaltningsfastigheter		1 313,0		1 313,0		987,0		987,0
Andelar i joint ventures/ intresseföretag	173,6	126,8		300,4	303,7	40,3		344,0
Projektfastigheter ¹	206,5	915,4		1 121,9	308,8			308,8
Upparbetade ej fakturerade intäkter	849,4			849,4	170,8			170,8
Segmentspecifika investeringar								
Investering i förvaltningsfastigheter				–	–	–0,6		–0,6

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

Not 5

Joint ventures och intresseföretag

Namn	Partner	Kapital- andel	31 mar 2017		31 mar 2016		31 dec 2016	
			Redovisat värde andelar ²	Resultat från andelar i joint ventures/ intresse- företag	Redovisat värde andelar ²	Resultat från andelar i joint ventures/ intresse- företag	Redovisat värde andelar ²	Resultat från andelar i joint ventures/ intresse- företag
Projktbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	3,9	-0,7	8,9	-0,5	4,8	-4,6
Eriksberg Intressenter AB ³	Veidekke	50 %	0,2	-	0,2	-	0,2	-
Murbruket Holding Fastighets AB ⁶	Balder	50 %	126,8	-	40,3	-0,3	117,5	77,0
Ostam Holding AB ⁴	Wallenstam	50 %	11,3	-	17,8	-	11,3	-6,4
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ¹	158,2	21,5	51,7	-0,1	136,7	84,9
Andelar som förvärvats ⁵								
Nacka 369:32 JV AB	Carlyle	50 %	-	-	3,8	-	-	16,4
Oscar Properties AB	Skandrenting	50 %	-	-	221,3	17,7	-	-20,3
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			300,4	20,8	344,0	16,8	270,5	147,0

¹ Stamaktier fördelar sig 50/50 medan preferensaktierna fördelar sig 15/85 mellan Oscar Properties/NIAM. Vinstdelning med NIAM avviker från angiven kapitalandel.

² Bokfört värde avviker ej från redovisat värde för de tre perioderna.

³ Eriksbergs Intressenter AB har inte haft någon verksamhet i gång under året eller föregående år.

⁴ Avseende Ostam Holding AB har projektet färdigställts och därmed utgått från projektportföljen. Projektvinsten är inte utbetald till intressebolaget.

⁵ I september 2016 förvärvades Nacka 369:32 JV AB från Carlyle och i december samma år förvärvades Skandrentings 50-procentiga andel i Oscar Properties AB.

⁶ Förändringarna i redovisat värde mellan 2016-12-31 till 2017-03-31 beror på aktieägartillskott.

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.

Not 6

Rörelseförvärv

Den 1 februari slutförde Oscar Properties förvärvet av samtliga aktier i byggtreprenören Allegro Projekt AB som då tillträdades. Genom förvärvet har koncernen tillförsäkrat sig ytterligare kompetens och resurser, och kommer framledes även att erbjuda tjänster till externa kunder. Den förvärvade verksamheten ger genom sin huvudsakliga inriktning på kommersiella lokaler möjlighet att på sikt utveckla ett Oscar Properties-erbjudande för den kommersiella kontorsmarknaden, vid sidan av bostäder. Förvärvet innehöll immateriella tillgångar i form av Varumärke, Kundkontrakt samt Goodwill. Kundkontrakten kommer att återföras enligt deras intjäning. Varumärket kommer att skrivas av på 10 år.

Allegro Projekt ABs intäkter under räkenskapsåret 2016 uppgick till 76 mkr. Medelantalet anställda i bolaget var under 2016 18 anställda.

PRELIMINÄR FÖRVÄRVSBALANS

	2017-02-01
Goodwill	21,0
Kundkontrakt	36,2
Varumärke	20,0
Eget kapital	15,2
Latent skatt	-12,4
Förvärvspris	80,0

Not 7

Finansiella instrument – verkligt värde

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
Skulder till kreditinstitut	854,0	755,4	868,6	854,0	755,4	868,6
Obligationslån	1 159,8	649,3	658,4	1 173,1	636,3	658,1
Övriga räntebärande skulder	579,9	311,7	449,6	585,8	311,7	455,6
	2 593,7	1 716,4	1 976,6	2 612,9	1 703,4	1 982,3

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde görs utifrån tre nivåer i verkligt värde hierarkin. Värderingen av koncernens finansiella instrument den 31 mars 2017 visar en liten skillnad mellan redovisat och verkligt värde. De avvikelser som finns härrör från obligationslån om 450 mkr och preferensaktier av serie B som båda värderas till nivå 1, vilket innebär värdering till noterade priser på en aktiv marknad. Den 31 mars uppgick obligationslånet till 100,957 procent av nominellt

belopp och preferensaktie serie B hade en stängningskurs på 505 kronor per aktie.

