

Oscar Properties

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





Uppfinnaren, Östermalm.

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

Perioden i korthet

”Vi vill erbjuda de mest attraktiva bostäderna i varje område där vi är verksamma.”

Oscar Engelbert

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2017

- Nettoomsättningen uppgick till 2 229,0 mkr (1 245,7).
- Rörelseresultatet uppgick till 644,1 mkr (211,4).
- Resultatet efter skatt uppgick till 502,8 mkr (155,2).
- Resultatet per stamaktie¹ uppgick till 16,93 kr (4,57).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 164 (340).
- Antalet produktionsstarter uppgick till 138 (255).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 1 116 (1 047), varav 86 procent (73) var sålda.

KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2017

- Nettoomsättningen uppgick till 615,0 mkr (470,5).
- Rörelseresultatet uppgick till 96,4 mkr (98,5).
- Resultatet efter skatt uppgick till 67,0 mkr (74,8).
- Resultatet per stamaktie¹ uppgick till 2,11 kr (2,43).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 22 (71).
- Antalet produktionsstarter uppgick till – (–).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- I slutet av september såldes Biografen Penthouses, en del av fastigheten Stockholm Ruddammen 29, till Axxonen Properties AB för 125 mkr.
- I september informerades bolaget om att dess styrelseordförande har delgivits misstanke om grovt insiderbrott.
- I augusti löstes 42 072 preferensaktier av serie B in i enlighet med bolagsordningen. Inlösenlikviden uppgick till 21,3 mkr.
- Oscar Properties tecknade i augusti avtal med Acne om uthyrning av 1 482 kvm kontorsyta i fastigheten Uppfinnaren 1. Inflyttning sker under april 2018.
- Oscar Properties avyttrade i juni sin andel i Murbruket Holding Fastighets AB (fastigheten Murmästaren 3) till Fastighets AB Balder för 150 mkr.
- Oscar Properties tillträdde i juni marken och startade produktionen av Helix, en av byggnaderna i projektet Norra Tornen.
- I april förvärvades tre fastigheter i Södra Värtan för 700 mkr och fem strandnära fastigheter vid Skurusundet i Nacka för 170 mkr.
- Hyresavtalet med PRV avseende Uppfinnaren 1 förlängdes i april och årshyran höjdes från 29 mkr till cirka 40 mkr från den 1 januari 2020 och sex år framåt.

- I mars etablerade bolaget sig i Göteborg och Uppsala genom förvärv av fastigheter för 65 mkr respektive 100 mkr.
- I februari beslutade styrelsen att dela upp verksamheten i två affärsområden; Bostadsutveckling respektive Kommersiella fastigheter, i syfte att öka transparensen och skapa ett tydligare fokus.
- Allegro Projekt AB tillträdde i februari och köpeskillingen reglerades delvis genom en nyemission om 493 513 stamaktier.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET SLUT

Bolaget har inlett en försäljningsprocess av fastigheten Uppfinnaren 1.

UTSIKTER FÖR 2017

Bolaget har beslutat att senarelägga produktionsstarten i två projekt, då en tillfredsställande försäljningsgrad ännu inte uppnåtts. Tidigare kommunicerad prognos för helåret 2017 har reviderats. Rörelseresultat före värdeförändringar i förvaltningsfastigheter beräknas nu uppgå till minst 400 mkr.

NYCKELTAL

	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-dec 2016
Nettoomsättning, mkr	2 229,0	1 245,7	615,0	470,5	2 341,2
Rörelseresultat, mkr	644,1	211,4	96,4	98,5	460,0
Nettoomsättning projektutveckling, mkr	2 171,5	1 209,9	595,1	458,3	2 291,3
Rörelseresultat projektutveckling, mkr	324,3	193,1	88,4	85,2	341,4
Periodens resultat, mkr	502,8	155,2	67,0	74,8	391,8
Avkastning på eget kapital, %	53 %	24 %	53 %	24 %	35 %
Balansomslutning, mkr	5 456,9	3 378,3	5 456,9	3 378,3	3 918,4
Eget kapital, mkr	1 728,5	1 054,9	1 728,5	1 054,9	1 273,7
Soliditet, %	32 %	31 %	32 %	31 %	33 %
Resultat per stamaktie, kronor ¹	16,93	4,57	2,11	2,43	12,76
Totalt antal utestående aktier	30 454 590	29 860 332	30 454 590	29 860 332	29 860 332
Antal sålda bostäder	164	340	22	71	444
Antal produktionsstartade bostäder	138	255	–	–	255
Antal färdigställda bostäder	69	63	–	–	63
Antal bostäder i pågående produktion	1 116	1 047	1 116	1 047	1 047
Andel sålda bostäder i pågående produktion	86 %	73 %	86 %	73 %	83 %
Antal anställda vid periodens utgång	150	96	150	96	101

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

VD har ordet



Oscar Properties kan summera ett händelserikt kvartal. Rörelseresultat uppgick till 96 mkr. Som många andra verksamma i bostadsutvecklingssektorn konstaterar vi att marknaden varit mycket gynnsam i flera år, men att vi nu ser en mer avvaktande hållning. Försäljningsprocesserna tar något längre tid än tidigare och medias bild av en orolig bostadsmarknad påverkar den allmänna sinnesstämningen hos kunderna. Även diskussioner runt tänkbara nya initiativ från politiskt håll, såsom förändrade ränteavdrag och amorteringskrav, skapar naturligt nog försiktighet från bostadsköpare. Samtidigt är räntorna låga, arbetsmarknaden stark, och urbaniseringstrenden är i allra högsta grad fortsatt aktuell. Oscar Properties har ett starkt erbjudande med attraktiva lägen, unik design och hög kvalitet. Vår bedömning är att efterfrågan i detta segment kommer att bestå, även i ett vikande marknadsklimat.

