

Oscar Properties

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



Q3



79&Park, Gärdet

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

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 1 649,5 mkr (2 229,0).
- Rörelseresultatet uppgick till –116,4 mkr (644,1).
- Periodens resultat uppgick till –199,7 mkr (502,8).
- Resultat per stamaktie uppgick till –7,90 kronor (16,93).
- Likvida medel uppgick till 281,3 mkr (214,2).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 49 (164).
- Antalet bokade bostäder uppgick till 30 (8).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 46 (138).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 963 (1 116).

KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 489,9 mkr (615,0).
- Rörelseresultatet uppgick till –103,4 mkr (96,4).
- Periodens resultat uppgick till –130,0 mkr (67,0).
- Resultat per stamaktie uppgick till –4,94 kronor (2,11).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 15 (22).
- Antalet bokade bostäder uppgick till 4 (7).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (0).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Koncernen redovisar ett negativt resultat för perioden. Detta beror på en kombination av reserveringar för den prissänkning av färdigställda lägenheter som gjordes under september, ökade produktionskostnader i några projekt samt en låg försäljningstakt. Se vidare på sid 15.
- I juli vann detaljplanen för fastigheten Primus 1 laga kraft. Oscar Properties gick därmed vidare med planeringen av de cirka 450 unika, designade och tidlösa bostäder som ska byggas på platsen.
- Avtal tecknades om en lånefacilitet uppgående till 260 mkr.
- Oscar Properties lanserade ett nytt e-handelssystem för lägenheter som digitaliserar hela säljprocessen. Kunden kan se lägenhetens utförande och design, skriva alla nödvändiga kontrakt och genomföra betalningen online.
- Inger Olsson rekryterades som ny projektutvecklingschef på Oscar Properties och tog även plats i koncernledningen.

- Oscar Properties sålde fastigheterna Annedal 23:33 och Grönland 18 för ett underliggande värde om ca 98 mkr med positiv resultateffekt.
- Oscar Properties beslutade om en kvittningsemission av 180 000 preferensaktier till Skandrenting AB för 187,50 kronor per preferensaktie som reglering av del av en skuld.
- Sammanslagning av verksamheterna i Oscar Properties Bygg AB och Allegro Projekt AB slutfördes.
- Köparen av Oscar Properties byggrätt för Biografen Penthouses kommer ej att kunna fullfölja köpet.
- Inflyttning startade i 79&Park i Stockholm. Hela fastigheten beräknas stå klar i fjärde kvartalet 2018.
- Oscar Properties World lanserades, en digital plattform med egna produkter och tjänster för framtidens boende.
- Årsstämman beslutade om utdelning: 20 kronor per preferensaktie, 50 kronor per preferensaktie av serie B samt fondemission med utgivning av 571 269 preferensaktier. Ägare av stamaktier tilldelas en preferensaktie för varje 50 stamaktier.
- Norra Tornens dyraste lägenhet, Innovationen Penthouse, såldes för 66 miljoner kronor.
- 273 741 preferensaktier av serie B i Oscar Properties anmälades för inlösen under perioden 1-31 mars, motsvarande en sammanlagd inlösenlikvid om 136,9 mkr plus upplupen del av utdelningen på aktierna samt därtill eventuellt innesående belopp.
- Oscar Properties bildade ett joint venture med Starwood Capital för utveckling av Primus 1 på Lilla Essingen, ägt till 30 procent av Oscar Properties och till 70 procent av Starwood Capital. Fastigheten tillträdde den 21 mars.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Ulrika Ståhlberg utsågs till ny försäljningschef efter Malin Gangnor som har valt att lämna företaget. Karin Handin har utsetts till Head of People and Culture, en nyinrättad roll. Båda två har tagit plats i koncernledningen.
- Oscar Properties köpte Biografen Penthouses, en del av fastigheten Stockholm Ruddammen 29, av Axxonen Properties ABs konkursbo för en miljon kronor. Oscar Properties räknar med ett positivt resultat för projektet.

NYCKELTAL

	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Helår 2017
Nettoomsättning, mkr	1 649,5	2 229,0	489,9	615,0	2 788,3
Rörelseresultat, mkr	–116,4	644,1	–103,4	96,4	532,1
Periodens resultat, mkr	–199,7	502,8	–130,0	67,0	350,5
Avkastning på eget kapital, %	neg	53	neg	53	25
Balansomslutning, mkr	4 033,6	5 456,9	4 033,6	5 456,9	4 611,5
Eget kapital, mkr	1 323,6	1 728,5	1 323,6	1 728,5	1 554,1
Soliditet, %	33	32	33	32	34
Resultat per stamaktie, kronor ¹	–7,90	16,93	–4,94	2,11	11,28
Totalt antal utestående aktier, tusental	30 933	30 455	30 933	30 455	30 455
Antal sålda bostäder	49	164	15	22	180
Antal bokade bostäder	30	8	4	7	1
Antal produktionsstartade bostäder	46	138	46	–	138
Antal färdigställda bostäder	197	69	197	–	71
Antal bostäder i pågående produktion	963	1 116	963	1 116	1 114
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	86	86	86	86	88
Antal anställda vid periodens utgång	153	150	153	150	149

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



Gasklockan, N:a Djurgårdsstaden

VD har ordet

"Inflyttningen startade i Norra Tornen och 79&Park, två nya landmärken med en unik arkitektur."

