

Oscar Properties

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2018
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)



Q1



No.4, Nacka

Oscar Properties Holding AB (publ) **Koncernens delårsrapport januari-mars 2018**

Perioden i korthet

KVARTALET JANUARI-MARS 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 400,1 mkr (748,4).
- Rörelseresultatet uppgick till –56,3 mkr (426,6).
- Periodens resultat uppgick till –84,9 mkr (344,2).
- Resultat per stamaktie uppgick till –3,23 kronor (11,89).
- Likvida medel uppgick till 404,6 mkr (264,8)
- Antalet sålda bostäder uppgick till 12 (102).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (0).
- Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 1 114 (1 047).

”93 procent av de bostäder vi färdigställer i år är sålda på bindande kontrakt.”

Oscar Engelbert

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- Oscar Properties bildade ett joint venture med Starwood Capital för utveckling av Primus 1 på Lilla Essingen. Det gemensamma bolaget ägs till 30 procent av Oscar Properties och till 70 procent av Starwood Capital. Fastigheten tillträdde den 21 mars.
- 273 741 preferensaktier av serie B i Oscar Properties anmäldes för inlösen, motsvarande en sammanlagd inlösenlikvid om 136,9 miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- Efter periodens slut såldes Norra Tornens dyraste lägenhet, Innovationen Penthouse, för 66 miljoner kronor.

NYCKELTAL

	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Helår 2017
Nettoomsättning, mkr	400,1	748,4	2 788,3
Rörelseresultat, mkr	–56,3	426,6	532,1
Periodens resultat, mkr	–84,9	344,2	350,5
Avkastning på eget kapital, %	–5	48	25
Balansomslutning, mkr	4 476,2	5 154,8	4 611,5
Eget kapital, mkr	1 466,7	1 648,6	1 554,1
Soliditet, %	33	32	34
Resultat per stamaktie, kronor ¹	–3,23	11,89	11,28
Totalt antal utestående aktier, tusental	30 455	30 354	30 455
Antal sålda bostäder	12	102	180
Antal produktionsstartade bostäder	–	–	138
Antal färdigställda bostäder	–	–	71
Antal bostäder i pågående produktion	1 114	1 047	1 114
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	89	89	88
Antal anställda vid periodens utgång	150	122	149

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



Bageriet, Nacka

VD har ordet



Under årets första kvartal har vi sett en fortsatt avvaktande bostadsmarknad och även om intresset på våra visningar är stort så tar processerna längre tid. Antalet sålda bostäder under perioden är väsentligt lägre än motsvarande kvartal 2017, men måste ses i ljuset av att vi för närvarande har mycket få bostäder till försäljning. 93 procent av de bostäder vi färdigställer i år är sålda på bindande kontrakt, och i hela produktionen har vi en försäljningsgrad på 89 procent.

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till -56,3 mkr (426,6). Under perioden har vi utvärderat kostnadsprognoserna för samtliga pågående projekt. För fyra av dem har detta inneburit en justering uppåt, vilket påverkat resultatet negativt med cirka 48 mkr, medan övriga projekt bidrar med en vinst om cirka 37 mkr. Utöver detta tillkommer 19 mkr i kostnader för avslutade projekt. Till sist så påverkar den lägre försäljningstakten också resultatet. Detta är kostnader som hanteras av Oscar Properties och som därför inte påverkar bostadsrättsföreningar eller kunder.

Efter kvartalets slut sålde vi penthouse i Norra Tornen Innovationen. Bostaden är spektakulär med utsikt i fyra väderstreck och inte mindre än nio terrasser. Priset uppgick till 66 mkr, vilket gör den till den dyraste lägenhet Oscar Properties någonsin sålt.

Vi fortsätter att erbjuda verkligt unika bostäder, ritade av världsarkitekter och designade av vårt eget designteam, vilket ger stora möjligheter att fortsätta erbjuda en eftertraktad, helt unik, produkt. Vi följer kontinuerligt marknadspriserna i våra pågående projekt, det vill säga när köpare bestämmer sig för att sälja innan de flyttat in. Det vi sett under årets försäljningar är att dessa priser ligger i linje med priserna i de ekonomiska planer vi satt

upp. Slutsatsen av detta är att våra priser fortfarande är marknadsmässiga, och försäljningarna stärker min tro på att det finns en fortsatt stark underliggande efterfrågan.

Oscar Properties framgång ligger inte bara i unik arkitektur och världsledande design, utan också i vår ständiga vilja att bättra förstå våra kunder. Under kvartalet har vi därför genomfört fokusgrupper bland de som ställt sig i kö för att köpa en bostad i Gasklockan, som vi avser att bygga i Norra Djurgårdsstaden. Från listan med närmare 14 000 intresserade bjöd vi in ett hundratal personer. Fokusgrupperna är ett sätt att testa idéer kring tjänster och service i huset, samtidigt som vi ger våra mest intresserade kunder en inblick i fastigheten och produktionsprocessen. Det mycket stora intresset känns positivt och jag känner mig starkt i min tro på Gasklockan som ytterligare ett arkitektoniskt landmärke för hela Stockholm.