Oavsett detta så är vi ödmjuka inför eventuella förändringar på marknaden. Vi agerar för närvarande med försiktighet genom att fokusera på våra befintliga projekt. I två av de ännu ej byggstartade projekten, Cykelfabriken och Unité, har intresset varit stort men försäljningen än så länge trögare än väntat. Därför väljer vi att skjuta upp produktionsstarterna tills dess vi når en tillfredsställande försäljningsgrad.

Som en följd av detta blir produktionstakten något lägre under andra halvåret, vilket tillsammans med högre prognostiserade produktionskostnader bidrog till en ändrad prognos för rörelseresultatet före värdeförändringar i förvaltningsfastigheter för helåret 2017, från minst 500 mkr till minst 400 mkr.

Under kvartalet har vi avyttrat vår andel i Murbruket Holding Fastighets AB (fastigheten Murmästaren 3), vilket gav en resultat effekt om 23 mkr. I slutet av kvartalet har vi även avyttrat Biografen Penthouses vilket genererade en resultat effekt om cirka 50 mkr.

Flera av våra projekt i produktion kommer dessutom att vara inflyttningsklara under 2018, vilket ger positiva kassaflöden.

För att ytterligare stärka balansräkningen har vi även inlett en försäljningsprocess av fastigheten Uppfinnaren 1. Denna fastighet är färdigutvecklad och utgör ett attraktivt objekt för en köpare med inriktning på långsiktig förvaltning.

Totalt sett har vi en stark försäljningsgrad om 86 procent för bolagets befintliga projekt i produktion. Vid utgången av kvartalet uppgick antalet bostäder i produktion till 1 116. Soliditeten är fortsatt god på 32 procent och likviditeten uppgick till 214 mkr vid slutet av perioden. Eget kapital uppgick till 1 729 mkr.

Vi håller fast vid vår strategi att erbjuda de mest attraktiva bostäderna i varje område där vi är verksamma. Att efterfrågan varierar från tid till annan har vi handlingsberedskap för. I längden är vi övertygade om att den aktör som har den bästa produkten också har bäst förutsättningar att hävda sig på marknaden.

Stockholm, oktober 2017

Oscar Engelbert
Vd

Portföljens utveckling

Oscar Properties projekt- och fastighetsportfölj återfinns i Storstockholmsområdet och i utvalda lägen i andra kommuner i Sverige. Projektportföljen består dels av byggnader med potential att konverteras till bostäder, dels av fastigheter med befintliga eller planerade byggrätter för nyproduktion av bostäder. Förvaltningsfastigheter avser dels fastigheter som förvaltas kommersiellt och hyrs ut med långsiktiga avtal, dels av projektledning och utveckling av kommersiella fastigheter

FÖRVÄRVADE OCH SÅLDA PROJEKTFASTIGHETER

Under kvartalet har inga förvärv eller tillträden skett.

I slutet av perioden sålde Oscar Properties projektet Biografen Penthouses. Biografen Penthouses är en vidareutveckling av Biografen, som uppfördes under 2014. Projektfastigheten, som är en del av fastigheten Stockholm Ruddammen 29, såldes till Axxonen Properties AB för 125,3 mkr. Resultatet från försäljningen uppgår till 53,1 mkr.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

I juli avyttrade Oscar Properties sin andel i Murbruket Holding Fastighets AB (fastigheten Murmästaren 3) för 150 mkr. Andelen avyttrades till Fastighets AB Balder och har resulterat i en vinst om 23,2 mkr. I samband med transaktionen så återbetalades även Oscar Properties fordran på Murbruket Holding Fastighets AB, 49 mkr.

I augusti tecknades ett hyresavtal med Acne avseende det västra annexet i fastigheten Uppfinnaren 1. Inflyttning kommer ske i april 2018.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 30 september 2017 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 22 projekt varav 19 helägda. Därutöver finns fyra förvaltningsfastigheter, samtliga helägda. Projekt och fastigheter där koncernen är delägare redogörs för ytterligare i Not 5, Joint ventures och intresseföretag. På sidan 6-7 redovisas samtliga projekt och fastigheter i vilka koncernen hade ett engagemang vid periodens slut.



Projekt- och fastighetsportföljen

Informationen om respektive projekt 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 där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

			Tidplan			Säljstartade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
HG7 Etapp 3	Båtturen 1	45	–	–	Q2 18 ⁴	–	35	–	35	78 %
79&Park	Stettin 7	169	Q3 15	Q2 15	Q3 18	–	169	1	156	92 %
Norra Tornen	Innovationen 1	182	Q4 15	Q1 15	Q4 18	–	182	1	177	97 %
Norra Tornen	Helix 1	138	Q2 17	Q2 16	Q1 20	29	117	8	59	43 %

			Tidplan			Säljstartade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Nybrogatan 57 Penthouse ⁵	Guldfisken 18	2	Q1 12	Q1 17 ⁴	Q4 17 ⁴	–	2	–	1	50 %
Bageriet	Sicklaön 38:19	127	Q3 15	Q3 15	Q2 18	–	127	–2	120	94 %
Industriverket ⁵	Isbrytaren 52, 53	197	Q4 15	Q2 15	Q2 18	–	197	3	196	99 %
No.4	Sicklaön 369:32	207	Q4 15	Q4 15	Q1 19	–	207	7	175	85 %
Nybrogatan 19	Riddaren 5	49	Q2 16	Q3 16	Q2 18	–	49	2	41	84 %

			Tidplan			Säljstartade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Cykelfabriken	Kvarngärdet 28:6&7	110	Q3 17	Q3 17	Q4 19	55	55	1	1	1 %
Unité ³	Backåkra 7	46	Q3 17	Q3 17	Q2 19	15	15	1	1	2 %
Gasklockan ³	–	300	2018	2018	2021	–	–	–	–	–
Cubrick ³	–	80	2018	2018	2020	–	–	–	–	–
Primus ²	Primus 1	424	2018–2021	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Kraus	Strået 1, Bergshamra 2:3, Gräset 1	220	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Annedal	Annedal 23:33	125	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Bakaxeln	Sicklaön 88:1	400	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	–	–	–	–	–
Nackahusen	–	500	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Skurusundet ⁶	–	E/T	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Karl Staaff ^{3, 5, 6}	Del av Norrmalm 1:131	55	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