Oscar Engelbert



Vi lägger ett händelserikt kvartal till handlingarna. Några av de viktigaste aktiviteterna har varit att inflyttningen startade i Norra Tornen och 79&Park, två nya landmärken med en unik arkitektur som har präglat vårt arbete under många år och som har förändrat bilden av vad som är möjligt att bygga i Stockholm. Norra Tornen och 79&Park visar att det går att ta världsarkitekter till Sverige och har satt en ny standard för vilka sorts boenden som är möjliga att producera här. Projekten blir ett skyltfönster för Oscar Properties och stärker varumärket, vi ser redan ett ökat intresse från andra kommuner för att samarbeta med oss, med erbjudanden om markförvärv i ett första steg.

Det skrivs en del i media om kunder till olika bostadsbolag som vill häva sina köp, något vi också ser i en handfull fall. En ensidig hävning från en kund kan innebära att vi måste sälja lägenheten igen, ursprungskunden blir då ersättningsskyldig för våra kostnader. När detta sker blir det en mycket tråkig avslutning på en kundrelation och något som vi gör allt för att undvika – men till sist så måste avtal gälla även på bostadsmarknaden, annars blir det omöjligt att bygga nya bostäder i Sverige.

Bostadsmarknaden har nu tolv tuffa månader bakom sig med en lägre försäljningstakt genomgående för alla bostadssegment vilket har haft en stor påverkan på vårt resultat även för det tredje kvartalet. För koncernen gör vi ett negativt rörelseresultat för kvartalet om -103,4 mkr (96,4). Utöver förändrade förutsättningar på marknaden beror resultatet även till stor del på att vi tagit kostnaden för rabatten på alla de bostäder som ingår i vår pågående säljkampanj, inom kampanjen har vi bland annat justerat ner priserna med tio procent på bostäder som levereras under 2018. Vi har också reviderat våra kostnadsprognoser i Nybrogatan 19 och Bageriet för att säkerställa att de blir klara i tid, två konverteringsprojekt som har varit mycket utmanande. Det gånga året, och med ökat fokus de senaste månaderna, har vi sett över kostnadskontrollen inom byggverksamheten för att förbättra lönsamheten, det handlar om att bli bättre projektledare, hitta bättre avtalsstrukturer gentemot de byggbolag vi samarbetar med och ta med oss fler erfarenheter från avslutade byggnationer till nya. Till sist så har vi stärkt upp teamet genom nyanställningar.

Trots pågående och föreliggande förbättringsarbete är det viktigt att komma ihåg att våra pågående projekt har fortsatt god vinstmarginal. Detta gäller även framtiden där vi trots marknadsutsikterna bedömer att vi har stora möjligheter att påbörja nya lönsamma projekt. Av bostäder i produktion är nu 86 procent sålda på bindande avtal, en siffra som ger trygghet och visar efterfrågan på den fantastiska produkt vi erbjuder.

Vi har även under året sett över projektportföljen för att hitta alternativa användningar och förbättra resultatet, därför har vi nu beslutat att omvandla projektet Cykelfabriken i Uppsala till kontor. Uppsalas byggboom har medfört ett överskott på nybyggda bostäder, kontorsfastigheter är däremot fortsatt en bristvara. Vi ser också över möjligheten att ställa om bostadsprojekt till företagsbostäder. Nu gäller det också att komma igång med nya bostadsprojekt där vi ser att efterfrågan finns, närmast till hand ligger Gasklockan och Primus Park i Stockholm.

Vi fortsätter också våra investeringar i digital utveckling, senast genom att lansera möjligheten att genomföra hela ditt bostadsköp, inklusive betalning, online. Tillsammans med vår pågående utveckling av tjänsteplattformen Oscar Properties World har vi nu lagt grunden för att bli den mest framgångsrika bostadsutvecklaren digitalt.

Med inflyttningen i Norra Tornen och 79&Park börjar vi stänga två viktiga kapitel i Oscar Properties historia samtidigt som vi öppnar en helt ny vardag för alla de som flyttar in i dessa fantastiska projekt. På vägen har vi lärt oss mycket, både från våra partners på arkitektkontoren OMA och BIG och från vårt eget arbete med att bygga och designa två bostadshus som har en komplexitet både vad gäller byggteknik och logistik. Vi har lärt oss många saker på vägen, kunskap som vi på Oscar Properties tar med oss till våra kommande projekt.

Stockholm, oktober 2018

Oscar Engelbert, Vd



Norra Tornen, Innovationen, Hagastaden

Portföljens utveckling under kvartalet

Oscar Properties projektportfölj återfinns i Storstockholmsområdet och i Uppsala. Projektportföljen består dels av byggnader med potential att konverteras till bostäder, dels av fastigheter med befintliga eller planerade byggrätter för nyproduktion av bostäder och dels av fastigheter med planerad nyproduktion av kontor.

FÖRVÄVADE OCH SÅLDA FASTIGHETER

Under perioden slutfördes projektet Industriverket enligt plan. Inga förvärv eller försäljningar av fastigheter eller projekt skedde under perioden.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 30 september 2018 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 22 projekt (inklusive tre etapper av Primus) varav 18 helägda. 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.



