



Unité, Norra Djurgårdsstaden, lanseras i augusti.

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

Perioden i korthet

”Oscar Properties fortsatte att växa under årets andra kvartal och vi har nu totalt 1 116 bostäder under produktion.”

Oscar Engelbert

PERIODEN JANUARI–JUNI 2017

- Nettoomsättningen ökade till 1 614,0 mkr (775,2).
- Rörelseresultatet ökade till 547,7 mkr (112,9).
- Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter ingick i rörelseresultatet med 286,7 mkr (–).
- Periodens resultat ökade till 435,8 mkr (80,4).
- Resultat per stamaktie ökade till 14,83 kronor (2,15).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 142 (269).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 138 (255).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 1 116 (1 047).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Oscar Properties startade byggnationen av Helix, det andra av de två tornen i projektet Norra Tornen.
- Årsstämman den 28 april beslutade om utdelning: 1,50 kronor per stamaktie, 20 kronor per preferensaktie och 35 kronor per preferensaktie serie B samt fondemission av 142 817 preferensaktier.
- I april förvärvades tre fastigheter i Södra Värtan för 700 mkr.
- I april tecknades en förlängning av nuvarande hyresavtal med PRV avseende Uppfinnaren 1. Årshyran höjs från 29 mkr till 40 mkr den 1 januari 2020, för sex år framåt.
- Bolaget förvärvade i april fem fastigheter vid Skurusundet i Nacka för 170 mkr med avsikt att utveckla strandnära bostäder.
- 42 072 preferensaktier av serie B anmäldes för inlösen i enlighet med bolagsordningen. Inlösenlikviden uppgick till 21,3 mkr.
- Bolaget etablerade sig i Uppsala genom förvärvet av två fastigheter i kvarteret Kvarngärdet för 100 mkr.
- Bolaget etablerade sig i Göteborg genom förvärv av en fastighet i området Annedal, till en initial köpeskilling om 65 mkr.

KVARTALET APRIL –JUNI 2017

- Nettoomsättningen ökade till 865,6 mkr (330,9).
- Rörelseresultatet ökade till 121,1 mkr (63,1).
- Periodens resultat ökade till 91,6 mkr (46,4).
- Resultat per stamaktie ökade till 2,97 kronor (1,28).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 40 (80).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 138 (255).

- Styrelsen beslutade att dela upp verksamheten i två affärsområden; Bostadsutveckling respektive Kommersiella fastigheter, i syfte att öka transparensen och skapa ett tydligare fokus.
- Bolaget Allegro Projekt AB tillträdades i början av februari. Köpeskillingen reglerades delvis genom en nyemission motsvarande 493 513 stamaktier.
- Stam- och preferensaktierna i Oscar Properties Holding AB (publ) började handlas på Nasdaq Stockholms Mid Cap-lista.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties avyttrade sin andel i fastigheten Murmästaren 3 till Fastighets AB Balder för 150 mkr. I bokslutet den 30 juni har 23 mkr i orealiserad värdeförändring i förvaltningsfastighet redovisats i resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag.

UTSIKTER FÖR 2017

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

NYCKELTAL

	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-dec 2016
Nettoomsättning, mkr	1 614,0	775,2	865,6	330,9	2 341,2
Rörelseresultat, mkr	547,7	112,9	121,1	63,1	460,0
Nettoomsättning projektutveckling, mkr	1 576,4	751,6	846,0	319,3	2 291,3
Rörelseresultat projektutveckling, mkr	235,9	110,8	94,8	62,1	341,4
Periodens resultat, mkr	435,8	80,4	91,6	46,4	391,8
Avkastning på eget kapital, %	57	31	57	31	35
Balansomslutning, mkr	5 302,8	3 073,3	5 302,8	3 073,3	3 918,4
Eget kapital, mkr	1 666,0	972,1	1 666,0	972,1	1 273,7
Soliditet, %	31	32	31	32	33
Resultat per stamaktie, kronor ¹	14,83	2,15	2,97	1,28	12,76
Totalt antal utestående aktier	30 454 590	29 860 332	30 454 590	29 860 332	29 860 332
Antal sålda bostäder	142	269	40	80	444
Antal produktionsstartade bostäder	138	255	138	255	255
Antal färdigställda bostäder	69	63	69	63	63
Antal bostäder i pågående produktion	1 116	1 047	1 116	1 047	1 047
Antal anställda vid periodens utgång	135	90	135	90	101

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

VD har ordet



Oscar Properties fortsätter växa och bolaget har nu 1 116 bostäder under produktion.

I april förvärvade vi fem sjönära fastigheter i Nacka. Vi är sedan tidigare etablerade i Nacka och utökar nu vårt bestånd och bygger unika bostäder med strandläge och utsikt över Skurusundet. Detta förvärv är i linje med bolagets strategi att expandera i utvalda lägen utanför Stockholms innerstad. Vi förvärvade vår första fastighet i Nacka 2015 och idag utgör våra projekt i Nacka cirka 35 procent av den totala befintliga portföljen.