2018 kommer vi att hantera fler inflyttningar än någonsin tidigare. Dessa följer plan och ger slutköpeskillningar på 6,6 mdkr. På kort sikt är vår viktigaste uppgift att se till att dessa inflyttningar blir bra och att vi får många nöjda kunder. Vår största utmaning under året är försäljningen, så att vi i nästa steg kan komma igång att bygga nya bostäder. Under kvartalet tillträdde vi Unité i Norra Djurgårdsstaden där vi avser att bygga 46 lägenheter och Primus på Lilla Essingen där vi tillsammans med vår partner Starwood Capital Group planerar för 460 arkitektritade bostadsrätter.

Stockholm, februari 2018

Oscar Engelbert, *Vd*



Portföljens utveckling under kvartalet

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 fastigheter som förvaltas kommersiellt och hyrs ut med långsiktiga avtal.

FÖRVÄRVADE OCH SÅLDA FASTIGHETER

Under kvartalet tillträdde Oscar Properties fastigheten Backåkra 7, projekt Unité, i Norra Djurgårdsstaden. Projektet är ett samarbete mellan Oscar Properties och arkitektkontoret Arrhov Frick och består av 46 lägenheter fördelat på tre hus kommer att skapas. Fastigheten har även avyttrats till bostadsrättsföreningen under kvartalet och byggnationen kommer att startas under 2018.

Under kvartalet tillträdde även fastigheten Primus 1 på Lilla Essingen. Fastigheten tillträdde inom det joint venture som bildats med Starwood Capital Group. På fastigheten planeras totalt 460 arkitektritade lägenheter fördelat på fem bostadsrättsföreningar, varav den första etappen planeras att lanseras under slutet av 2018. Fastigheten har avyttrats till bostadsrättsföreningarna under kvartalet.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 mars 2018 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 22 projekt varav 19 helägda. Därutöver finns en helägd förvaltningsfastighet. Projekt och fastigheter där koncernen är delägare redogörs för ytterligare i Not 5, Joint ventures och intresseföretag. På sidan 8-9 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	–	–	Q1 19 ⁴	–	35	–	35	78 %
79&Park	Stettin 7	169	Q3 15	Q2 15	Q4 18	–	169	1	157	93 %
Norra Tornen	Innovationen 1	182	Q4 15	Q1 15	Q4 18	–	182	1	179	98 %
Norra Tornen	Helix 1	138	Q2 17	Q2 16	Q1 20	–	134	5	81	59 %

		Tidplan				Säljstartade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
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	–	197	100 %
No.4	Sicklaön 369:32	207	Q4 15	Q4 15	Q4 18	–	207	1	174	84 %
Nybrogatan 19	Riddaren 5	49	Q2 16	Q3 16	Q2 18	–	49	2	44	90 %

		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	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Unité	Backåkra 7	46	Q3 18	Q2 18	Q4 19	–	15	–	1	2 %
Gasklockan ³	–	300	2018	2018	2022	–	–	–	–	–
Cubrick ³	–	80	2019	2018	2022	–	–	–	–	–
Primus Etapp 1 ⁵	Primus 1	230	2020	2018	2022	–	–	–	–	–
Primus Etapp 2 ⁵	Primus 1	170	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Primus Etapp 3 ⁵	Primus 1	60	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Kraus	Strådet 1, Bergshamra 2:3, Gråset 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	–	135	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Karl Staaff ^{3, 5, 6}	Del av Norrmalm 1:131	55	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Umbrå ³	Gustavsberg 2:1 och 2:2	130	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–

		Yta (kvm)			
Projekt	Fastighet	Ägarandel	Område	Bostäder	Kommersiellt
Grönland	Grönland 18	100 %	Djurgården	375	–