Projektportföljen

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		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
PÅGÅENDE NYPRODUKTION			Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Projekt	Fastighet	Antal bostäder										
HG7 Etapp 3	Båtturen 1	45	–	–	Q1 19 ⁴	–	35	–	–	–	35	78 %
79&Park	Stettin 7	169	Q3 15	Q2 15	Q4 18	–	169	–	–	2	159	94 %
Norra Tornen	Innovationen 1	182	Q4 15	Q1 15	Q4 18	–	182	–	–	–	179	98 %
Norra Tornen	Helix 1	138	Q2 17	Q2 16	Q1 20	–	138	–	–	3	85	62 %
Unité	Backåkra 7	46	Q3 18	Q2 18	Q4 19	–	46	–	–	–	14	30 %

PÅGÅENDE KONVERTERING			Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Bageriet	Sicklaön 38:19	127	Q3 15	Q3 15	Q2 18 ⁷	–	127	–	–	1	121	95 %
No.4	Sicklaön 369:32	207	Q4 15	Q4 15	Q4 18	–	207	–	–	7	187	90 %
Nybrogatan 19	Riddaren 5	49	Q2 16	Q3 16	Q2 18 ⁷	–	49	–	–	2	47	96 %

PLANERAD NYPRODUKTION			Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Cykelfabriken	Kvarngärdet 28:6&7	E/T	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-
Gasklockan ³	-	317	Q1 19	Q1 19	Q2 22	-	50	4	30	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
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	Q1 19	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	-	-	-	-	-	-	-
Umbra ³	Gustavsberg 2:1 och 2:2	130	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-

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

² Förvärv, ej tillträdd.

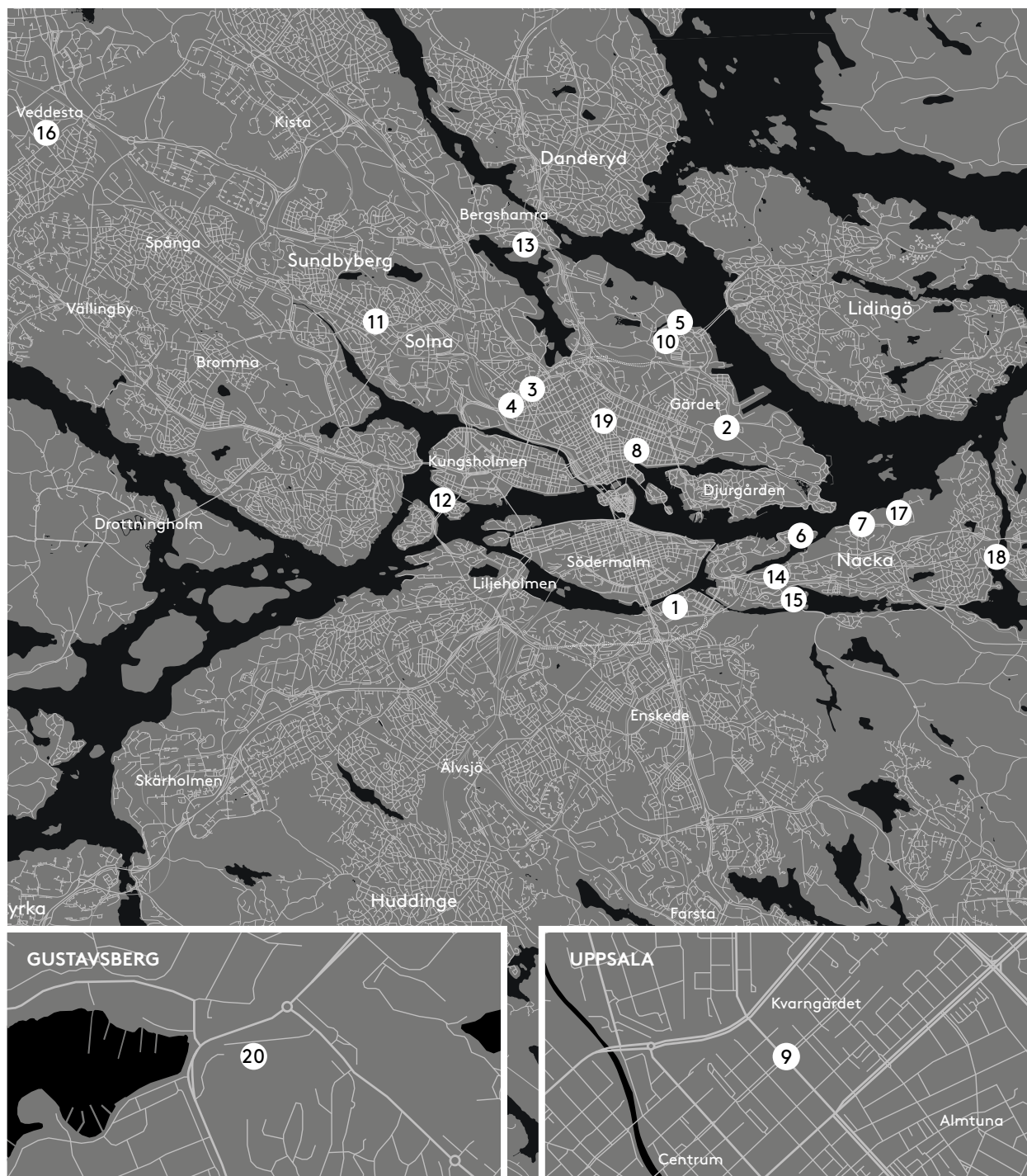
³ Markanvisning.