		Ägarandel	Område	Yta (kvm)	
Projekt	Fastighet			Bostäder	Kommersiellt
Grönland	Grönland 18	100 %	Djurgården	375	–
Uppfinnaren	Uppfinnaren 1	100 %	Östermalm	–	16 060
Stora Mans	Stora Mans 1	100 %	Älvsjö	–	8 091
Lybeck ²	Lybeck 2, Lybeck 3, Ladugårdsgärdet 1:51	100 %	Gärdet	E/T	29 500

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

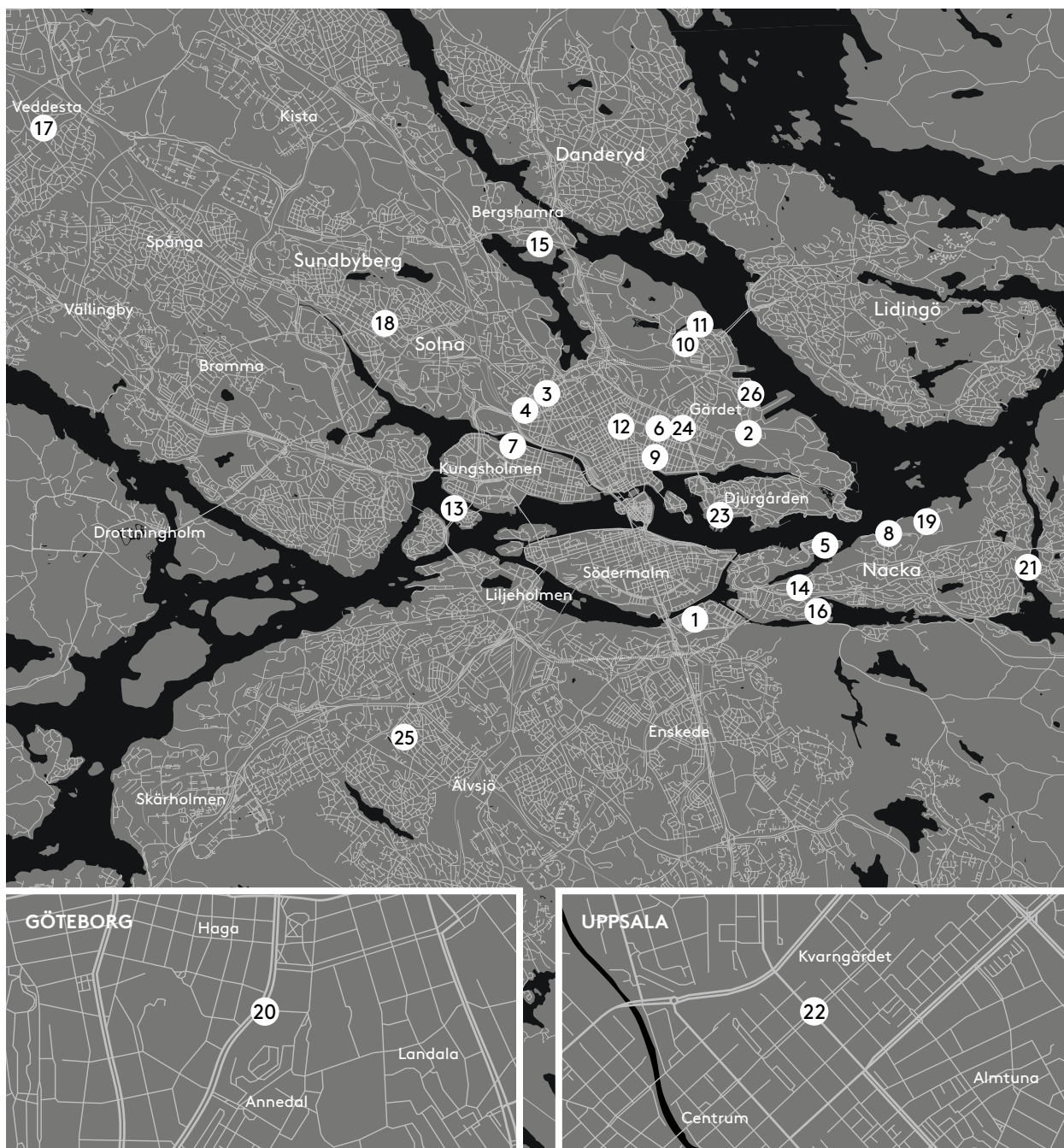
² Förvärv ej tillträdd.

³ Markanvisning.

⁴ Avser tillkommande bostäder.

⁵ Delägd projektfastighet: Nybrogatan 57 Penthouse, Fabege, Industriverket, NIAM, Karl Staaff, Veidekke. Se Not 5 sid 20 för mer information.

⁶ Planarbete ej påbörjat.



PÅGÅENDE NYPRODUKTION

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

PÅGÅENDE KONVERTERING

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

PLANERAD NYPRODUKTION

- 10 **Gasklockan**, N:a Djurgårdsstaden.
- 11 **Unité**, N:a Djurgårdsstaden.
- 12 **Karl Staaff**, Östermalm. *Delägt*
- 13 **Primus**, Lilla Essingen.

- 14 **Bakaxeln**, Nacka.
- 15 **Kraus**, Solna.
- 16 **Plania**, Nacka.
- 17 **Södra Veddesta**, Veddesta.
- 18 **Cubrick**, Sundbyberg.
- 19 **Nackahusen**, Nacka.
- 20 **Annedal**, Göteborg.
- 21 **Skurusundet**, Nacka.
- 22 **Cykelfabriken**, Uppsala.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- 23 **Grönland**, Djurgården.
- 24 **Uppfinnaren**, Östermalm.
- 25 **Stora Mans**, Älvsjö.
- 26 **Lybeck**, Gärdet.