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

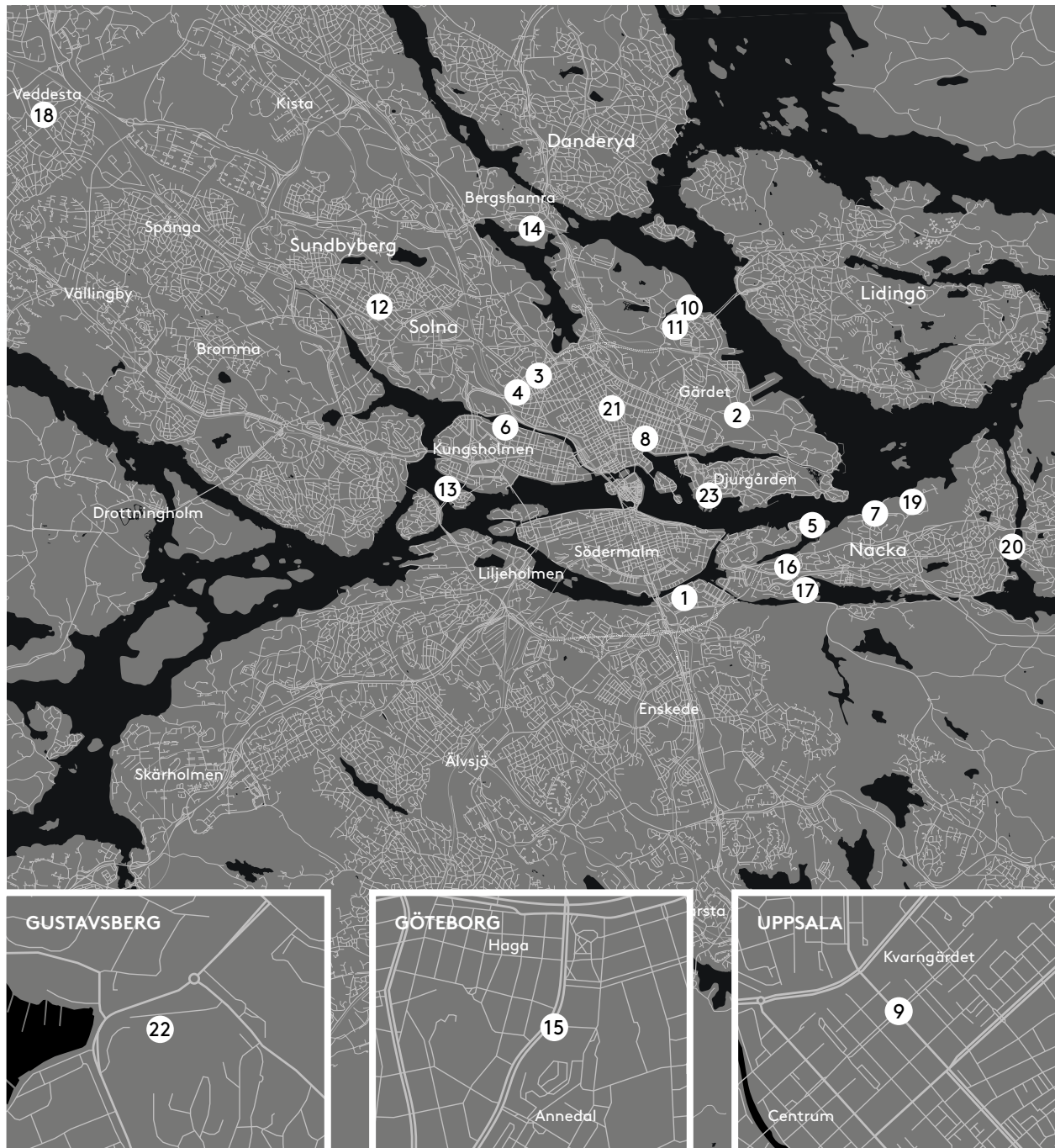
² Förvärv, ej tillträdd.

³ Markanvisning.

⁴ Avser tillkommande bostäder.

⁵ Delägd fastighet: Industriverket, NIAM, Karl Staaff, Veidekke, Primus, Starwood. Se sid 21 för mer information.

⁶ Ej planlagd



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 **Industriverket**, Kungsholmen. *Delägt*
- 7 **No.4**, Nacka.
- 8 **Nybrogatan 19**, Östermalm.

PLANERAD NYPRODUKTION

- 9 **Cykelfabriken**, Uppsala.
- 10 **Unité**, N:a Djurgårdsstaden.
- 11 **Gasklockan**, N:a Djurgårdsstaden.
- 12 **Cubrick**, Sundbyberg.

- 13 **Primus**, Lilla Essingen. *Delägt*

- 14 **Kraus**, Solna.

- 15 **Annedal**, Göteborg.

- 16 **Bakaxeln**, Nacka.

- 17 **Plania**, Nacka.

- 18 **Södra Veddesta**, Veddesta.

- 19 **Nackahusen**, Nacka.

- 20 **Skurusundet**, Nacka.

- 21 **Karl Staaff**, Östermalm. *Delägt*

- 22 **Umbra**, Gustavsberg.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- 23 **Grönland**, Djurgården.

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.

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. Bland bostadsutvecklare finns en mängd olika modeller för upprättande av bostadsrättsföreningar samt deras finansiering, förvärv av fastighet samt tidpunkten för när kostnader och intäkter avräknas. Oscar Properties har valt att delvis stå för finansieringen av föreningarna, vilket innebär att en del av koncernens skulder avser bostadsrättsföreningar i projekt under uppförande. I samband med att projekten färdigställs och kunderna flyttar in i sina bostäder återbetalas dessa lån. En stor del av de låneförfall koncernen har under 2018 är hänförliga till projekt som ska färdigställas under året och kommer därmed amorteras bort kommande kvartal. För en schematisk bild av typiska betalningsflöden i ett projekt, se sidan 11.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital uppgick den 31 mars 2018 till 1 466,7 mkr (1 648,6) och soliditeten till 33 procent (32). Balansomslutningen uppgick till 4 476,2 mkr (5 154,8). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER¹

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 268,4 mkr (2 619,5), varav 672,7 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 1 116,0 mkr och övriga räntebärande skulder om 479,7 mkr².

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 31 mars 2018 till 2 351,5 mkr (2 769,5) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 1,7 år (2,1). Den 31 mars 2018 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen till 5,9 procent (4,5) exklusive preferensaktie serie B.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 mars 2018 till 404,6 mkr (264,8). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter om 100 mkr.

FINANSPOLICY OCH FINANSIELL RISKHANTERING

För information om bolagets finanspolicy och finansiella riskhantering se not 28 sidorna 86-87 i årsredovisningen för 2017.