⁴ Avser tillkommande bostäder.

⁵ Delägd fastighet: Karl Staaff, Veidekke, Primus, Starwood. Se sid 23 för mer information.

⁶ Ej planlagd.

⁷ Avslutade projekt med bostäder kvar till försäljning.



PÅGÅENDE NYPRODUKTION

- 1 **HG7 Etapp 3**, Hammarby Sjöstad.
- 2 **79&Park**, Gärdet.
- 3 **Norra Tornen, Innovationen**, Hagastaden.
- 4 **Norra Tornen, Helix**, Hagastaden.
- 5 **Unité**, N:a Djurgårdsstaden.

PÅGÅENDE KONVERTERING

- 6 **Bageriet**, Nacka.
- 7 **No.4**, Nacka.
- 8 **Nybrogatan 19**, Östermalm.

PLANERAD NYPRODUKTION

- 9 **Cykelfabriken**, Uppsala.
- 10 **Gasklockan**, N:a Djurgårdsstaden.
- 11 **Cubrick**, Sundbyberg.
- 12 **Primus**, Lilla Essingen. *Delägt*
- 13 **Kraus**, Solna.
- 14 **Bakaxeln**, Nacka.
- 15 **Plania**, Nacka.
- 16 **Södra Veddesta**, Veddesta.
- 17 **Nackahusen**, Nacka.
- 18 **Skurusundet**, Nacka.
- 19 **Karl Staaff**, Östermalm. *Delägt*
- 20 **Umbra**, Gustavsberg.

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 det kommande kvartalet. För en schematisk bild av typiska betalningsflöden i ett projekt, se sidan 11.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital uppgick den 30 september 2018 till 1 323,6 mkr (1 728,5) och soliditeten till 33 procent (32). Balansomslutningen uppgick till 4 033,6 mkr (5 456,9). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen på sidan 11.

FINANSIELLA MÅL

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER¹

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 021,7 mkr (2 914,6), varav 688,7 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 1 034,7 mkr och övriga långfristiga räntebärande skulder om 298,3 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 30 september 2018 till 2 104,8 mkr (2 915,0) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 1,3 år (1,7). Den 30 september 2018 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen samt i joint venture- och intresseföretagen till 5,5 procent (4,8) exklusive preferensaktie serie B.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september 2018 till 281,3 mkr (214,2).

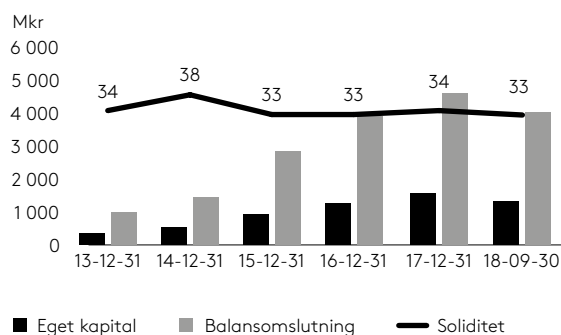
FINANSPOLICY OCH FINANSIELL RISKHANTERING

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

¹ Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

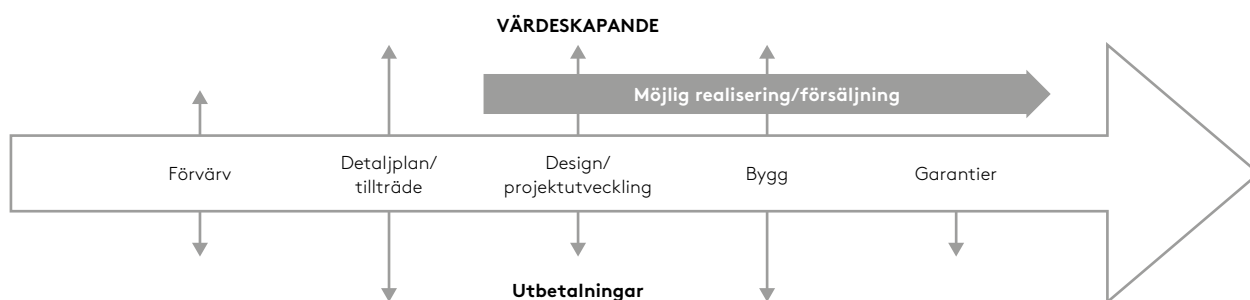
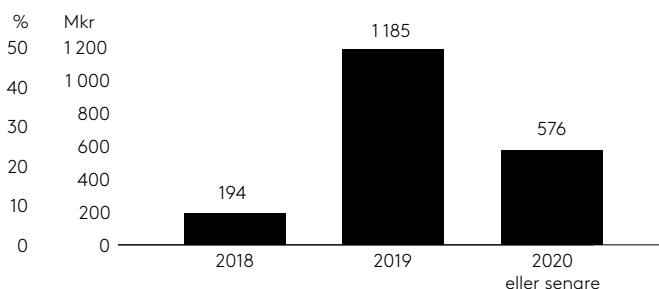
² Varav 67,3 mkr utgörs av preferensaktier av serie B, där de ekonomiska villkoren gör att klassificering sker som skuld.

