

Oscar Properties

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



Q2



Nybrogatan 19, Östermalm

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

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-JUNI 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 1 151,4 mkr (1 614,0).
- Rörelseresultatet uppgick till –13,0 mkr (547,7).
- Periodens resultat uppgick till –69,7 mkr (435,8).
- Resultat per stamaktie uppgick till –2,96 kronor (14,83).
- Likvida medel uppgick till 362,4 mkr (185,0).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 34 (142).
- Antalet bokade bostäder uppgick till 26 (8).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (138).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 1 114 (1 116).

KVARTALET APRIL-JUNI 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 751,3 mkr (865,6).
- Rörelseresultatet uppgick till 43,3 mkr (121,1).
- Periodens resultat uppgick till 15,2 mkr (91,6).
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,27 kronor (2,97).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 22 (40).
- Antalet bokade bostäder uppgick till 26 (7).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (138).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- 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. Oscar Properties överväger att själva, eller i samarbete med en partner, genomföra projektet.
- Inflyttning startade i 79&Park i Stockholm. Hela fastigheten beräknas stå klar hösten 2018.

“Oscar Properties fortsätter att skapa möjligheter och vi fortsätter att vara en del av Stockholms förändring.”

Oscar Engelbert

- 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 anmäldes för inlösen under perioden 1-31 mars, motsvarande en sammanlagd inlösenlikvid om 136,9 miljoner kronor.
- 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

- Den 4 juli löstes 273 327 preferensaktier av serie B in. Sammanlagd inlösenlikvid, inklusive upplupen utdelning uppgick till 137,3 miljoner kronor.
- Efter kvartalets utgång har avtal tecknats om en lånefacilitet uppgående till 260 mkr.

NYCKELTAL

	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Helår 2017
Nettoomsättning, mkr	1 151,4	1 614,0	751,3	865,6	2 788,3
Rörelseresultat, mkr	–13,0	547,7	43,3	121,1	532,1
Periodens resultat, mkr	–69,7	435,8	15,2	91,6	350,5
Avkastning på eget kapital, %	neg	57	neg	57	25
Balansomslutning, mkr	4 468,1	5 302,8	4 468,1	5 302,8	4 611,5
Eget kapital, mkr	1 470,4	1 666,0	1 470,4	1 666,0	1 554,1
Soliditet, %	33	31	33	31	34
Resultat per stamaktie, kronor ¹	–2,96	14,83	0,27	2,97	11,28
Totalt antal utestående aktier, tusental	31 206	30 455	31 206	30 455	30 455
Antal sålda bostäder	34	142	22	40	180
Antal bokade bostäder	26	8	26	7	1
Antal produktionsstartade bostäder	–	138	–	138	138
Antal färdigställda bostäder	–	69	–	69	71
Antal bostäder i pågående produktion	1 114	1 116	1 114	1 116	1 114
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	89	84	89	84	88
Antal anställda vid periodens utgång	149	135	149	135	149

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



No.4, Nacka

VD har ordet

Jag har alltid tyckt att det är roligare att se glaset som halvfyllt. I denna betydligt tuffare marknad tycker jag därför det är trevligare med ordet möjligheter än motsatsen, risker. Men jag ska börja med att inventera några av de utmaningar vi ställts inför det senaste året. Spelreglerna för bostadsfinansiering har ändrats och många har varnat för tillgångsbubblor, speciellt inom bostäder, varningar som följts upp med pekpinna. Minusräntan ger numer ökad osäkerhet istället för trygghet och utbudet av nybyggda bostäder är större än på länge. Marknaden är fortsatt avvaktande.

För att möta utmaningarna och skapa nya möjligheter började vi för ett år sedan att fokusera och prioritera vår projektportfölj. Projekt bedömdes utifrån våra behov och där vi såg begränsade möjligheter till en rimlig vinstmarginal avyttrade vi. Även mindre projekt som krävde stora resurser såldes av. Omställningen har fortsatt under kvartalet med försäljningen av två fastigheter, försäljningar som ger ett positivt resultat men främst syftar till att fortsätta vässa vår organisation mot hemmarknaden Stockholm. Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 43,3 mkr (121,1).