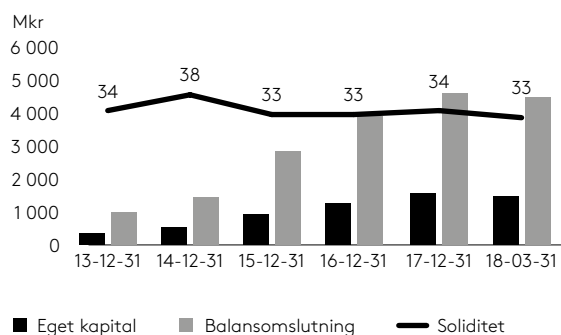
FINANSIELLA MÅL

- Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent.
Bolagets investeringskalkyl har som krav att upptvisa en projektmarginal om minst 15 procent. Den 31 mars uppgick projektmarginalen i pågående projekt i genomsnitt till 17 procent.
- Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering.
Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt ska spridas till andra projekt.
- Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent.
Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Den 31 mars 2018 uppgick soliditeten i koncernen till 33 procent.

¹ Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

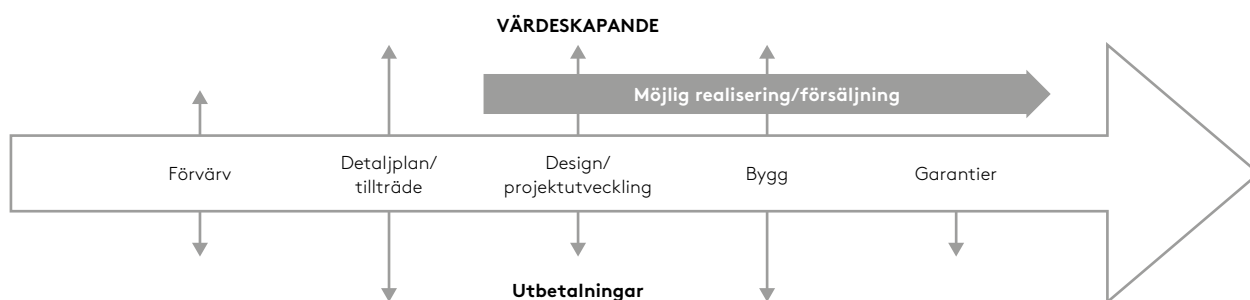
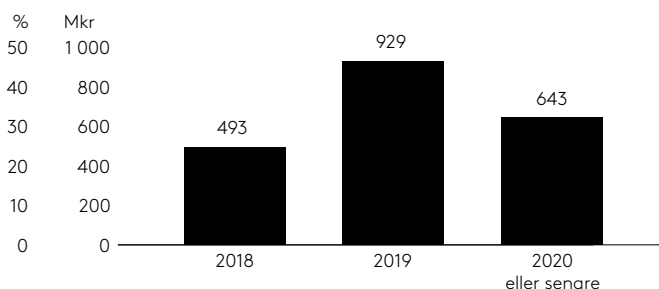
² Varav 203,7 mkr utgörs av preferensaktier av serie B, där de ekonomiska villkoren gör att klassificering sker som skuld.

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



FÖRFALLOPROFIL (mkr)

Koncernens räntebärande skulder ¹



Oscar Properties sprider sina finansiella och kassaflödesmässiga risker över tid i varje projekt på ett sådant sätt att de sammanfaller med tydligt värdeskapande och möjlighet till realisering och försäljning.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt finansieras främst genom kreditiv upptagna i externa bostadsrättsföreningar men till viss del kan skulder hänförliga till projekt finnas kvar inom koncernen. I samband med att projekten färdigställs återbetalas både krediter upptagna i föreningarna och lån hänförliga till projekten men som ligger kvar inom koncernen.

686 mkr
(varav 413 mkr förfaller under 2018)

RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FRAMTIDA PROJEKT

Projekt som ännu inte produktionsstartat kan ha skulder hänförliga till sig. Det är bland annat tillträdde fastigheter med befintligt driftnetto där detaljplanearbete pågår. Vid lagakraftvunnen detaljplan refinansieras dessa skulder genom upptagande av nya skulder i externa bostadsrättsföreningar.

929 mkr
(varav 80 mkr förfaller under 2018)

KONCERNFINANSIERING

Koncernen kan också ta upp övrig skuld, t.ex. i form av obligationer eller checkräkningskrediter, för övrigt kapitalbehov. Detta kapital omsätts bland annat i pågående projekt och återbetalas till koncernen i samband med färdigställande av projekten.

450 mkr
(varav 0 mkr förfaller under 2018)

Aktien och ägarna

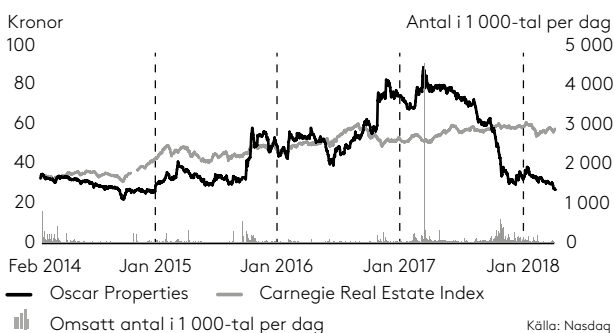
Stam- och preferensaktierna i Oscar Properties Holding AB (publ) handlas sedan mars 2015 på Nasdaq Stockholm.