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



FÖRFALLOPROFIL (mkr)

Koncernens räntebärande skulder, nominella belopp



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.

398 mkr
(varav 124 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.

856 mkr
(varav 70 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.

700 mkr
(varav 0 mkr förfaller under 2018)

Aktien och ägarna

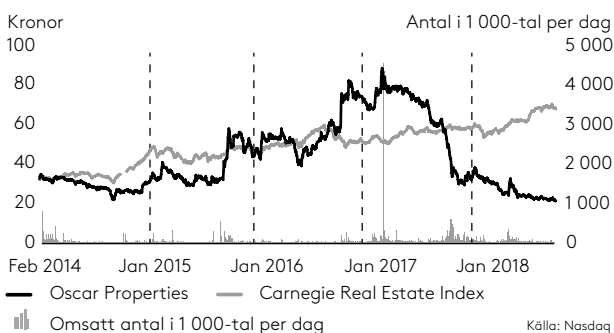
Stam- och preferensaktierna i Oscar Properties Holding AB (publ) handlas sedan mars 2015 på Nasdaq Stockholm.

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 30 september till 644,1 mkr.

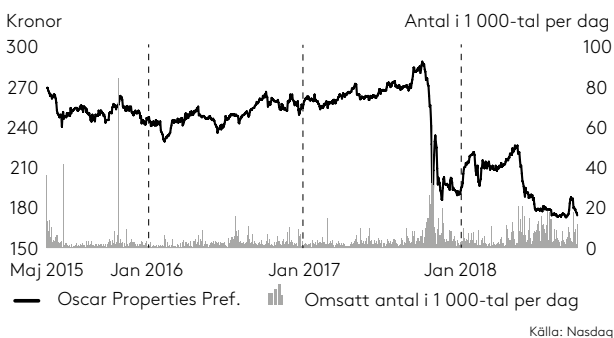
I enlighet med bestämmelserna i Oscar Properties Holding AB:s (publ) bolagsordning hade innehavarna av preferensaktier av serie B möjlighet att under perioden 1-31 mars 2018 begära inlösen av sina aktier till en inlösenlikvid om 500 kronor per aktie. Styrelsen godkände inlösen av samtliga de 273 327 preferensaktier av serie B som korrekt anmälts för inlösen, motsvarande en sammanlagd inlösenlikvid om 136,7 mkr plus upplupen del av utdelningen på aktierna samt därtill eventuellt inestående belopp. Avstämningsdagen var den 29 juni 2018 med inlösendag den 4 juli 2018.

Den 30 september 2018 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 30 932 532 aktier, varav 28 563 496 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 28 800 399,6 varav stamaktierna motsvarar 28 563 496 röster, preferensaktierna 223 443,5 röster och preferensaktierna av serie B 13 460,1 röster.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 30 SEPTEMBER 2018

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	12 092 482			39,1	42,0
Staffan Persson, genom bolag	2 955 357	72 680		9,8	10,3
Ernström & C:o AB	2 000 000	20 642		6,5	7,0
Fjärde AP-fonden	1 934 598	42 459		6,4	6,7
Avanza Pension	571 015	155 213	11 620	2,4	2,0
Swedbank Försäkring	477 468	52 663	1 733	1,7	1,7
Jan Erik Engström	310 000			1,0	1,1
Danica Pension	225 037	64 110		0,9	0,8
Johan Thorell, genom bolag	200 000	34 430		0,8	0,7
Nordnet Pensionsförsäkring	100 550	66 274	14 758	0,6	0,4
Karl-Erik Palmung	170 908			0,6	0,6
SEB Trygg Liv	169 659			0,5	0,6
HL-Family Oy	147 341	2 946		0,5	0,5
XACT Fonder	135 573			0,4	0,5
Kaiser Cars AB		131 119		0,4	0,0
Övriga	7 073 508	1 591 899	106 490	28,4	25,2
Summa	28 563 496	2 234 435	134 601	100,0	100,0

Informationen om aktieägarstruktur den 30 september 2018 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.



Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Helår 2017
	2, 4					
Försäljning av varor och tjänster		1 622,8	2 171,5	489,9	595,1	2 711,7
Hysesintäkter		26,6	57,5	8,1	19,9	76,6
Nettoomsättning		1 649,5	2 229,0	498,1	615,0	2 788,3
Produktionskostnader		-1 689,0	-1 871,6	-574,6	-545,2	-2 392,3
Fastighetskostnader		-7,8	-22,9	-2,0	-5,2	-32,9
Summa rörelsens kostnader		-1 696,8	-1 894,5	-576,6	-550,4	-2 425,2
Bruttoresultat		-47,3	334,5	-78,5	64,6	363,1
Övriga väsentliga rörelseposter						
Central administration		-65,4	-54,0	-22,4	-15,8	-71,4
Resultat av projektfastighetsförsäljningar		-2,6	53,1	-	53,1	70,4
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-0,8	23,8	-0,1	-5,5	23,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-0,3	286,7	-2,4	-	146,1
Rörelseresultat		-116,4	644,1	-103,4	96,4	532,1
Finansiella intäkter		35,8	31,5	11,6	10,2	43,4
Finansiella kostnader		-120,9	-107,5	-38,9	-40,4	-157,1
Resultat från finansiella poster		-85,1	-76,0	-27,3	-30,2	-113,7
Resultat före skatt		-201,5	568,1	-130,7	66,2	418,4
Inkomstskatt		1,8	-65,3	0,7	0,8	-67,9
Periodens resultat		-199,7	502,8	-130,0	67,0	350,5
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		-7,90	16,93	-4,94	2,11	11,28
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		-7,90	16,93	-4,94	2,11	11,28
Totalt antal utestående aktier		30 932 532	30 454 590	30 932 532	30 454 590	30 454 590
Genomsnittligt antal stamaktier		28 563 496	28 507 250	28 563 496	28 563 496	28 443 325
Genomsnittligt antal preferensaktier		2 120 440	1 862 461	2 120 440	1 891 094	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-sep 2018	Jan-sep 2017	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Helår 2017
Periodens resultat	-199,7	502,8	-130,0	67,0	350,5
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden ²	-199,7	502,8	-130,0	67,0	350,5
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-199,7	502,8	-130,0	67,0	350,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-199,7	502,8	-130,0	67,0	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-september 2018

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 1 649,5 mkr (2 229,0) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 1 622,8 mkr (2 171,5). Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park. Många av projekten är inne i intensiva faser där inflyttning sker under 2018.

Hyresintäkterna uppgick till 26,6 mkr (57,5) och var främst hänförliga till projektfastigheterna Nackahusen och Bakaxeln. Dessa fastigheter har förvärvats för framtida bostadsutvecklingsprojekt men har i dagsläget hyresgäster. Fastigheterna 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 1 696,8 mkr (1 894,5) 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 större delen av kostnaderna är upparbetade.

Fastighetskostnaderna uppgick till 7,8 mkr (22,9). Minskningen beror på de försäljningar som genomfördes i slutet av 2017.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick till 65,4 mkr (54,0). Ökningen förklaras av en större central organisation jämfört med föregående år.

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick till -2,6 mkr (53,1) och bestod av resultat vid försäljningen av projektet Annedal.

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till -0,8 mkr (23,8) och bestod av resultat från projektet Industriverket. Projektet Industriverket är nästan färdigställt och största delen av vinsten är redan avräknad.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -0,3 mkr (286,7) och bestod av tillkommande kostnader för avyttringarna av Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1 samt vinst vid försäljning av fastigheten Grönland 18.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -116,4 mkr (644,1). Minskningen beror framförallt på att det inte förekommit några större värdeförändringar på förvaltningsfastigheter i år.

Det negativa rörelseresultatet berodde på både lägre intäkter och på ökade produktionskostnader i några projekt. Intäkterna från projektverksamheten påverkades av en låg försäljningstakt i kombination med den prissänkning på färdigställda lägenheter som genomfördes i slutet av perioden. Prissänkningen har reserverats fullt ut och påverkar resultatet i perioden. Kostnaderna ökade då det under perioden dels gjordes en bedömning att några slutkostnadsprognoser behövde justeras och dels att det togs höjd för ökade produktionskostnader för några projekt för att säkerställa att dessa blir klara i tid för inflyttningar. Kostnadsökningarna avsåg framförallt konverteringsprojekten Nybrogatan 19 och Bageriet.

Utöver detta har koncernen haft höga tillkommande kostnader för tre gamla, avslutade, projekt.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 35,8 mkr (31,5) och avser i huvudsak ränteintäkter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till 120,9 mkr (107,5). De högre finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv.

SKATT

Redovisad skatt uppgår till 1,8 mkr (-65,3) och består av aktuell skatt om -0,2 mkr (-1,1) och uppskjuten skatt om 2,0 mkr (-64,2).

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		66,6	39,7	40,4
Förvaltningsfastigheter	3	20,9	1 313,0	46,4
Övriga materiella anläggningstillgångar		41,7	46,2	55,4
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	16,6	153,4	83,1
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		213,1	–	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar		536,1	856,1	860,9
Summa anläggningstillgångar		894,9	2 408,4	1 086,2
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		1 219,9	1 114,3	1 168,1
Upparbetad ej fakturerad intäkt		998,3	1 100,0	959,2
Övriga omsättningstillgångar		639,2	620,0	918,1
Likvida medel		281,3	214,2	479,9
Summa omsättningstillgångar		3 138,7	3 048,5	3 525,3
SUMMA TILLGÅNGAR		4 033,6	5 456,9	4 611,5
EGET KAPITAL				
Eget kapital		1 323,6	1 728,5	1 554,1
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	438,9	585,6	264,9
Obligationslån	6	489,2	1 066,9	1 010,5
Övriga räntebärande långfristiga skulder	6	164,1	298,8	299,4
Övriga långfristiga skulder		7,7	331,6	161,8
Uppskjutna skatteskulder		8,3	103,9	11,3
Summa långfristiga skulder		1 108,0	2 386,8	1 747,8
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	248,6	665,0	409,3
Obligationslån	6	534,7	85,7	146,0
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	6	155,0	200,8	200,8
Övriga kortfristiga skulder		663,5	390,2	553,5
Summa kortfristiga skulder		1 601,9	1 341,6	1 309,7
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 033,6	5 456,9	4 611,5