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 30 september 2017 till 1 728,5 mkr (1 054,9) och soliditeten till 32 procent (31). Balansomslutningen uppgick till 5 456,9 mkr (3 378,3). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER¹

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 914,6 mkr (1 873,0), varav 1 253,1 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 1 160,0 mkr² och övriga långfristiga räntebärande skulder om 501,5 mkr³.

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 30 september 2017 uppgick soliditeten i koncernen till 32 procent.

Oscar Properties tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att varken fastigheter eller de räntebärande skulderna i respektive joint venture/intresseföretag redovisas. De totala räntebärande skulderna i koncernbolagen och joint venture/intresseföretagen uppgick sammanlagt den 30 september 2017 till 2 915 mkr (2 050) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 1,7 år (2,1). Den 30 september 2017 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen och i joint venture/intresseföretagen till 4,8 procent (4,2) exklusive preferensaktie serie B.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september 2017 till 214,2 mkr (245,4). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter och checkräkningskrediter 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.

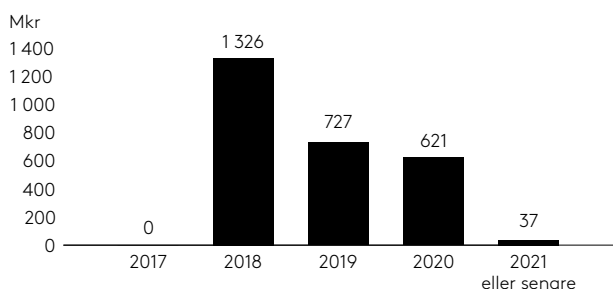
¹ Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

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

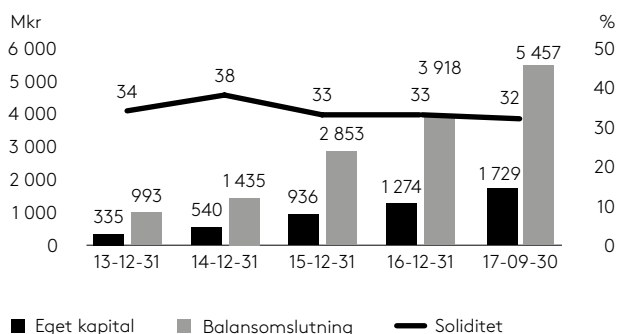
³ Varav 203,7 mkr utgörs av preferensaktier av serie B, där de ekonomiska villkoren gör att klassificering sker som skuld.

FÖRFALLOPROFIL (mkr)

Koncernens räntebärande skulder¹



EGET KAPITAL, BALANSOMSLUTNING 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 30 september till 1 699 mkr.

En extra bolagsstämma 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.

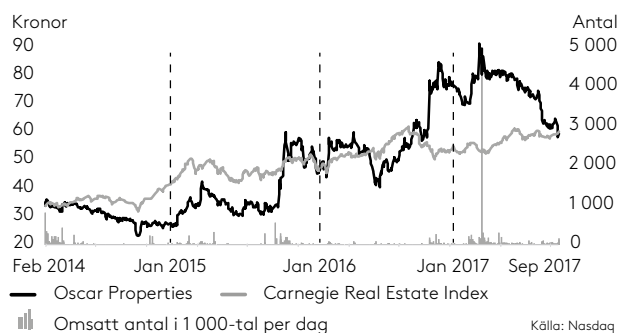
Allegro Holding AB, före detta ägarna till Allegro Projekt AB, har tecknat samtliga aktier i emissionen. Teckningskursen i emissionen uppgår till 70,92 kronor. Allegro Holding AB har sedermera överfört dessa stamaktier till ägarna av Allegro Holding AB och dessa har åtagit sig vissa begränsningar avseende rätten att överlåta stamaktierna.

Emissionen innebär att antalet aktier samt röstantalet i Oscar Properties ökade med 493 513 stycken, vilket motsvarar en utspädning om cirka 1,6 procent av kapitalet och cirka 1,7 procent av rösterna.

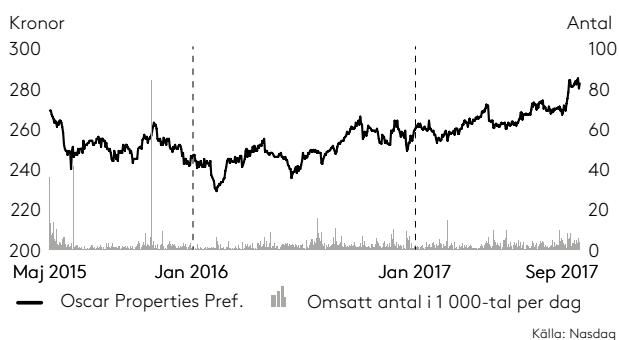
Vid årsstämman den 28 april fattades beslut om en fondemission av preferensaktier. Fondemissionen motsvarade en ökning om totalt 142 817 akter.

42 072 preferensaktier av serie B anmäldes för inlösen enligt bolagsordningen under perioden 1-31 mars 2017. Avstämningsdagen var den 30 juni 2017. Inlösenlikviden fastställdes till 505,93 kronor per aktie vilket inkluderar upplupen del av utdelningen vilket motsvarar en sammanlagd inlösenlikvid om 21,3 mkr. Inlösenaktierna kommer inte att handlas på någon marknadsplats.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