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 mars till 799,8 mkr.

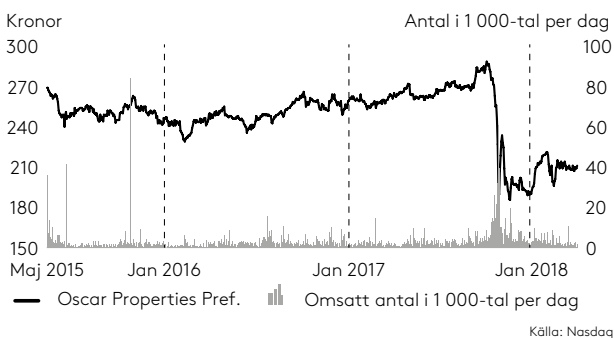
I enlighet med bestämmelserna i Oscar Properties Holding AB:s (publ) bolagsordning hade innehavarna av preferensaktier av serie B möjlighet att under perioden 1-31 mars 2018 begära inlösen av sina aktier till en inlösenlikvid om 500 kronor per aktie. Vid anmälningsperiodens slut hade 273 741 preferensaktier av serie B anmälts för inlösen. Det motsvarar en sammanlagd inlösenlikvid om 136,9 mkr plus upplupen del av utdelningen på aktierna samt därtill eventuellt inestående belopp. Avstämningsdagen är den 29 juni 2018. Aktierna kommer fortsatt vara apportreserverade till dess att styrelsen beslutar att godkänna inlösen av samtliga eller ett visst antal preferensaktier av serie B i enlighet med villkoren i bolagsordningen. Inlösenaktierna kommer inte att handlas på någon marknadsplats.

Den 31 mars 2018 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 uppgår antalet röster i Bolaget till 28 752 605, varav stamaktier motsvarar 28 563 496 röster, preferensaktier motsvarar 148 317 röster och preferensaktier av serie B motsvarar 40 793 röster.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 31 MARS 2018

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	2 955 357	13 573		9,75	10,28
Ernstström & C:o AB	2 000 000			6,57	6,96
Fjärde AP Fonden	1 273 452			4,18	4,43
Avanza Pension	872 983	162 137	12 650	3,44	3,10
Swedbank Försäkring	622 863	45 620	2 086	2,20	2,18
Allianz Global Investors	600 333			1,97	2,09
Jan Erik Engström	310 000			1,02	1,08
Danica Pension	224 574	59 243	800	0,93	0,80
Johan Thorell, genom bolag	200 000	30 430		0,76	0,71
Nordnet Pensionsförsäkringar	152 015	26 450	35 801	0,70	0,55
AMF Försäkring & Fonder	193 911	2 960		0,65	0,68
JRS Asset Management AB	82 000	3 989	63 286	0,49	0,31
HL-Family Oy	147 341			0,48	0,51
Staffan Rasjö	131 651	450		0,43	0,46
Övriga	6 704 534	996 092	293 305	26,25	23,77
Summa	28 563 496	1 483 166	407 928	100	100

Informationen om aktieägarstruktur den 31 mars 2018 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Helår 2017
	2, 4			
Försäljning av varor och tjänster		391,4	730,4	2 711,7
Hysesintäkter		8,7	18,0	76,6
Nettoomsättning		400,1	748,4	2 788,3
Produktionskostnader		-423,5	-599,5	-2 392,3
Fastighetskostnader		-3,3	-10,3	-32,9
Summa rörelsens kostnader		-426,8	-609,8	-2 425,2
Bruttoresultat		-26,7	138,6	363,1
Övriga väsentliga rörelseposter				
Central administration		-21,5	-19,5	-71,4
Resultat av projektfastighetsförsäljningar		-	-	70,4
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-2,4	20,8	23,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-5,7	286,7	146,1
Rörelseresultat		-56,3	426,6	532,1
Finansiella intäkter		11,8	13,0	43,4
Finansiella kostnader		-40,2	-30,8	-157,1
Resultat från finansiella poster		-28,4	-17,8	-113,7
Resultat före skatt		-84,7	408,8	418,4
Inkomstskatt		-0,2	-64,6	-67,9
Periodens resultat		-84,9	344,2	350,5
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		-3,23	12,02	11,28
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		-3,23	11,89	11,28
Totalt antal utestående aktier		30 454 590	30 353 845	30 454 590
Genomsnittligt antal stamaktier		28 563 496	28 391 598	28 443 325
Genomsnittligt antal preferensaktier		1 891 094	1 790 349	1 864 575

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Helår 2017
Periodens resultat	-84,9	344,2	350,5
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-
Summa totalresultat för perioden ²	-84,9	344,2	350,5
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-84,9	344,2	350,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-84,9	344,2	350,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

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

Kommentarer till perioden januari-mars 2018

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 400,1 mkr (748,4) och är främst hänförliga till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 391,4 mkr (730,4). Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park. Många av projekten är inne i intensiva faser där inflyttning sker under 2018.