Stockholm med omnejd har en stark underliggande konjunktur, en arbetsmarknad med spets mot kvalificerade yrken och en rekordlåg arbetslöshet. Vi kommer under överskådlig tid att fortsätta ha låga räntor och i Stockholm är bristen på bostäder så stor att frågan toppar listan över vad Stockholmare oroar sig över. Stockholm är vår hemmaplan och en plats där vår bostadssidé är väl etablerad.

Kvartalet har också bjudit på nya möjligheter. Detaljplanen för våra 450 nya bostäder i Primus Park, ett unikt bostadsområde med verklig närhet till både stad och natur, på Lilla Essingen vann laga kraft. Vi sålde ett av Norra Tornens Penthouse, för 66 mkr, i nyligen säljstartade Unité såldes 13 bostäder och vi provade att sälja en mindre mängd lägenheter i Gasklockan med ett mycket bra resultat, 26 köpare har redan betalat för att garanteras en lägenhet. Gasklockan som tack vare sin nytänkande utformning ger bostäder med villakänsla, kommer bli ytterligare ett landmärke och det stora intresset stödjer det vi trott sedan länge. Här vill människor bo. 94 procent av de bostäder vi färdigställer i år är sålda på bindande kontrakt, i hela produktionen är försäljningsgraden 89 procent.

Sedan vi köpte Allegro Projekt så har planen varit att de, under perioder då Oscar Properties har en lägre produktionsvolym, även skulle ta uppdrag på den externa marknaden. Vi har nu bestämt att byggbolaget ska verka under namnet Allegro för att tydliggöra att de är ett eget bolag som gärna löser avancerade byggprojekt från fler än Oscar Properties. Glädjande nog flyttar de första hyresgästerna nu in i det 60 000 kvm stora kvarteret Orgeln i Sundbyberg som vi uppfört åt Fabège.

Vår nya tjänsteplattform Oscar Properties World kommer att ge våra kunder en unik upplevelse och underlätta deras liv genom allt från leveranser av mat, nya sätt att ta emot paket eller smarta lås till möjligheten att följa hur du som boende påverkar din omgivning genom el- eller vattenförbrukning. Oscar Properties World ska fortsätta utvecklas med nya tjänster som kan underlätta livet för de som valt att bo i ett Oscar Properties hus och ger oss nya sätt att kommunicera med våra kunder och lösa behov kopplade till deras boende.

En nyligen meddelad tingsrättsdom gällande förseningar i ett bostadsrättsprojekt har fått viss uppmärksamhet i media. Man bör emellertid vara försiktig med att dra för långtgående slutsatser av denna dom. Det är till exempel viktigt att skilja på försenad



upplåtelse och tidpunkt för tillträde, det vill säga när kunden får flytta in. Vi är noga med att skriva upplåtelseavtal i rätt tid och våra avtal har en preliminär tid för tillträde. Det bolag domen avser hade en annan avtalskonstruktion. Även om vi naturligtvis följer utvecklingen noga är vår bedömning att domen i dagsläget inte påverkar våra avtal i någon riktning.

Att äga sin bostad är en av de bästa investeringar du kan göra. Utöver det ekonomiska så får du större möjligheter att påverka och vara en del av den plats där du spenderar en stor del av din tid. Oscar Properties uppgift är att fortsätta erbjuda unika, tidlösa och designade bostäder. Projekt som är unika både i arkitektur och placering i miljön. Innovationen börjar nu nå sin fulla höjd, från hela staden kan vi se hur tornet förändrar Stockholms siluett och inom kort får Innovationen sällskap av systertornet Helix som nu uppförs bredvid. Oscar Properties fortsätter att skapa möjligheter och vi fortsätter att vara en del av Stockholms förändring.

Stockholm, juli 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.