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar uppgick den 30 september till 66,6 mkr (39,7). Ökningen beror framförallt på implementationen av nytt affärssystem. Förvaltningsfastigheter uppgick till 20,9 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 23. Fordringar hos intresseföretag är mot SOF-11 Camilla S.å r.l. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 536,1 mkr (856,1) och utgjordes i huvudsak av långfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 1 219,9 mkr (1 114,3) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte är avyttrade till bostadsrättsföreningar. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgick till 998,3 mkr (1 100,0) och bestod av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 639,2 mkr (620,0) och bestod huvudsakligen av handpenningar för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder till nominella belopp uppgick till 2 021,7 mkr (2 914,6), 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	–	–	–199,7	–199,7
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa totalresultat	–	–	–199,7	–199,7
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Fondemission	1,1	–1,1	–	–
Nyemission	0,3	33,4	–	33,7
Utdelning till aktieägare	–	–52,0	–	–52,0
Summa transaktioner med aktieägare	1,4	–19,7	–	–18,3
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	–	–14,5	–	–14,5
Avyttring egetkapitalinstrument	–	2,1	–	2,1
Utgående balans per 2018-09-30	61,5	234,3	1 027,8	1 323,6

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 kassaflödesanalys

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Helår 2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-116,4	644,1	-103,4	96,4	532,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	-4,1	-651,9	75,7	-138,0	-499,6
Erhållen ränta	6,4	10,9	-	10,2	3,0
Betald ränta	-99,3	-81,8	-31,9	-40,4	-119,5
Betald skatt	1,3	1,2	-	1,2	-1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-212,1	-77,5	-59,6	-70,6	-85,1
Förändring av projektfastigheter	-122,4	-651,4	36,1	-17,7	-678,8
Förändring av övrigt rörelsekapital	348,5	-262,8	0,3	-185,1	-188,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14,0	-991,8	-23,2	-238,0	-952,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-2,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	443,4
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-20,0	-12,0	-3,7	-1,3	-26,9
Förvärv av verksamheter	-	-35,0	-	-	-35,0
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-142,8	192,5	-142,8	192,5	262,9
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-10,9	-	-10,9	-236,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-162,8	134,6	-146,5	180,3	405,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	207,7	952,6	148,8	102,5	948,2
Amortering av lån	-215,5	-60,0	-43,1	-	-60,9
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-29,5	-53,6	-11,2	-11,0	-70,8
Ränta på egetkapitalinstrument	-14,6	-13,3	-5,9	-4,6	-17,7
Återköp egetkapitalinstrument	2,1	-	-	-	-17,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49,8	825,7	88,6	86,9	781,0
Periodens kassaflöde	-198,6	-31,5	-81,1	29,2	234,2
Likvida medel vid periodens början	479,9	245,7	362,4	185,0	245,7
Likvida medel vid periodens slut	281,3	214,2	281,3	214,2	479,9
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	0,8	-23,8	0,1	5,5	-23,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-7,3	-353,7	72,7	-143,5	-296,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-7,8	-286,7	-	-	-146,1
Övrigt	10,2	12,3	2,9	-	-32,9
Summa	-4,1	-651,9	75,7	-138,0	-499,6

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 14,0 mkr (-991,8) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter vilka utgör förvärv av fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -162,8 mkr (134,6) och hänförde sig främst till förändringar av långfristiga fordringar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -49,8 mkr (825,7) och var framförallt hänförligt till amortering av lån och utdelningar. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -198,6 mkr (-31,5). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 281,3 mkr (214,2).



Bageriet, Nacka

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Helår 2017
Rörelsens intäkter	15,1	9,6	8,7	2,7	15,1
Rörelsens kostnader	-33,1	-21,8	-12,6	-6,5	-28,8
Rörelseresultat	-18,0	-12,2	-3,9	-3,8	-13,7
Resultat från finansiella poster	-35,5	110,9	-7,8	124,5	86,0
Resultat före skatt	-53,6	98,7	-11,7	120,7	72,3
Inkomstskatt	-0,2	-	-	-	-
Periodens resultat ¹	-53,8	98,7	-11,7	120,7	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 15,1 mkr (9,6). Rörelseresultatet uppgick till -18,0 mkr (-12,2). Resultatet från finansiella poster uppgår till -35,5 mkr (110,9) och består huvudsakligen av räntor. Skillnaden mot föregående år beror på reavinst vid försäljningen av andelen i Murbruket Holding Fastighets AB. Periodens resultat uppgick till -53,8 (98,7) mkr.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	622,0	1 375,8	1 356,1
Omsättningstillgångar	1 921,9	1 571,8	1 732,9
SUMMA TILLGÅNGAR	2 544,0	2 947,6	3 089,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	960,2	1 195,2	1 168,9
Långfristiga skulder	916,8	1 103,9	896,8
Kortfristiga skulder	667,0	648,5	1 023,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 544,0	2 947,6	3 089,0



Officinen, Hammarby Sjöstad

Tilläggsupplysningar

Not 1

Allmän information

Oscar Properties Holding AB (publ), org. nr 556870-4521, med dess dotterföretag benämmt '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 2018-09-30 hade koncernen 153 (150) 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 förutom att från 1 januari 2018 tillämpas IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* och IFRS 9 *Finansiella instrument*.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR 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 nyttan 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 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. Varför IFRS 15 inte fått någon påverkan på Oscar Properties resultaträkning eller balansräkning.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 *Finansiella instrument*, 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 påverkar värderingen av vissa fordringar men effekten bedöms inte vara väsentlig.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT

IFRS 16 Leasing

Standarden kommer att ersätta IAS 17 *Leasingavtal* samt tillhörande tolkningar och kräver att leasetaagare 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.