Under det andra kvartalet förvärvades även tre fastigheter i Södra Värtan. Projektet innefattar bostäder, förskola och kommersiella fastigheter och vi bedömer potentialen för det fullständiga projektet till cirka 200 bostäder och 9 000 kvm kontorsyta. Marknaden för kommersiella fastigheter växer och vi upplever ett stort intresse för en Oscar Properties-produkt för kontor. Projektet i Södra Värtan stärker vår strategi att även växa inom kommersiella fastigheter och fokusera på smarta, funktionella kontor med hög designgrad.

Det är glädjande att utvecklingen av Norra Tornen fortgår. I juni tillträdde vi marken för Helix och startade produktionen av byggnaden. I och med detta började vi vinstavräkna projektet. Helix utgör tillsammans med Innovationen projektet Norra Tornen. De två tvillingtornen har ritats av den ansedda och prestigefyllda arkitektfirman Office of Metropolitan Architecture, OMA.

Den underliggande marknaden visar en stabil efterfrågan på den produkt Oscar Properties erbjuder. Det är noterbart att det

finns vissa tendenser till en avmattning på marknaden som helhet till följd av stramare villkor på bolånemarknaden och ökad nyproduktion. Demografiska förändringar såsom befolkningstillväxt och urbanisering är dock fortsatt starka drivkrafter för positiv marknadsutveckling i storstadsregionerna.

Oscar Properties erbjuder unika bostäder och kreativa, yteffektiva kommersiella fastigheter på attraktiva platser i centrala Stockholm, Storstockholm, Uppsala och Göteborg. Prismässigt är Göteborg den marknad som utmärker sig mest positivt och den geografiska expansion som vi genomgår diversifierar och ökar robustheten i portföljen. Genom förvärvet av Allegro har vi möjliggjort för ytterligare effektivisering och kontroll av vår byggprocess vilket skapar goda förutsättningar för fortsatt lönsam tillväxt även om marknadsklimatet delvis kan komma att förändras.

Rörelseresultatet under det första halvåret 2017 uppgick till 548 mkr. Vi har en god soliditet och i slutet av perioden uppgick kassan till 185 mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 666 mkr vilket är en ökning med 71 procent jämfört med det andra kvartalet 2016.

Vår utsikt om att nå ett rörelseresultat före värdeförändringar i förvaltningsfastigheter om minst 500 mkr under 2017 ligger fast.

Stockholm, juli 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 fortsatte Oscar Properties att utöka projektportföljen genom förvärv av fastigheter med byggrätter för bostäder i syfte att skapa förutsättningar för fortsatt lönsam expansion.

Under kvartalet utökades portföljen både innanför och utanför tullarna i linje med bolagets strategi.

Oscar Properties har under kvartalet avtalat om förvärv av tre fastigheter i Södra Värtan för framtida utveckling av bostäder och kommersiella lokaler. De förvärvade fastigheterna omfattar 29 500 kvm och är idag fullt uthyrda och beräknas ge god avkastning fram tills projektstart.

Bolaget har fortsatt sin expansion i Nacka genom förvärvet av fem fastigheter vid Skurusundet, för utveckling av bostäder med strandläge. Fastigheterna har avyttrats till bostadsrättsföreningen under kvartalet.

Bolaget tillträdde under kvartalet marken och startade byggnationen av det andra tornet Helix, i projektet Norra Tornen. Därmed utökades den pågående produktionen med 138 lägenheter. Projekt Helix bedöms vara färdigt i början av 2020. Fastigheten har avyttrats till bostadsrättsföreningen under kvartalet.

Under kvartalet färdigställdes konverteringsprojektet Lyceum i centrala Stockholm med totalt 69 lägenheter och projektet utgår nu från projektportföljen.

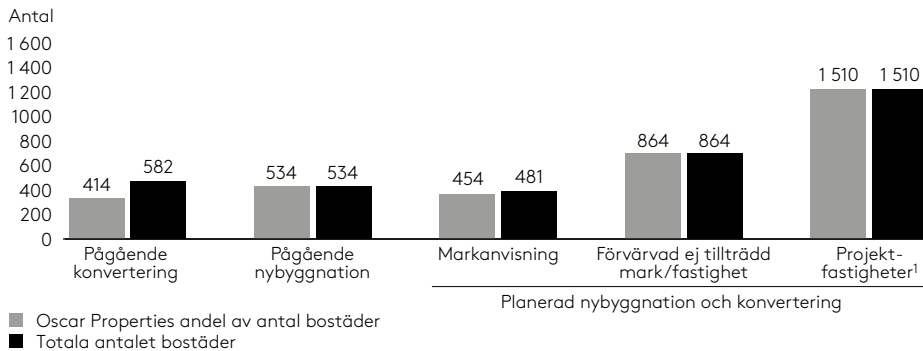
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

I april förlängdes hyresavtalet med PRV avseende fastigheten Uppfinnaren 1 från den 1 januari 2020 och för sex år framåt. Årshyran kommer att öka från 29 mkr till ca 40 mkr.