FÖRVÄRVADE OCH SÅLDA FASTIGHETER

Under kvartalet såldes Norra Tornens dyraste lägenhet, Innovationen Penthouse, för 66 mkr. Norra Tornen ligger i Vasastan i Stockholm och består av två bostadshus, Innovationen och Helix. Innovationen Penthouse, med sina 281 kvadratmeter fördelade på 7 rum och kök över tre våningsplan, bjuder på utsikt i fyra väderstreck som kan avnjutas från någon av bostadens nio terrasser varav en är en magnifik privat takterrass med 360 graders utsikt över Stockholm.

Under kvartalet har inga förvärv eller tillträden skett.

Under kvartalet såldes projektfastigheten Annedal 23:33 för ett underliggande värde om 65 mkr. Fastigheten är belägen på Nilssonsberg i Göteborg och förvärvades under 2017.

Under kvartalet såldes även förvaltningsfastigheten Grönland 18. Grönland är en hyresfastighet belägen på Djurgården i Stockholm. Fastigheten såldes för ett underliggande värde om 33 mkr.

Resultatet för dessa affärer uppgick till ca 5 mkr.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 30 juni 2018 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 21 projekt 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.



79&Park, Gärdet

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.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION			Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
			Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
HG7 Etapp 3	Båtturen 1	45	–	–	Q1 19 ⁴	–	35	–	–	–	35	78 %
79&Park	Stettin 7	169	Q3 15	Q2 15	Q4 18	–	169	–	–	–	157	93 %
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	–	–	1	82	59 %

PÅGÅENDE KONVERTERING			Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
			Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Bageriet	Sicklaön 38:19	127	Q3 15	Q3 15	Q2 18	–	127	–	–	1	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	–	–	6	180	87 %
Nybrogatan 19	Riddaren 5	49	Q2 16	Q3 16	Q2 18	–	49	–	–	1	45	92 %

PLANERAD NYPRODUKTION			Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
			Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	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	–	46	–	–	13	14	30 %
Gasklockan ³	–	318	2018	2018	2022	–	50	26	26	–	–	–
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, Gräset 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	–	–	–	–	–	–	–
Umbrå 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.