IFRS 16 *Leasing* ska tillämpas från den 1 januari 2019. Oscar Properties har inlett ett arbete med att analysera vilka konsekvenser den nya standarden kommer att medföra. För närvarande förväntas inte övergången ge några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapportering.

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 25.

Not 3

Förvaltningsfastigheter

Föregående kvartal såldes en av koncernens förvaltningsfastigheter, Grönland 18.

Per 2018-09-30 finns endast förvaltningsfastigheter kvar i form av tre fastigheter på Smådalarö som har sålts men ännu inte frånträtts.

De sålda fastigheterna har värderats utifrån avtalat försäljningspris.

Det redovisade värdet för koncernens fastigheter uppgick den 30 september 2018 till 20,9 mkr.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

	30 sep 2018
Verkligt värde vid årets början	46,4
Investeringar i befintliga fastigheter	0,0
Avyttrade fastigheter	-33,3
Realiserade värdeförändringar	7,8
Redovisade fastighetsvärden	20,9

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	30 sep 2018		30 sep 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 %	1,6	-0,1	1,2	-3,6	1,7	-3,1
Eriksberg Intressenter AB ²	Veidekke	50 %	0,2	0,0	0,2	-	0,2	-
Murbruket Holding Fastighets AB ⁴	Balder	50 %	-	-	-	23,2	-	23,2
Ostam Holding AB ³	Wallenstam	50 %	0,5	-	10,1	-1,2	0,5	-1,3
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ¹	15,1	1,5	141,9	5,4	80,7	5,0
SOF-11 Camilla S.å r.l	Starwood	30 % ⁵	-0,8	-2,2	-	-	-	-
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			16,6	-0,8	153,4	23,8	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. Delåterbetalning av vinsten har skett under året.

² Eriksbergs Intressenter AB har inte haft någon verksamhet i gång under året eller föregående år.

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

⁴ 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		
	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
Skulder till kreditinstitut	687,5	1 250,6	674,2	687,5	1 250,6	674,2
Obligationslån	1 023,9	1 152,6	1 156,5	960,9	1 158,9	1 094,2
Övriga räntebärande skulder	319,1	499,6	500,1	297,8	508,8	487,2
	2 030,5	2 902,8	2 330,8	1 946,2	2 918,3	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 30 september 2018 visar en skillnad mellan redovisat och verkligt värde. De avvikelser som finns härrör från obligationslån om 450,0 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 496 kronor per aktie.

Obligationslånet om 175 mkr som emitterades vid förvärvet av Uppfinnaren 1 är pga emissionsvillkoren ett egetkapitalinstrument. 25 mkr av obligationslånet är dock bedömd att vara en räntebärande skuld. Den 30 september 2018 redovisades skulden till ett diskonterat värde om 22,8 mkr. Preferensaktier av serie B som pga av emissionvillkoren redovisas som övrig räntebärande skuld uppgick den 30 september 2018 till 66,8 mkr. Övriga räntebärande skulder härrör från förvärv.

Not 7

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017		30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
Koncernen				Moderbolaget			
<i>Ställda panter</i>				<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	959,8	1 355,4	775,7	Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Pantsatta reverser	228,9	–	–	Pantsatta reverser	313,7	558,8	564,2
Företagsinteckningar	1,5	1,5	1,5	<i>Eventalförpliktelser</i>			
Likvida medel	0,1	0,1	65,6	Borgensåtaganden	3 506,4	3 363,3	3 602,8
<i>Eventalförpliktelser</i>							
Borgensåtaganden	2 768,7	2 789,4	2 777,2				

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.

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

Bostäder där kunden har tecknat ett bokningsavtal, samt betalat in bokningsavgift.

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.

Projektmarginal

Beräknad projektvinst i förhållande till de totala intäkterna, för projekt i pågående produktion.

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, med en reserv för ej sålda lägenheter.

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 närstående transaktioner 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 54-55 i årsredovisningen för 2017. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

Stockholm den 26 oktober 2018

Oscar Engelbert

Vd

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2018	18 februari 2019
Delårsrapport januari-mars 2019	9 maj 2019
Delårsrapport januari-juni 2019	22 augusti 2019
Delårsrapport januari-september 2019	7 november 2019
Bokslutskommuniké 2019	13 februari 2020

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 26 oktober 2018, kl 08.45.



Gasklockan, N:a Djurgårdsstaden

Revisors granskningsrapport

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

TILL STYRELSEN

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Oscar Properties Holding AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 26 oktober 2018
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