Hysesintäkterna uppgick till 8,7 mkr (18,0) och var främst hänförliga till projektfastigheterna Nackahusen och Bakaxeln. Dessa fastigheter har förvärvats för framtida bostadsutvecklingsprojekt men har i dagsläget hyresgäster. Dessa kommer att omvandlas till bostadsutvecklingsprojekt när detaljplaner har fastställts. Förändringen jämfört med föregående år beror på försäljningarna av förvaltningsfastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1 i slutet av 2017.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till 426,8 mkr (609,8) och var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten. De lägre kostnaderna beror framförallt på att flera av projekten är inne i ett slutskede där inflyttningar sker löpande och inte många bostäder finns kvar att sälja i projekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till 3,3 mkr (10,3). Minskningen beror på de försäljningar som genomfördes i slutet av 2017.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick till 21,5 mkr (19,5). Ökningen förklaras av en större central organisation jämfört med föregående år.

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till -2,4 mkr (20,8) och hänförs i huvudsak till projektet Industriverket. Ökade kostnader i projektet har medfört ett negativt resultat i kvartalet.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -5,7 mkr (286,7) och består av tillkommande kostnader för avyttringarna av Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1 i slutet av 2017.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -56,3 mkr (426,6). Minskningen beror framförallt på att det inte förekommit några värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under det första kvartalet i år. Det negativa rörelseresultatet beror dels på låg försäljningstakt under första kvartalet och dels på ökade kostnader i några projekt. Under det första kvartalet gjordes en utvärdering av samtliga projekt där det framkom att kostnadsprognoserna för dessa projekt behövde justeras. Slutkostnadsprognoserna för dessa projekt har reviderats och effekterna av detta har tagits under det första kvartalet. Sammantaget innebär detta att projekten 79&Park, Bageriet, Nybrogatan 19 och Industriverket har ett negativt bidrag till resultatet i första kvartalet om cirka 48 mkr medan övriga projekt bidrar med en vinst om ca 37 mkr. Utöver detta har tillkommande kostnader för redan avslutade projekt påverkat resultatet negativt med ca 19 mkr.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 11,8 mkr (13,0) och avser i huvudsak ränteintäkter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till 40,2 mkr (30,8). De högre finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv samt att utdelning på preferensaktie serie B redovisas som räntekostnad pga emissionsvillkoren.

SKATT

Redovisad skatt uppgår till 0,2 mkr (64,6).

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		39,9	40,7	40,4
Förvaltningsfastigheter	3	46,4	1 313,0	46,4
Övriga materiella anläggningstillgångar		64,4	40,0	55,4
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	80,7	300,4	83,1
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		–	52,5	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar		599,2	817,6	860,9
Summa anläggningstillgångar		830,6	2 564,2	1 086,2
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		1 203,8	1 121,9	1 168,1
Upparbetad ej fakturerad intäkt		947,0	849,4	959,2
Övriga omsättningstillgångar		1 090,1	354,5	918,1
Likvida medel		404,6	264,8	479,9
Summa omsättningstillgångar		3 645,6	2 590,6	3 525,3
SUMMA TILLGÅNGAR		4 476,2	5 154,8	4 611,5
EGET KAPITAL				
Eget kapital		1 466,7	1 648,6	1 554,1
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	455,0	784,0	264,9
Obligationslån	6	934,6	1 075,1	1 010,5
Övriga räntebärande långfristiga skulder	6	299,6	519,9	299,4
Övriga långfristiga skulder		161,3	327,7	161,8
Uppskjutna skatteskulder		11,3	102,8	11,3
Summa långfristiga skulder		1 861,7	2 809,5	1 747,8
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	210,0	70,0	409,3
Obligationslån	6	166,0	84,7	146,0
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	6	200,0	60,0	200,8
Övriga kortfristiga skulder		571,8	482,0	553,5
Summa kortfristiga skulder		1 147,8	696,7	1 309,7
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 476,2	5 154,8	4 611,5

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar uppgick den 31 mars till 39,9 mkr (40,7). Förvaltningsfastigheter uppgick till 46,4 mkr (1 313,0) och har minskat p.g.a. försäljningarna av fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1. Förändringen i andelar i joint ventures och intresseföretag framgår av Not 5 sidan 21. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 599,2 mkr (817,6) och utgjordes i huvudsak av långfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 1 203,8 mkr (1 121,9) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte är avyttrade till bostadsrättsföreningar. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgick till 947,0 mkr (849,4) och bestod av upparbetade vinster i pågående projekt. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 1 090,1 mkr (354,5) och bestod huvudsakligen av kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder till nominella belopp uppgick till 2 268,4 mkr (2 619,5), se även Finansiering sidan 10 samt not 6.