ÄGARE DEN 30 SEPTEMBER 2017

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert genom bolag	12 092 482	142 222		40,17	42,11
Staffan Persson genom bolag	2 714 647	13 573		8,96	9,45
Ernström & C:o AB	1 980 139			6,50	6,89
Fjärde AP Fonden	1 215 145			3,99	4,23
Swedbank Försäkring	702 574	47 720	2 949	2,47	2,46
Kvalitena	729 153	155		2,39	2,54
Avanza Pension	473 094	128 472	39 524	2,11	1,70
AMF Försäkring & Fonder	592 000	2 960		1,95	2,06
Allianz Global Investor	550 000			1,81	1,91
Jan Erik Engström	310 000			1,02	1,08
Arph Urban Real Estate AB	239 167	300		0,79	0,83
Nordnet Pensionsförsäkring	151 797	28 222	30 266	0,69	0,55
Johan Thorell genom bolag	180 000	29 305		0,69	0,64
Staffan Rasjö	135 450	450		0,45	0,47
JRS Asset Management AB	57 415	301	77 289	0,44	0,23
Övriga	6 440 433	1 089 486	257 900	25,57	22,87
Summa	28 563 496	1 483 166	407 928	100	100

Informationen om aktieägarstruktur den 30 september 2017 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

Den 30 september 2017 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 30 454 590, varav 28 563 496 stamaktier, 1 483 166 preferensaktier, samt 407 928 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Bolaget till 28 752 740, varav stamaktier representerar 28 563 496 röster, preferensaktier representerar 148 316 röster och preferensaktier av serie B representerar 40 793 röster.

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-dec 2016
	2,4					
Försäljning av varor och tjänster		2 171,5	1 209,9	595,1	458,3	2 291,3
Hysesintäkter		57,5	35,8	19,9	12,2	49,9
Nettoomsättning		2 229,0	1 245,7	615,0	470,5	2 341,2
Produktionskostnader		-1 871,6	-1 068,5	-545,2	-385,0	-1 993,1
Fastighetskostnader		-22,9	-11,5	-5,2	-4,0	-16,0
Summa rörelsens kostnader		-1 894,5	-1 080,0	-550,4	-389,0	-2 009,1
Bruttoresultat		334,5	165,7	64,6	81,5	332,1
Övriga väsentliga rörelseposter						
Central administration		-54,0	-35,2	-15,8	-12,9	-49,2
Resultat av fastighetsförsäljningar		53,1		53,1		
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	23,8	65,8	-5,5	14,8	147,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3	286,7	15,1	-	15,1	30,1
Summa övriga rörelseposter		309,6	45,7	31,8	17,0	127,9
Rörelseresultat		644,1	211,4	96,4	98,5	460,0
Finansiella intäkter		31,5	11,7	10,2	3,6	17,8
Finansiella kostnader		-107,5	-64,5	-40,4	-23,9	-79,1
Resultat från finansiella poster		-76,0	-52,8	-30,2	-20,3	-61,3
Resultat före skatt		568,1	158,6	66,2	78,2	398,7
Inkomstskatt		-65,3	-3,4	0,8	-3,4	-6,9
Periodens resultat		502,8	155,2	67,0	74,8	391,8
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		16,93	4,57	2,11	2,43	12,76
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		16,93	4,57	2,11	2,43	12,76
Totalt antal utestående aktier		30 454 590	29 860 332	30 454 590	29 860 332	29 860 332
Genomsnittligt antal stamaktier		28 507 250	28 069 983	28 563 496	28 069 983	28 069 983
Genomsnittligt antal preferensaktier		1 862 461	1 563 453	1 891 094	1 790 349	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-sep 2017	Jan-sep 2016	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-dec 2016
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt					-
Summa totalresultat för perioden ²	502,8	155,2	67,0	74,8	391,8
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	502,8	155,2	67,0	74,8	391,8
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	502,8	155,2	67,0	74,8	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-september 2017

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning ökade under perioden till 2 229,0 mkr (1 245,7) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 2 171,5 mkr (1 209,9). Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Bageriet, Industriverket och Helix. Både No.4 och Bageriet är inne i en intensiv produktionsfas som ger hög omsättning i relation till föregående år. I relation till föregående år har antalet bostäder i produktion ökat och även antalet helägda projekt har ökat.

Hysesintäkterna uppgick till 57,5 mkr (35,8) och var främst hänförliga till fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1. Ökningen jämfört med föregående år hänförs till de framtida projekten Bakaxeln, Nackahusen, Plania och Kraus som förvärvats för framtida bostadsutvecklingsprojekt men som i dagsläget har hyresgäster. Dessa kommer att omvandlas till bostadsutvecklingsprojekt när detaljplaner har fastställts.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till 1 894,5 mkr (1 080,0) och var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten. De högre kostnaderna beror dels på ett ökat antal projekt jämfört med föregående år och dels på att tidigare delägda projekt nu är helägda.

Fastighetskostnaderna uppgick till 22,9 mkr (11,5) och har ökat jämfört med föregående år p.g.a. nyligen förvärvade fastigheter som i dagsläget har hyresgäster.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick till 54,0 mkr (35,2). Ökningen förklaras av en större central organisation jämfört med föregående år.

Resultat från fastighetsförsäljningar, 53,1 mkr (–), avser resultat från försäljning av projektet Biografen Penthouses.

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 23,8 mkr (65,8) och hänförs i huvudsak till vinst vid försäljningen av den 50%-iga andelen i Murbruket Holding Fastighets AB (fastigheten Murmästaren 3). En stor del av förändringen från föregående år beror på att projekten No.4 och 79&Park gått från att ha varit delägda till helägda projekt.

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 286,7 mkr (15,1) som ett resultat av sänkt avkastningskrav på Uppfinnaren 1 i kombination med högre hyresvärde som ett resultat av nya hyresavtal.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 644,1 mkr (211,4) och är framförallt hänförligt till resultat från projektutvecklingsverksamheten för projekten No.4, Bageriet, Nybrogatan 19, Innovationen och Helix, orealiserad värdeförändring i förvaltningsfastigheten Uppfinnaren 1 samt resultaten från försäljningarna av Biografen Penthouses samt andelen i Murbruket Holding Fastighets AB.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 31,5 mkr (11,7) och avser i huvudsak ränteutgifter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till 107,5 mkr (64,5). De högre finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv samt att utdelning på preferensaktie serie B redovisas som räntekostnad p.g.a. emissionsvillkoren.