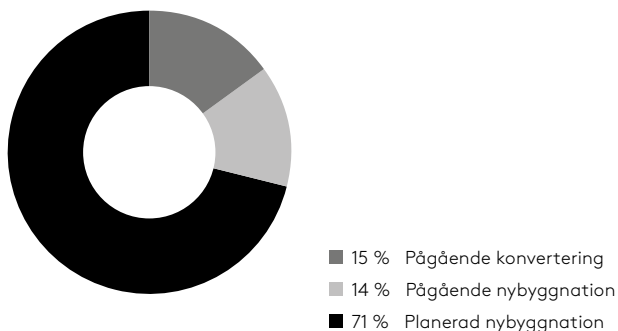
FASTIGHETSBESTÅND

Den 30 juni 2017 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 23 projekt varav 20 helägda. Därutöver finns fem förvaltningsfastigheter varav en är delägd. 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.

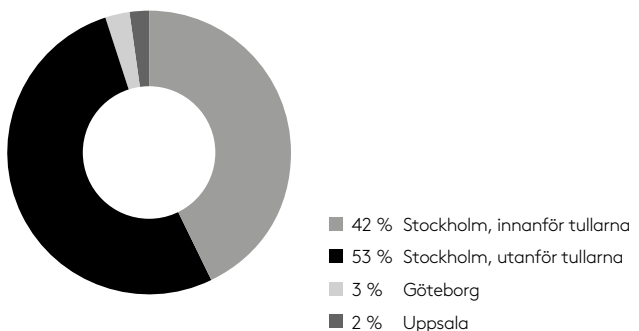
ANTAL BOSTÄDER, PROJEKTPORTFÖLJEN, DEN 30 JUNI 2017



FÖRDELNING, PROJEKTPORTFÖLJEN (YTA²)



LÄGE, PROJEKTPORTFÖLJEN (YTA²)



¹ Förvärvat tillträdd fastighet planerad för bostadsutvecklingsprojekt.

² Avser total kommersiell yta och bostadsyta i totala projektportföljen.



Under kvartalet påbörjades byggnationen av Helix, det andra av de två tornen i projektet Norra Tornen.

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.

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	-	-	Q1 18 ⁴	-	35	-	-	-	35	78 %
79&Park	Stettin 7	169	Q3 15	Q2 15	Q3 18	-	169	-	-	1	155	92 %
Norra Tornen	Innovationen 1	182	Q4 15	Q1 15	Q4 18	-	182	-	-	-	176	97 %
Norra Tornen	Helix 1	138	Q2 17	Q2 16	Q1 20	39	88	9	9	12	51	37 %

PÅGÅENDE KONVERTERING		Antal bostäder	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
			Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Nybrogatan 57 Penthouse ⁵	Guldfisken 18	2	Q1 12	Q1 17 ⁴	Q3 17 ⁴	-	2	-	-	-	1	50 %
Bageriet	Sicklaön 38:19	127	Q3 15	Q3 15	Q3 18	-	127	-	-	3	122	96 %
Industriverket ⁵	Isbrytaren 52, 53	197	Q4 15	Q2 15	Q1 18	-	197	-	-	6	193	98 %
No.4	Sicklaön 369:32	207	Q4 15	Q4 15	Q1 19	-	207	-	-	13	168	81 %
Nybrogatan 19	Riddaren 5	49	Q2 16	Q3 16	Q2 18	-	49	-	-	5	39	80 %

PLANERAD NYPRODUKTION		Antal bostäder	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
			Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Unité ³	Backåkra 7	46	Q3 17	Q3 17	Q1 19	-	-	-	-	-	-	-
Cykelfabriken	Kvarngärdet 28:6&7	90	Q3 17	Q3 17	Q3 18	-	-	-	-	-	-	-
Biografen Penthouses ²	Ruddammen 29	40	Q4 17	Q3 17	Q1 19	-	-	-	-	-	-	-
Gasklockan ³	-	300	2018	2018	2020	-	-	-	-	-	-	-
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

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
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.