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 2017-01-01	58,8	337,9	877,1	1 273,7
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	350,5	350,5
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa totalresultat	–	–	350,5	350,5
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Fondemission	0,3	–0,3	–	–
Nyemission	1,0	34,0	–	35,0
Utdelning till aktieägare	–	–69,6	–	–69,6
Summa transaktioner med aktieägare	1,3	–35,9	–	–34,6
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	–	–17,7	–	–17,7
Återköp egetkapitalinstrument	–	–17,8	–	–17,8
Utgående balans per 2017-12-31	60,1	266,5	1 227,6	1 554,1
Ingående balans per 2018-01-01	60,1	266,5	1 227,6	1 554,1
<i>Totalresultat</i>				
Periodens resultat	–	–	–84,9	–84,9
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa totalresultat	–	–	–84,9	–84,9
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	–	–4,5	–	–4,5
Avyttring egetkapitalinstrument	–	2,1	–	2,1
Utgående balans per 2018-03-31	60,1	262,0	1 142,6	1 466,7

¹ Räntekostnader på obligationslånet om 175 mkr bedöms vara ett egetkapitalinstrument pga dess emissionsvillkor.
För mer information se årsredovisningen 2017 not 26 eget kapital.

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Helår 2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-56,3	426,6	532,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	16,7	-430,8	-499,6
Erhållen ränta	-	0,7	3,0
Betald ränta	-29,7	-24,4	-119,5
Betald skatt	-	-	-1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-69,3	-27,9	-85,1
Förändring av projektfastigheter	-35,7	-592,0	-678,8
Förändring av övrigt rörelsekapital	121,9	209,3	-188,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17,0	-410,6	-952,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-	-2,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	443,4
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-11,0	-5,8	-26,9
Förvärv av verksamheter	-	-35,0	-35,0
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-	-	262,9
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-236,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11,0	-40,8	405,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	2,0	485,4	948,2
Amortering av lån	-70,0	-	-60,9
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-10,9	-10,6	-70,8
Ränta på egetkapitalinstrument	-4,4	-4,3	-17,7
Återköp egetkapitalinstrument	2,1	-	-17,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-81,2	470,5	781,0
Periodens kassaflöde	-75,3	19,1	234,2
Likvida medel vid periodens början	479,9	245,7	245,7
Likvida medel vid periodens slut	404,6	264,8	479,9
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	2,4	-20,8	-23,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt	12,2	-129,7	-296,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-286,7	-146,1
Övrigt	2,1	6,3	-32,9
Summa	16,7	-430,8	-499,6

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 17,0 mkr (-410,6) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter vilka utgör förvärv av fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -11,0 mkr (-40,8) och avsåg investeringar i anläggningstillgångar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -81,2 mkr (470,5) och avsåg framförallt amortering av lån och utdelningar. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -75,3 mkr (19,1). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 404,6 mkr (264,8).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Helår 2017
Rörelsens intäkter	3,2	1,7	15,1
Rörelsens kostnader	-6,3	-7,2	-28,8
Rörelseresultat	-3,1	-5,5	-13,7
Resultat från finansiella poster	-11,9	-8,4	86,0
Resultat före skatt	-15,0	-13,9	72,3
Periodens resultat ¹	-15,3	-13,9	72,3

¹ Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Moderbolaget verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter bestod främst av utfakturerade tjänster motsvarande 3,2 (1,7) mkr. Rörelseresultatet uppgick till -3,1 (-5,5) mkr. Periodens resultat uppgick till -15,0 (-13,9) mkr.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	823,6	670,7	1 356,1
Omsättningstillgångar	2 103,8	1 471,2	1 732,9
SUMMA TILLGÅNGAR	2 927,4	2 141,9	3 089,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 153,4	1 188,6	1168,9
Långfristiga skulder	1 145,4	519,5	896,8
Kortfristiga skulder	628,6	433,8	1 023,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 927,4	2 141,9	3 089,0



Norra Tornen, Hagastaden

Tilläggsupplysningar

Not 1

Allmän information

Oscar Properties Holding AB (publ), org. nr 556870-4521, med dess dotterföretag 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 2018-03-31 hade koncernen 150 (122) anställda.

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 2017, sidorna 69-73.

IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Standarden reglerar hur redovisning av intäkter från kontrakt och försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försälda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nytan från varan eller tjänsten. Om ett kundkontrakt innehåller mer än ett prestationsåtagande ska varje prestationsåtagande värderas för sig och intäktsredovisas när prestationen utförts, antingen vid en specifik tidpunkt eller över tid.

IFRS 15 ersätter IAS 18 *Intäkter* och IAS 11 *Entreprenadavtal* samt därtill hörande SIC och IFRIC. Standarden skall tillämpas från 2018. Oscar Properties bedömning är att projektutvecklingens intäkter fortsatt kan redovisas över tid, enligt successiv vinstavräkning. Avtalen med bostadsrättsföreningar ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Oscar Properties är kontraktuellt bunden att leverera en specifik byggnad och har rätt till betalning under projektets gång. Detta gör att bedömningen är att intäkten ska redovisas över tid, med tillämpning av successiv vinstavräkning. IFRS 15 bedöms således inte leda till någon förändring av intäktsredovisningen men standarden ställer krav på utförligare upplysningar.

IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT

IFRS 9 *Finansiella instrument*, ska tillämpas från 1 januari 2018. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ersätter IAS 39 *Finansiella instrument: Redovisning och värdering*. Oscar Properties bedömning är att IFRS 9 skulle kunna påverka värderingen av vissa fordringar men effekten bedöms inte vara väsentlig.