SKATT

Redovisad skatt om 65,3 mkr (3,4) avser i huvudsak uppskjuten skatt.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 502,8 mkr (155,2) och härrör sig framförallt till att antalet projekt och helägda projekt ökat jämfört med föregående år samt orealiserad värdeförändring i förvaltningsfastigheten Uppfinnaren 1.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		39,7	–	–
Förvaltningsfastigheter	3	1 313,0	1 010,7	1 026,3
Övriga materiella anläggningstillgångar		46,2	29,0	35,6
Andelar i joint ventures/intresseföretag	5	153,4	372,7	270,5
Fordringar hos joint ventures/intresseföretag		–	46,6	51,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar		856,1	450,5	695,8
Summa anläggningstillgångar		2 408,4	1 909,5	2 079,8
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		1 114,3	414,0	529,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt		1 100,0	278,2	719,7
Övriga omsättningstillgångar		620,0	531,2	343,4
Likvida medel		214,2	245,4	245,7
Summa omsättningstillgångar		3 048,5	1 468,8	1 838,7
SUMMA TILLGÅNGAR		5 456,9	3 378,3	3 918,4
EGET KAPITAL				
Eget kapital		1 728,5	1 054,9	1 273,7
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	585,6	742,2	798,6
Obligationslån	7	1 066,9	573,2	574,8
Övriga räntebärande långfristiga skulder	7	298,8	431,5	449,6
Övriga långfristiga skulder		331,6	1,0	328,6
Uppskjutna skatteskulder		103,9	24,5	27,2
Summa långfristiga skulder		2 386,8	1 772,4	2 178,8
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	665,0	10,0	70,0
Obligationslån	7	85,7	82,6	83,6
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	7	200,8	20,0	–
Övriga kortfristiga skulder		390,2	438,4	312,3
Summa kortfristiga skulder		1 341,6	551,0	465,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5 456,9	3 378,3	3 918,4

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar uppgick den 30 september 2017 till 39,7 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 (1 010,7) och har ökat p.g.a. orealiserade värdeförändringar, se not 3. Förändringen i andelar i joint ventures och intresseföretag framgår av Not 5 sidan 20. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 856,1 mkr (450,5) och utgjordes i huvudsak av långfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 1 114,3 mkr (414,0) och utgörs av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte är avyttrade till bostadsrättsföreningar. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgår till 1 100,0 mkr (278,2) och består av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 620,0 mkr (531,2) och bestod huvudsakligen av handpenningar för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder till nominella belopp uppgick till 2 914,6 mkr (1 873,0), 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	–	–	502,8	502,8
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat	–	–	502,8	502,8
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Fondemission	0,3	–0,3	–	–
Nyemission	1,0	34,0	–	35,0
Utdelning till aktieägare	–	–69,7	–	–69,7
Summa Transaktioner med aktieägare	1,3	–36,0	–	–34,7
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	–	–13,3	–	–13,3
Utgående balans per 2017-09-30	60,1	288,6	1 379,9	1 728,5

¹ Räntekostnader på obligationslånet i dotterbolaget Uppfinnaren 1 AB om 175 mkr bedöms vara ett egetkapitalinstrument p.g.a. dess emissionsvillkor. För mer information se årsredovisningen 2016 Not 24 Eget kapital.

Koncernens rapport över kassaflödesanalys

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-dec 2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	644,1	211,4	96,4	98,5	460,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	-651,9	-232,4	-138,0	-114,1	-502,3
Erhållen ränta	10,9	11,7	10,2	3,6	17,8
Betald ränta	-81,8	-61,0	-40,4	-25,7	-67,6
Betald skatt	1,2	-0,7	1,2	-0,7	-1,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-77,5	-71,0	-70,6	-38,4	-93,6
Förändring av projektfastigheter ²	-651,4	-354,8	17,7	-344,0	-440,9
Förändring av övrigt rörelsekapital ¹	-262,8	226,1	-185,1	179,7	293,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-991,8	-199,7	-238,0	-202,7	-240,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-9,2	-	-6,7	-9,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-12,0	-2,2	-1,3	3,4	-19,6
Förvärv av verksamheter	-35,0	-	-	-	-
Förändring andelar i och utlåning till intresseföretag/ joint ventures	192,5	65,8	192,5	138,6	10,6
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-10,9	-122,1	-10,9	-84,6	-36,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	134,6	-67,7	180,3	50,7	-55,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	952,6	434,4	102,5	211,8	507,2
Amortering av lån	-60,0	-85,0	-	-25,0	-104,7
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-53,6	-30,6	-11,0	-6,7	-37,3
Ränta på egetkapitalinstrument ³	-13,3	-	-4,6	-	-17,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	825,7	318,8	86,9	180,1	347,4
Periodens kassaflöde	-31,5	51,4	29,2	28,1	51,7
Likvida medel vid periodens början	245,7	194,0	185,0	217,3	194,0
Likvida medel vid periodens slut	214,2	245,4	214,2	245,4	245,7

¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Resultatandelar från joint ventures/intresseföretag	-23,8	-65,8	5,5	-14,8	-147,0
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-353,7	-158,8	-143,5	-84,6	-332,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-286,7	-15,1	-	-15,1	-30,1
Övrigt	12,3	7,3	-	0,4	7,3
Summa	-651,9	-232,4	-138,0	-114,1	-502,3

² Förändringar i koncernens projektfastigheter redovisades tidigare under Investeringar i övriga anläggningstillgångar. Jämförelseperioder har korrigerats.

³ Se Not 26 årsredovisningen 2016 för förtydligande.