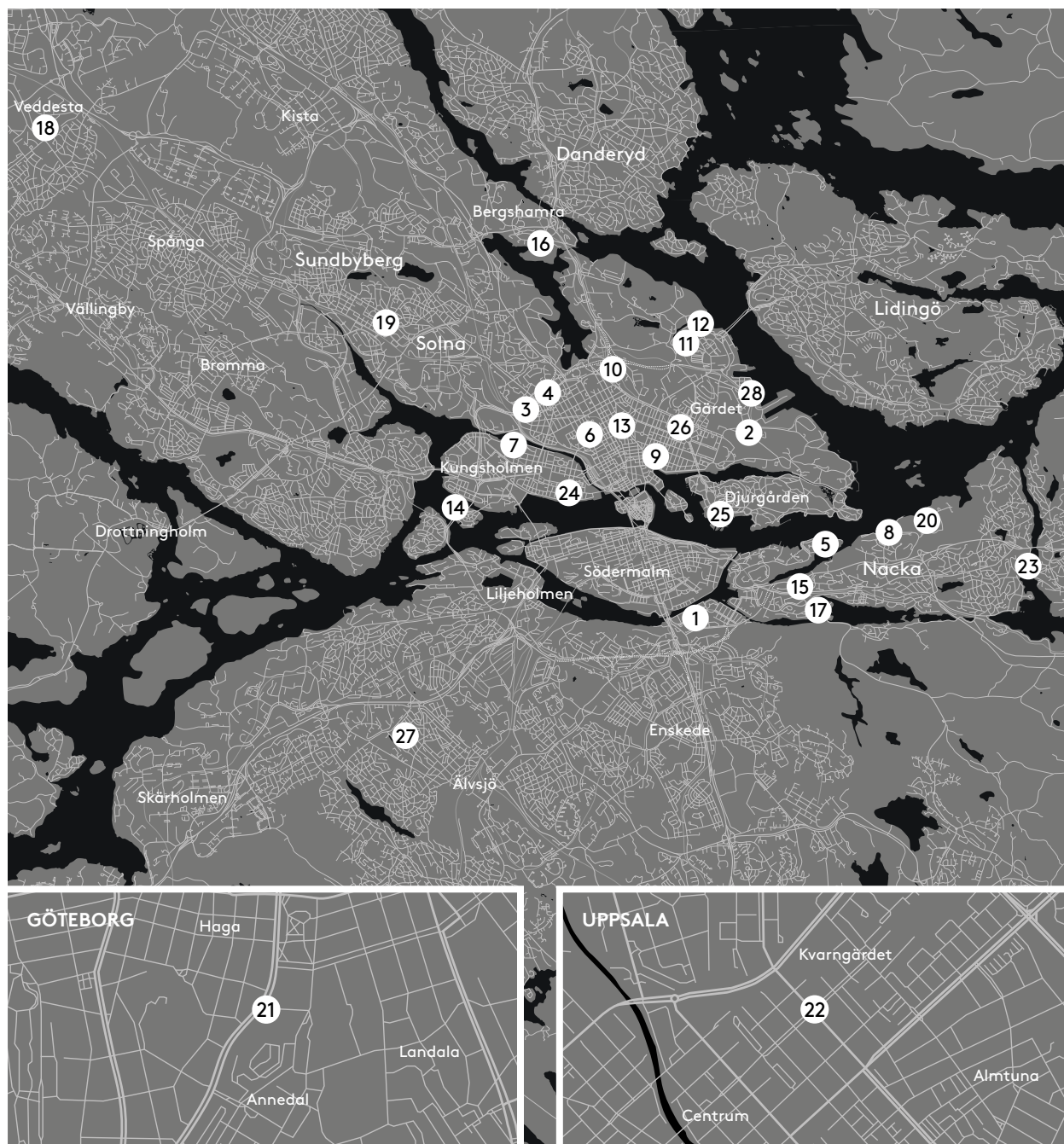
² Förvärv ej tillträd.

³ Markanvisning.

⁴ Avser tillkommande bostäder.

⁵ Delägd projektfastighet: Nybrogatan 57 Penthouse, Fabege, Industriverket, NIAM, Karl Staaff, Veidekke, Murmästaren, Balder. 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.
- 7 **Industriverket**, Kungsholmen.
- 8 **No.4**, Nacka.
- 9 **Nybrogatan 19**, Östermalm.

PLANERAD NYPRODUKTION

- 10 **Biografen Penthouses**, Östermalm.
- 11 **Gasklockan**, N:a Djurgårdsstaden.
- 12 **Unité**, N:a Djurgårdsstaden.
- 13 **Karl Staaff**, Östermalm.

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- 24 **Murmästaren**, Kungsholmen.
- 25 **Grönland**, Djurgården.
- 26 **Uppfinnaren**, Östermalm.
- 27 **Stora Mans**, Älvsjö.
- 28 **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 lån från kreditinstitut, obligationer och preferensaktier.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens eget kapital uppgick den 30 juni 2017 till 1 666,0 mkr (972,1) och soliditeten till 31 procent (32). Balansomslutningen uppgick till 5 302,8 mkr (3 073,3). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER¹

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 819,5 mkr (1 699,7), varav 1 158,5 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 1 160,0 mkr² och övriga långfristiga räntebärande skulder om 501,2 mkr³.

FINANSIELLA MÅL

- Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent.
- Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering.
Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken att eventuella problem i enskilda projekt ska spridas till andra projekt begränsas.
- 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 juni 2017 uppgick soliditeten i koncernen till 31 procent.

Oscar Properties tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att varken fastigheter eller de räntebärande skulderna i joint venture och intresseföretag redovisas. De totala räntebärande skulderna i koncernbolagen samt joint venture och intresseföretag uppgick sammanlagt den 30 juni 2017 till 3 003,8 mkr (1 951,7) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 1,9 år (1,8). Den 30 juni 2017 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen samt i joint venture och intresseföretagen till 4,6 procent (3,8) exklusive preferensaktie serie B.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 30 juni 2017 till 185,0 mkr (217,3). 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.