IFRS 16 LEASING

Standarden kommer att ersätta IAS 17 *Leasingavtal* samt tillhörande tolkningar och kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen. Undantagna är avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser mindre belopp. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden skall tillämpas från och med räkenskapsåret 2019. Oscar Properties bedömning är att en tillämpning av IFRS 16 inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på redovisningen.

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 24.

Not 3

Förvaltningsfastigheter

Per 2018-03-31 finns endast förvaltningsfastigheter kvar i form av bostadsfastigheten Grönland, belägen på Djurgården i Stockholm samt tre fastigheter på Smådalarö som har sålts men ännu inte frånträtts.

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. Avkastningskravet har bedömts till 0,7 procent. Värdering har skett enligt nivå 3 i IFRS verkligt värde-hierarki. De sålda fastigheterna har värderats utifrån avtalat försäljningspris.

Det redovisade värdet för koncernens fastigheter uppgick den 31 mars 2018 till 46,4 mkr.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

	31 mar 2018
Verkligt värde vid årets början	46,4
Investeringar i befintliga fastigheter	–
Avyttrade fastigheter	–
Realiserade värdeförändringar	–
Redovisade fastighetsvärden	46,4

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

	31 mar 2018
Avkastningskrav	0,7%
Kalkylränta	1,6%
Inflation	2,0%
Vakansgrad	0%
Prognosperiod	10 år

Not 4

Segmentsredovisning

Oscar Properties har tidigare redovisat två rörelsesegment; *Projektutveckling* och *Förvaltning av hyresfastigheter*. Denna bedömning baserade sig på skillnaderna i rörelsernas karaktär. Under 2017 avyttrade bolaget större delen av beståndet av förvaltningsfastigheter. Då *Förvaltning av hyresfastigheter* framöver endast är en liten

del av koncernens verksamhet följs denna inte upp separat av ledning och styrelse utan koncernen följs upp som en helhet. Därav kommer verksamheten framöver inte delas upp i olika segment i delårsrapporter och årsredovisningar utan hela verksamheten ses som ett segment, *Bostadsutveckling*.

Not 5

Joint ventures och intresseföretag

Namn	Partner	Kapitalandel	31 mar 2018		31 mar 2017		31 dec 2017	
			Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,0	–0,6	3,9	–0,7	1,7	–3,1
Eriksberg Intressenter AB ²	Veidekke	50 %	0,1	0,0	0,2	–	0,2	–
Murbruket Holding Fastighets AB ⁴	Balder	50 %	–	–	126,8	–	–	23,2
Ostam Holding AB ³	Wallenstam	50 %	0,5	0,0	11,3	–	0,5	–1,3
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ¹	79,0	–1,7	158,2	21,5	80,7	5,0
SOF-11 Camilla S.å r.l	Starwood	30 % ⁵	0,0	0,0	–	–	–	–
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			80,7	–2,4	300,4	20,8	83,1	23,8

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 färdigställts och därmed utgått från projektportföljen. Projektvinsten är inte utbetald till intressebolaget.

⁴ Oscar Properties 50%-iga andel av Murbruket Holding Fastighets AB såldes i juli 2017 till Fastighets AB Balder.

⁵ Aktiekapitalet fördelar sig 30/70 Oscar Properties/Starwood. Vinstdelning med Starwood avviker från angiven kapitalandel.

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.

Not 6

Finansiella instrument – verkligt värde

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017
Skulder till kreditinstitut	665,0	854,0	674,2	665,0	854,0	674,2
Obligationslån	1 100,6	1 159,8	1 156,5	1 037,6	1 173,1	1 094,2
Övriga räntebärande skulder	499,6	579,9	500,1	475,8	585,8	487,2
	2 265,2	2 593,7	2 330,8	2 178,4	2 612,9	2 255,6

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde görs utifrån tre nivåer i verkligt värde hierarkin.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 31 mars 2018 visar en 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 86,0 procent av de

nominella beloppet och Preferensaktie serie B hade en stängningskurs på 488 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 31 mars 2018 redovisades skulden till ett diskonterat värde om 22,3 mkr. Preferensaktier av serie B som pga av emissionvillkoren redovisas som övrig räntebärande skuld uppgick den 31 mars 2018 till 201,4 mkr. Övriga räntebärande skulder härrör från förvärv.

Not 7

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017		31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017
Koncernen				Moderbolaget			
<i>Ställda panter</i>				<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	775,7	1 305,8	775,7	Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Företagsinteckningar	1,5	30,0	1,5	Pantsatta reverser	556,0	158,8	564,2
Likvida medel	68,6	0,1	65,6				
<i>Eventalförpliktelser</i>				<i>Eventalförpliktelser</i>			
Borgensåtaganden	3 308,1	1 857,4	2 777,2	Borgensåtaganden	4 179,5	3 056,2	3 602,8

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 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 37 i Oscar Properties årsredovisning för 2017. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

RISKER OCH OSÄKERHETSAKTIONER

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 54-55 i årsredovisningen för 2017. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Stockholm den 27 april 2018

Oscar Engelbert
Vd

FINANSIELL KALENDER 2018

Delårsrapport april-juni 2018	13 juli 2018
Delårsrapport juli-september 2018	26 oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018	8 februari 2019

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

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 april 2018, kl 08.30.