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -991,8 mkr (-199,7) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter vilka utgör förvärv av fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 134,6 mkr (-67,7) och hänförde sig främst till försäljning av andelen i Murmästaren 3.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 825,7 mkr (318,8) och var framförallt hänförligt till upptagande av nya lån för förvärv av fastigheter. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -31,5 mkr (51,4). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 214,2 mkr (245,4).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-dec 2016
Rörelsens intäkter	9,6	0,0	2,7	0,0	5,3
Rörelsens kostnader	-21,8	-12,2	-6,5	-4,1	-22,1
Rörelseresultat	-12,2	-12,2	-3,8	-4,1	-16,8
Resultat från finansiella poster	110,9	-8,6	124,5	-3,2	477,4
Resultat före skatt	98,7	-20,8	120,7	-7,3	460,6
Periodens resultat ¹	98,7	-20,8	120,7	-7,3	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 9,6 (–) mkr. Rörelseresultatet uppgick till –12,2 (–12,2) mkr.

Resultat från finansiella poster uppgår till 110,9 (–8,6) mkr och består till största delen av reavinst vid försäljningen av andelen i Murbruket Holding Fastighets AB.

Periodens resultat uppgick till 98,7 (–20,8) mkr.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1 375,8	587,3	967,6
Omsättningstillgångar	1 571,8	665,0	1 256,4
SUMMA TILLGÅNGAR	2 947,6	1 252,3	2 224,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 195,2	686,1	1 167,5
Långfristiga skulder	1 103,9	442,4	728,6
Kortfristiga skulder	648,5	123,8	327,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 947,6	1 252,3	2 224,0

Tilläggsupplysningar

Not 1

Allmän information

Oscar Properties Holding AB (publ), org. nr 556870-4521, med dess dotterföretag nedan benämnt 'Oscar Properties' 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.

Per 2017-09-30 hade koncernen 150 (96) anställda, varav 64 (47) tillhörde bostadsutvecklingsverksamheten och 86 (49) tillhörde byggverksamheten.

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 om i senaste årsredovisningen, se Oscar Properties årsredovisning 2016, sidorna 97-101.

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, ska tillämpas från 1 januari 2018. Oscar Properties har under året analyserat effekterna av införandet av standarden. Denna analys har inte bedömts medföra något behov av att väsentligt ändra nuvarande principer för redovisning av intäkter.

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 23.

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.

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. Värderingarna har skett enligt nivå 3 i IFRS verkligt värde-hierarki.

Det redovisade värdet för koncernens fastigheter uppgick den 30 september 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 nytt avtal med PRV fr o m 1 januari 2020. Marknadsvärderingen av Uppfinnaren 1 är gjord av extern värderare.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

	30 sep 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

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



Norra Tornen, Hagastaden.

Not 4

Segmentsredovisning

Oscar Properties har två rörelsesegment; *Projektutveckling* och *Förvaltningsfastigheter* (namnändrat från tidigare Förvaltning av hyresfastigheter). Denna bedömning baserar sig på skillnader i rörelsernas karaktär.

Nedanstående segmentering visar inte den framtida affärsområde-uppdelningen i Bostadsutveckling och Kommersiella fastigheter 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 – 30 sep 2017				1 jan 2016 – 30 sep 2016			
	Projekt- utveckling	Förvaltnings- fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen Totalt	Projekt- utveckling	Förvaltnings- fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen Totalt
Rörelsens intäkter								
Försäljning av varor och tjänster	2 171,5			2 171,5	1 209,9			1 209,9
Hysesintäkter		57,5		57,5		35,8		35,8
Nettoomsättning	2 171,5	57,5	–	2 229,0	1 209,9	35,8	–	1 245,7
Rörelsens kostnader								
Produktionskostnader	–1 871,6			–1 871,6	–1 068,5			–1 068,5
Fastighetskostnader		–22,9		–22,9		–11,5		–11,5
Summa rörelsekostnader	–1 871,6	–22,9	–	–1 894,5	–1 068,5	–11,5	–	–1 080,0
Bruttoresultat	299,9	34,6	–	334,5	141,4	24,3	–	165,7
Övriga väsentliga rörelseposter								
Central administration	–29,3	–3,7	–21,0	–54,0	–14,6	–3,1	–17,5	–35,2
Resultat från fastighetsförsäljningar	53,1			53,1				–
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	0,6	23,2		23,8	66,3	–0,5		65,8
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		286,7		286,7		15,1		15,1
Summa övriga rörelseposter	24,4	306,2	–21,0	309,6	51,7	11,5	–17,5	45,7
Rörelseresultat	324,3	340,8	–21,0	644,1	193,1	35,8	–17,5	211,4
Finansnetto			–76,0	–76,0			–52,8	–52,8
Resultat före skatt	324,3	340,8	–97,0	568,1	193,1	35,8	–70,3	158,6
Inkomstskatt	1,5	–66,8	–	–65,3		–3,4		–3,4
Periodens resultat	325,8	274,0	–97,0	502,8	193,1	32,4	–70,3	155,2
Segmentspecifika tillgångar								
Immateriella tillgångar	39,7			39,7				–
Förvaltningsfastigheter		1 313,0		1 313,0		1 010,7		1 010,7
Andelar i intresseföretag/joint ventures	153,4	–		153,4	332,6	40,1		372,7
Projektfastigheter ¹	1 114,3			1 114,3	414,0			414,0
Upparbetad ej fakturerad intäkt	1 100,0			1 113,1	207,6			207,6
Segmentspecifika investeringar								
Investeringar i förvaltningsfastigheter						–9,2		–9,2