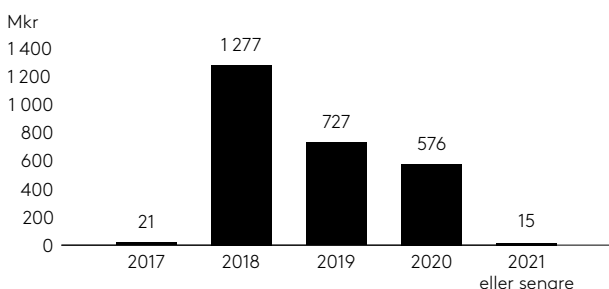
¹ Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

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

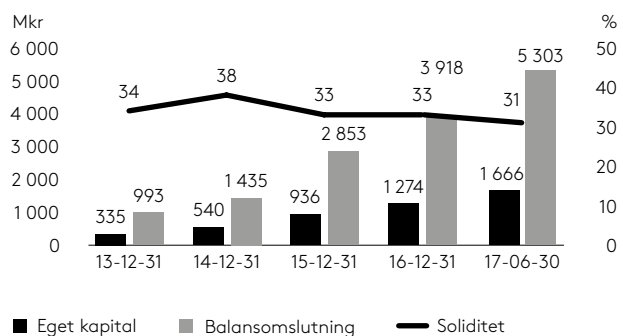
³ Varav 203 mkr utgörs av preferensaktier av serie B, där de ekonomiska villkoren gör att klassificering sker som skuld.

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 juni till 2 149 mkr.

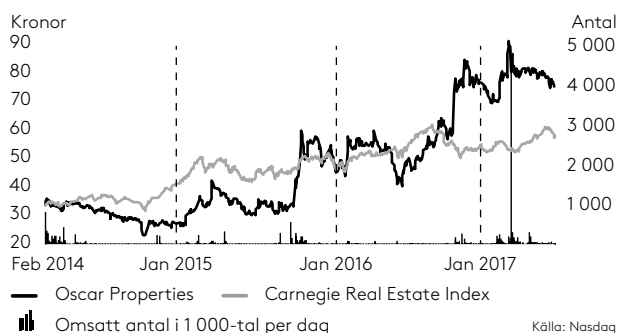
En extra bolagsstämma beslutade i januari att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om emission av högst 550 000 stamaktier. Därefter har 493 513 stamaktier emitterats genom kvittning av dellikvid avseende förvärvet av Allegro Projekt AB. De förra ägarna till bolaget har tecknat samtliga aktier i emissionen. 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 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 motsvarande en ökning om totalt 142 817 aktier.

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.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



OSCAR PROPERTIES 15 STÖRSTA ÄGARE DEN 30 JUNI 2017¹

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
Ernstström & Co AB	1 920 139			6,30	6,68
Fjärde AP Fonden	1 278 865	6 394		4,22	4,45
Kvalitena AB	967 598	5 155		3,19	3,37
Swedbank Försäkring AB	753 391	51 975	3 429	2,66	2,64
Avanza Pension	432 265	125 717	49 502	1,99	1,56
AMF Försäkring & Fonder	592 000	2 960		1,95	2,06
Allianz Global Investor	550 000			1,81	1,91
Jan Erik Engström	250 000			0,82	0,87
Ulrika Thott genom bolag	239 167	150		0,79	0,83
Johan Thorell genom bolag	180 000	29 305		0,69	0,64
Nordnet Pensionsförsäkring AB	129 477	36 651	30 327	0,65	0,47
JRS Asset Management AB	58 803	301	88 258	0,48	0,24
Nordea Fonder	146 205	775		0,48	0,51
Övriga	6 258 457	1 067 988	236 412	24,84	22,21
Summa	28 563 496	1 483 166	407 928	100,00	100,00

¹ Informationen om aktieägarstruktur den 30 juni 2017 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

Den 30 juni 2017 uppgår det totala antalet aktier i Oscar Properties till 30 454 590, varav 28 563 496 aktier utgörs av stamaktier, 1 483 166 aktier av preferensaktier, samt 407 928 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgår antalet röster i Bolaget till 28 752 606, varav stamaktier motsvarar 28 563 496 röster, preferensaktier motsvarar 148 317 röster och preferensaktier av serie B motsvarar 40 793 röster.

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-dec 2016
Försäljning av varor och tjänster	1 576,4	751,6	846,0	319,3	2 291,3
Hysesintäkter	37,6	23,6	19,6	11,6	49,9
Nettoomsättning	1 614,0	775,2	865,6	330,9	2 341,2
Produktionskostnader	-1 326,4	-683,5	-726,9	-287,3	-1 993,1
Fastighetskostnader	-17,7	-7,5	-7,4	-4,7	-16,0
Summa rörelsens kostnader	-1 344,1	-691,0	-734,3	-292,0	-2 009,1
Bruttoresultat	269,9	84,2	131,3	38,9	332,1
Övriga väsentliga rörelseposter					
Central administration	-38,2	-22,3	-18,7	-9,9	-49,2
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	29,3	51,0	8,5	34,1	147,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	286,7	-	-	-	30,1
Rörelseresultat	547,7	112,9	121,1	63,1	460,0
Finansiella intäkter	21,3	8,1	8,3	3,2	17,8
Finansiella kostnader	-67,1	-40,6	-36,3	-19,9	-79,1
Resultat från finansiella poster	-45,8	-32,5	-28,0	-16,7	-61,3
Resultat före skatt	501,9	80,4	93,1	46,4	398,7
Inkomstskatt	-66,1	-	-1,5	-	-6,9
Periodens resultat	435,8	80,4	91,6	46,4	391,8
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹	15,05	2,15	3,02	1,28	12,76
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹	14,83	2,15	2,97	1,28	12,76
Totalt antal utestående aktier	30 454 590	29 860 332	30 454 590	29 860 332	29 860 332
Genomsnittligt antal stamaktier	28 478 502	28 069 983	28 563 496	28 069 983	28 069 983