Obligationslånet om 175 mkr som emitterades vid förvärvet av Uppfinnaren 1 bedöms vara ett egetkapitalinstrument pga dess emissionsvillkor. 25 mkr av obligationslånet är dock bedömd vara en räntebärande skuld. Den 31 mars 2017 redovisades skulden till ett diskonterat värde om 21,2 mkr.

Preferensaktier av serie B som pga av emissionsvillkoren redovisas som övrig räntebärande skuld uppgick den 31 mars 2017 till 222,6 mkr. Övriga räntebärande skulder härrör från förvärv.

Not 8

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016		31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
Koncernen				Moderbolaget			
<i>Ställda panter</i>				<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	1 305,8	684,4	866,5	Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Företagsinteckningar	30,0	inga	30,0	Pantsatta reverser	158,8	347,9	156,8
Likvida medel	0,1	inga	inga				
<i>Eventalförpliktelser</i>				<i>Eventalförpliktelser</i>			
Borgensåtaganden	1 857,4	1 327,8	1 761,8	Borgensåtaganden	3 056,2	896,6	2 088,5

Koncern har eventalförpliktelser gentemot Murbruket Holding Fastigheter AB om 146,6 mkr.



Unité kommer ha säljstart under andra kvartalet och byggstart under andra halvåret 2017.

Definitioner

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

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

BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER

Oscar Properties Holding, bolaget eller moderbolaget
Oscar Properties Holding AB (publ).

Oscar Properties, bolaget eller koncernen

Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag.

Gruppen

Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag samt joint ventures/intresseföretag.

BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

Antal bokade bostäder

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

Antal bostäder i pågående produktion

Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.

Antal sålda bostäder

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

Byggrätter

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

Färdigställandegrad

Bokförda kostnader i förhållande till totalt beräknade projekt-kostnader.

Försäljningsgrad

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

Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter med befintliga kassaflöden som innehas i syfte att ägas och förvaltas långsiktigt. Dessa kan utgöras av såväl kommersiella lokaler som bostäder.

Projektfastigheter

Avser fastigheter som innehas för vidareutveckling till bostadsrätter.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Balansomslutning

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

Genomsnittlig kapitalbindningstid

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

Intresseföretag

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

Joint ventures

Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.

Soliditet, %

Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.

Successiv vinstavräkning

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

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Resultat per stamaktie, kr

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

Övrig information

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av not 30 i Oscar Properties årsredovisning för 2016. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 82-83 i årsredovisningen för 2016.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Stockholm den 28 april 2017

Oscar Engelbert
Vd

FINANSIELL KALENDER 2017

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Oscar Engelbert, Vd
e-post: oscar@oscarproperties.se, mobil: 0705 68 00 01

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Oscar Properties Holding AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 april 2017, kl 08.30.



Under kvartalet har de boende flyttat in i Lyceum.

Oscar Properties bildades 2004 med visionen att skapa unika, designade, kreativa och moderna bostäder med utgångspunkt i varje byggnads historia. Modern design, arkitektur och en djup förståelse för hur människor vill leva och bo, har allt sedan dess varit kärnan i vår identitet. Oscar Properties har sedan starten uppfört en rad uppmärksammade bostadsprojekt genom både nyproduktion och konvertering. Projektportföljen uppgår till 4 040 bostäder, varav 1 047 bostäder är under pågående produktion. Vi köper, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen med den långsiktiga strategin att vara aktiv inom både nyproduktion, omvandling och förvaltning. En byggnad signerad Oscar Properties kan vara en helt ny byggnad eller en äldre byggnad, såsom en skola, en fabrik eller ett postkontor. Gemensamt för samtliga Oscar Properties-byggnader är ambitionen att skapa starka boendekoncept, där arkitektur och design är viktiga element. En boendeupplevelse utöver det vanliga helt enkelt.

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