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

Segmentsredovisning fortsättning

	1 jul 2017 – 30 sep 2017				1 jul 2016 – 30 sep 2016			
	Projekt- utveckling	Förvaltnings- fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen Totalt	Projekt- utveckling	Förvaltnings- fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen Totalt
Rörelsens intäkter								
Försäljning av varor och tjänster	595,1	–	–	595,1	458,3			458,3
Hysesintäkter	–	19,9	–	19,9		12,2		12,2
Nettoomsättning	595,1	19,9	–	615,0	458,3	12,2	–	470,5
Rörelsens kostnader								
Produktionskostnader	–545,2	–	–	–545,2	–385,0			–385,0
Fastighetskostnader	–	–5,2	–	–5,2		–4,0		–4,0
Summa rörelsekostnader	–545,2	–5,2	–	–550,4	–385,0	–4,0	–	–389,0
Bruttoresultat	49,9	14,7	–	64,6	73,3	8,2	–	81,5
Central administration	–9,1	–0,9	–5,8	–15,8	–5,9	–0,9	–6,1	–12,9
Resultat från fastighets- försäljningar	53,1			53,1				
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	–5,5	–	–	–5,5	14,9	–0,1		14,8
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–	–	–		15,1		15,1
Rörelseresultat	88,4	13,8	–5,8	96,4	82,3	22,3	–6,1	98,5
Finansnetto	–	–	–30,2	–30,2			–20,3	–20,3
Resultat före skatt	88,4	13,8	–36,0	66,2	82,3	22,3	–26,4	78,2
Inkomstskatt	0,6	0,2	–	0,8	–	–3,4		–3,4
Periodens resultat	89,0	14,0	–36,0	67,0	82,3	18,9	–26,4	74,8

Not 5

Joint ventures och intresseföretag

Namn	Partner	Kapital- andel	30 sep 2017		30 sep 2016		31 dec 2016	
			Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresse- företag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresse- företag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresse- företag
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,2	-3,6	6,6	-2,8	4,8	-4,6
Eriksberg Intressenter AB ²	Veidekke	50 %	0,2	-	0,2	-	0,2	-
Murbruket Holding Fastighets AB ⁵	Balder	50 %	-	23,2	40,1	-0,4	117,5	77,0
Ostam Holding AB ³	Wallenstam	50 %	10,1	-1,2	11,2	-6,6	11,3	-6,4
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ¹	141,9	5,4	120,7	68,9	136,7	84,9
Andelar som förvärvats ⁴								
Nacka 369:32 JV AB	Carlyle	50 %			-	16,4		16,4
Oscar Properties AB	Skandrenting	50 %			193,9	-9,7		-20,3
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			153,4	23,8	372,7	65,8	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 Eriksbergs Intressenter AB har inte haft någon verksamhet i gång under året eller föregående år.

³ Avseende Ostam Holding AB har projektet färdigställt och därmed utgått från projektportföljen. Projektvinsten är inte utbetald till intressebolaget.

⁴ 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.

⁵ Oscar Properties 50%-iga andel av Murbruket Holding Fastighets AB såldes i juli 2017 till Fastighets AB Balder.

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.

Not 6

Rörelseförvärv

Den 1 februari slutförde Oscar Properties förvärvet av samtliga aktier i byggentreprenören Allegro Projekt AB som då tillträdde. 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 ett antal immateriella tillgångar i form av Varumärke samt Goodwill. Varumärket kommer att skrivas av på 10 år. Även kundkontrakt har identifierats i förvärvet, dessa kommer att återföras enligt deras intjäning.

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
Varumärke	20,0
Kundkontrakt	36,2
Eget kapital	15,2
Latent skatt	-12,4
Köpeskilling	80,0

Not 7

Finansiella instrument – verkligt värde

Redovisat och verkligt värde för upplåning:

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
Skulder till kreditinstitut	1 250,6	752,2	868,6	1 250,6	752,2	868,6
Obligationslån	1 152,6	655,8	658,4	1 158,9	647,4	658,1
Övriga räntebärande skulder	499,6	451,5	449,6	508,8	459,3	455,6
	2 902,8	1 859,5	1 976,6	2 918,3	1 858,9	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 30 september 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. Vid periodens utgång uppgick obligationslånet i dotterbolaget Uppfinnaren 1 AB till 97,0 procent av det nominella beloppet och Preferensaktie serie B hade en stängningskurs på 518 kronor per aktie.

Obligationslånet om 175 mkr som emitterades vid förvärvet av Uppfinnaren 1 är pga emissionsvillkoren ett egetkapitalinstrument. 25 mkr av obligationslånet är dock bedömd att vara en räntebärande skuld. Den 30 september 2017 redovisades skulden till ett diskonterat värde om 21,7 mkr.

Preferensaktier av serie B som pga emissionsvillkoren redovisas som övrig räntebärande skuld uppgick den 30 september 2017 till 211,3 mkr.

Övriga räntebärande skulder härrör från förvärv.

Not 8

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016		30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
Koncernen				Moderbolaget			
<i>Ställda panter</i>				<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	1 355,4	838,5	866,5	Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Företagsinteckningar	1,5	inga	30,0	Pantsatta reverser	558,8	154,9	156,8
Likvida medel	0,1	inga	inga				
<i>Eventalförpliktelser</i>				<i>Eventalförpliktelser</i>			
Borgensåtaganden	2 789,4	1 103,6	1 761,8	Borgensåtaganden	3 363,3	1 393,5	2 088,5

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 och intresseföretag.

BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

Antal bokade bostäder

Bokad bostad är en bostad där kunden och bolaget har undertecknat ett bokningsavtal, samt att kunden har erlagt 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 (rullande 12 månader) 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, kronor

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. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 27 oktober 2017

Jakob Grinbaum
styrelseordförande

Staffan Persson
styrelseledamot

Johan Thorell
styrelseledamot

Ann Grevelius
styrelseledamot

Oscar Engelbert
vd och styrelseledamot

FINANSIELL KALENDER 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 27 oktober 2017, kl 08.30.

Revisors granskningsrapport

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)
ORG.NR 556870-4521

TILL STYRELSEN

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Oscar Properties Holding AB (publ) per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 27 oktober 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor



Oscar Properties bildades 2004 med visionen att skapa unika, designade, kreativa och moderna bostäder med utgångspunkt i varje byggnads historia. Modern design, arkitektur och en djup förståelse för hur människor vill leva och bo, har allt sedan dess varit kärnan i vår identitet. Oscar Properties har sedan starten uppfört en rad uppmärksammade bostadsprojekt genom både nyproduktion och konvertering. Projektportföljen uppgår till 3 951 bostäder, varav 1 116 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