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-dec 2016
Periodens resultat	435,8	80,4	91,6	46,4	391,8
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden ²	435,8	80,4	91,6	46,4	391,8
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	435,8	80,4	91,6	46,4	391,8
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	435,8	80,4	91,6	46,4	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-juni 2017

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning ökade under perioden till 1 614,0 mkr (775,2) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 1 576,4 mkr (751,6). Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Bageriet, Nybrogatan 19 och Norra Tornen, Helix. Både No.4 och Bageriet är inne i en intensiv produktionsfas som ger hög omsättning i relation till föregående år. Under andra kvartalet har Oscar Properties tillträtt och produktionsstartat Helix och kan därmed börja vinstavräkna projektet. I relation till föregående år har antalet bostäder i produktion ökat och även antalet helägda projekt.

Hyresintäkterna uppgick till 37,6 mkr (23,6) 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.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till 1 344,1 mkr (691,0) 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 17,7 mkr (7,5) och har ökat jämfört med föregående år p.g.a. nyligen förvärvade fastigheter som i dagsläget har hyresgäster men som kommer att omvandlas till bostadsutvecklingsprojekt när detaljplaner har fastställts.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick till 38,2 mkr (22,3). Ökningen förklaras av en större central organisation jämfört med föregående år.

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 29,3 mkr (51,0) och hänförs i huvudsak till realiserad värdeförändring för den delägda fastigheten Murmästaren. 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 (–) 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 547,7 mkr (112,9) och är framförallt hänförligt till resultat från projektutvecklingsverksamheten för projekten No.4, Bageriet, Nybrogatan 19 och Norra Tornen samt realiserad värdeförändring i förvaltningsfastigheten Uppfinnaren 1.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 21,3 mkr (8,1) och avser i huvudsak ränteintäkter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till 67,1 mkr (40,6). 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 66,1 mkr (–) avser i huvudsak uppskjuten skatt.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 435,8 mkr (80,4) och härrör framförallt till att antalet projekt och helägda projekt ökat jämfört med föregående år samt realiserad värdeförändring i förvaltningsfastigheten Uppfinnaren 1.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	40,2	–	–
Förvaltningsfastigheter	1 313,0	988,9	1 026,3
Övriga materiella anläggningstillgångar	43,0	22,4	35,6
Andelar i joint ventures/intresseföretag	308,9	378,2	270,5
Fordringar hos joint ventures/intresseföretag	42,5	148,1	51,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	845,3	188,0	695,8
Summa anläggningstillgångar	2 592,9	1 725,6	2 079,8
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	1 132,0	315,7	529,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt	957,7	207,6	719,7
Övriga omsättningstillgångar	435,2	607,1	343,4
Likvida medel	185,0	217,3	245,7
Summa omsättningstillgångar	2 709,9	1 347,7	1 838,7
SUMMA TILLGÅNGAR	5 302,8	3 073,3	3 918,4
EGET KAPITAL			
Eget kapital	1 666,0	972,1	1 273,7
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	995,9	577,4	798,6
Obligationslån	1 063,8	571,5	574,8
Övriga räntebärande långfristiga skulder	498,8	240,8	449,9
Övriga långfristiga skulder	328,3	26,0	328,6
Uppskjutna skatteskulder	103,5	21,8	27,2
Summa långfristiga skulder	2 990,3	1 437,5	2 178,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	160,0	175,5	70,0
Obligationslån	84,9	81,6	83,6
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	–	39,5	–
Övriga kortfristiga skulder	401,6	367,1	312,3
Summa kortfristiga skulder	646,5	663,7	465,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 302,8	3 073,3	3 918,4

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar uppgick den 30 juni 2017 till 40,2 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 (988,9) och har ökat p.g.a. realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter jämfört med föregående år. Förändringen i andelar i joint ventures och intresseföretag framgår av Not 5 sidan 20. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 845,3 mkr (188,0) och utgjordes i huvudsak av långfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 1 132,0 mkr (315,7) och utgörs av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte är avyttrade till bostadsrättsföreningar. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgår till 957,7 mkr (207,6) och består av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 435,2 mkr (607,1) och bestod huvudsakligen av handpenningar för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder till nominella belopp uppgick till 2 819,5 mkr (1 699,7), 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	–	–	435,8	435,8
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat	–	–	435,8	435,8
<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	–	–8,8	–	–8,8
Utgående balans per 2017-06-30	60,1	293,1	1 312,9	1 666,0

¹ Räntekostnader på Obligationslånet 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-jun 2017	Jan-jun 2016	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-dec 2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	547,7	112,9	121,1	63,2	460,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	-513,8	-118,3	-83,0	-55,9	-502,3
Erhållen ränta	0,7	8,1	-	3,2	17,8
Betald ränta	-41,4	-35,3	-17,0	-14,8	-67,6
Betald skatt	-	-	-	-	-1,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-6,8	-32,6	21,1	-4,3	-93,6
Förändring av projektfastigheter	-669,1	-10,8	-77,1	3,9	-440,9
Förändring av övrigt rörelsekapital ²	-77,8	46,4	-287,1	7,1	293,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-753,7	3,0	-343,1	6,7	-240,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-2,5	-	-1,9	-9,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-10,7	-5,6	-4,9	-10,1	-19,6
Förvärv av verksamheter	-35,0	-	-	-	-
Investeringar i och utlåning till joint ventures/intresseföretag	-	-72,8	-	-45,6	10,6
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-37,5	-	1,1	-36,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45,7	-118,4	-4,9	-56,5	-55,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	850,0	222,6	346,6	28,0	507,2
Amortering av lån	-60,0	-60,0	-60,0	-60,0	-104,7
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-42,6	-23,9	-32,0	-17,9	-37,3
Ränta på eget kapitalinstrument ³	-8,7	-	-4,4	-	-17,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	738,7	138,7	268,2	-49,9	347,4
Periodens kassaflöde	-60,7	23,3	-79,8	-103,6	51,7
Likvida medel vid periodens början	245,7	194,0	264,8	320,9	194,0
Likvida medel vid periodens slut	185,0	217,3	185,0	217,3	245,7
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Resultatandelar från joint ventures/intresseföretag	-29,3	-51,0	-8,5	-34,1	-147,0
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-210,1	-74,2	-80,4	-22,8	-332,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-286,7	-	-	-	-30,1
Övrigt	12,3	6,9	6,0	1,0	7,3
Summa	-513,8	-118,3	-83,0	-55,9	-502,3

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

³ Se Not 24 Eget kapital årsredovisningen 2016 för förtydligande.

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -753,7 mkr (3,0) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter vilka utgör förvärv av fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -45,7 mkr (-118,4) och hänförde sig främst till förvärv och investeringar i övriga anläggningstillgångar.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 738,7 mkr (138,7) och var framförallt hänförligt till upptagande av nya lån för förvärv av fastigheter. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -60,7 mkr (23,3). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 185,0 mkr (217,3).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-dec 2016
Rörelsens intäkter	6,9	0,0	5,2	0,0	5,3
Rörelsens kostnader	-24,3	-8,1	-17,1	-4,6	-22,1
Rörelseresultat	-17,4	-8,1	-11,9	-4,6	-16,8
Resultat från finansiella poster	-13,6	-5,4	-5,2	-1,8	477,4
Resultat före skatt	-31,0	-13,5	-17,1	-6,4	460,6
Periodens resultat¹	-31,0	-13,5	-17,1	-6,4	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 6,9 (–) mkr. Rörelseresultatet uppgick till –17,4 (–8,1) mkr. Ökade personal- och transaktionskostnader är förklaringen till ökningen.

Periodens resultat uppgick till –31,0 (–13,5) mkr.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1 424,7	482,5	967,6
Omsättningstillgångar	1 378,5	687,7	1 256,4
SUMMA TILLGÅNGAR	2 803,2	1 170,2	2 224,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 064,7	481,6	1 167,5
Långfristiga skulder	1 251,3	664,4	728,6
Kortfristiga skulder	487,2	24,2	327,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 803,2	1 170,2	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.

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 23.

Not 3

Förvaltningsfastigheter

Koncernens 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 30 juni 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 jun 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 jun 2017
Genomsnittligt avkastningskrav	4,0 %
Genomsnittlig kalkylränta	5,8 %
Inflation	2,0 %
Vakansgrad	0 % – 5 %
Prognosperiod	5 år – 12 år



Radionfabriken, ett av tre hus i Industriverket.

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 jun 2017				1 jan 2016 – 30 jun 2016			
	Projekt- utveckling	Förvaltnings- fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen Totalt	Projekt- utveckling	Förvaltnings- fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen Totalt
Försäljning av varor och tjänster	1 576,4			1 576,4	751,6			751,6
Hysesintäkter		37,6		37,6		23,6		23,6
Nettoomsättning	1 576,4	37,6	-	1 614,0	751,6	23,6	-	775,2
Produktionskostnader	-1 326,4			-1 326,4	-683,5			-683,5
Fastighetskostnader		-17,7		-17,7		-7,5		-7,5
Summa rörelsekostnader	-1 326,4	-17,7	-	-1 344,1	-683,5	-7,5	-	-691,0
Bruttoresultat	250,0	19,9	-	269,9	68,1	16,1	-	84,2
Central administration	-20,2	-2,8	-15,1	-38,2	-8,7	-2,2	-11,4	-22,3
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	6,1	23,2		29,3	51,4	-0,4		51,0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		286,7		286,7				-
Rörelseresultat	235,9	327,0	-15,1	547,7	110,8	13,5	-11,4	112,9
Finansnetto			-45,8	-45,8			-32,5	-32,5
Resultat före skatt	235,9	327,0	-60,9	501,9	110,8	13,5	-43,9	80,4
Inkomstskatt	0,8	-67,0		-66,1				-
Periodens resultat	236,7	260,0	-60,9	435,8	110,8	13,5	-43,9	80,4

Segmentsredovisning fortsättning

	1 apr 2017 – 30 jun 2017				1 apr 2016 – 30 jun 2016			
	Projekt- utveckling	Förvaltnings- fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen Totalt	Projekt- utveckling	Förvaltnings- fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Koncernen Totalt
Försäljning av varor och tjänster	846,0	–		846,0	319,3			319,3
Hysesintäkter	–	19,6		19,6		11,6		11,6
Nettoomsättning	846,0	19,6	–	865,6	319,3	11,6	–	330,9
Produktionskostnader	-726,9			-726,9	-287,3			-287,3
Fastighetskostnader		-7,4		-7,4		-4,7		-4,7
Summa rörelsekostnader	-726,9	-7,4	–	-734,3	-287,3	-4,7	–	-292,0
Bruttoresultat	119,1	12,2	–	131,3	32,0	6,9	–	38,9
Central administration	-9,6	-1,8	-7,2	-18,7	-4,1	-0,8	-5,0	-9,9
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	-14,7	23,2		8,5	34,2	-0,1		34,1
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter				–				–
Rörelseresultat	94,8	33,6	-7,2	121,1	62,1	6,0	-5,0	63,1
Finansnetto			-28,0	-28,0			-16,7	-16,7
Resultat före skatt	94,8	33,6	-35,2	93,1	62,1	6,0	-21,7	46,4
Inkomstskatt	2,3	-3,9		-1,5				–
Periodens resultat	97,1	29,7	-35,2	91,6	62,1	6,0	-21,7	46,4
Segment specifika tillgångar								
Immateriella tillgångar	40,2			40,2				–
Förvaltningsfastigheter		1 313,0		1 313,0		988,9		988,9
Andelar i intresseföretag/ joint ventures	158,9	150,0		308,9	338,1	40,1		378,2
Projektfastigheter ¹	1 132,0			1 132,0	315,7			315,7
Upparbetad ej fakturerad intäkt	957,7			957,7	207,6			207,6
Segment specifika investeringar								
Investering i förvaltningsfastigheter				–		-2,5		-2,5

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	30 jun 2017		30 jun 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
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	3,4	-1,4	8,1	-1,4	4,8	-4,6
Eriksberg Intressenter AB ³	Veidekke	50 %	0,2		0,2		0,2	-
Murbruket Holding Fastighets AB	Balder	50 %	150,0	23,2	40,1	-0,4	117,5	77,0
Ostam Holding AB ⁴	Wallenstam	50 %	11,3		12,6	-5,2	11,3	-6,4
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ¹	144,0	7,5	106,2	54,3	136,7	84,9
Andelar som förvärvats ⁵								
Nacka 369:32 JV AB	Carlyle	50 %			20,2	16,4		16,4
Oscar Properties AB	Skandrenting	50 %			190,8	-12,7		-20,3
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			308,9	29,3	378,2	51,0	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.

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. Genom förvärvet har koncernen tillförsäkrat sig ytterligare kompetens och resurser, och kommer framlides 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, 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
Köpeskilling	80,0

Not 7

Finansiella instrument – verkligt värde

Redovisat och verkligt värde för upplåning:

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016
Skulder till kreditinstitut	1 155,9	752,9	868,6	1 155,9	752,9	868,6
Obligationslån	1 148,7	653,1	658,4	1 157,8	643,2	658,1
Övriga räntebärande skulder	498,8	280,3	449,6	504,7	282,4	455,6
	2 803,4	1 686,3	1 976,6	2 818,4	1 678,5	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 juni 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 till 99,5 procent av det nominella beloppet och Preferensaktie serie B hade en stängningskurs på 508 kronor per aktie.

Obligationslånet om 175 mkr som emitterades vid förvärvet av Uppfinnaren 1 är p.g.a. emissionsvillkoren ett egetkapitalinstrument. Av obligationslånet är 25 mkr bedömt att vara en räntebärande skuld. Den 30 juni 2017 redovisades skulden till ett diskonterat värde om 21,5 mkr.

Preferensaktier av serie B som p.g.a. emissionsvillkoren redovisas som övrig räntebärande skuld, uppgick den 30 juni 2017 till 201,4 mkr efter inlösen av 42 072 aktier motsvarande 21,3 mkr. Övriga räntebärande skulder härrör från förvärv.

Not 8

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016		30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016
Koncernen				Moderbolaget			
<i>Ställda panter</i>				<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	1 310,5	557,1	866,5	Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Företagsinteckningar	1,5	inga	30,0	Pantsatta reverser	508,8	150,0	156,8
Likvida medel	0,1	inga	inga				
<i>Eventalförpliktelser</i>				<i>Eventalförpliktelser</i>			
Borgensåtaganden	2 589,9	1 216,0	1 761,8	Borgensåtaganden	3 246,1	1 214,5	2 088,5

Koncernen har eventalförpliktelser gentemot Murbruket Holding Fastigheter AB om 184,2 mkr.



Bageriet, Kvarnholmen.

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 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 färdigställeandegrad 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.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

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 14 juli 2017

Jakob Grinbaum
styrelseordförande

Staffan Persson
styrelseledamot

Johan Thorell
styrelseledamot

Ann Grevelius
styrelseledamot

Oscar Engelbert
vd och styrelseledamot

FINANSIELL KALENDER 2017

Delårsrapport januari-september
Bokslutskommuniké 2017

27 oktober 2017
9 februari 2018

Informationen i denna halvårsrapport 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 14 juli 2017, kl 08.30.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

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



No.4, högt beläget vid Nacka Strand.

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 3 971 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