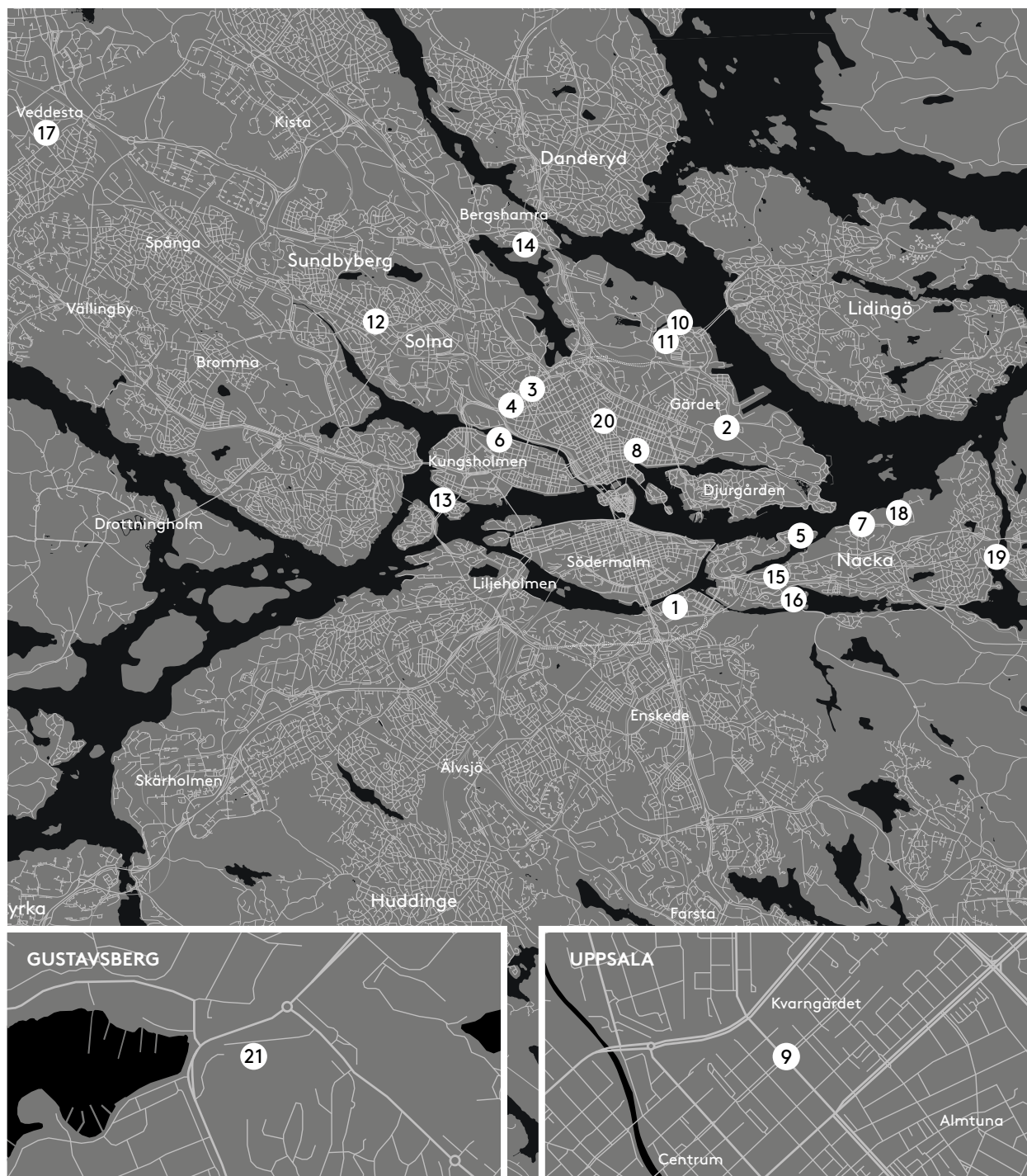
² Förvärv, ej tillträdd.

³ Markanvisning.

⁴ Avser tillkommande bostäder.

⁵ Delägd fastighet: Industriverket, NIAM, Karl Staaff, Veidekke, Primus, Starwood. Se sid 25 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 **Bakaxeln**, Nacka.
- 16 **Plania**, Nacka.
- 17 **Södra Veddesta**, Veddesta.
- 18 **Nackahusen**, Nacka.
- 19 **Skurusundet**, Nacka.
- 20 **Karl Staaff**, Östermalm. *Delägt*
- 21 **Umbra**, Gustavsberg.

För projektbeskrivningar, se www.oscarproperties.com.

Allegro Projekt växer med externa uppdrag

Under andra kvartalet slutfördes samgåendet mellan Oscar Properties Bygg och Allegro Projekt AB. Därmed har en stark utmanare i byggbranschen skapats med kapacitet att genomföra stora och komplexa projekt för både bostäder och kommersiella fastigheter. Verksamheten drivs vidare under namnet Allegro som en helägd, självständig enhet inom Oscar Properties, med både interna projekt och externa beställare som kunder.

Oscar Properties etablerade tidigt en egen byggverksamhet för att få kontroll över kvalitet, effektivitet och ekonomi vid uppförande av egna projekt. Genom att slå samman verksamheten med Allegro Projekt skapas en enhet med förstärkt expertis inom bygg- och projektledning och större kapacitet att genomföra stora, komplexa projekt i storstadsmiljö.

NU INTEGRERAT MED OSCAR PROPERTIES BYGG AB

Från och med den första maj 2018 har all byggverksamhet inom Oscar Properties samlats i Allegro Projekt AB. Verksamheterna har integrerats och agerar nu gemensamt under varumärket Allegro. Avsikten har alltsedan förvärvet varit att Allegro ska fortsätta att verka som ett fristående bolag inom Oscar Properties. Bolaget har en egen styrelse och ledningsgrupp och koncerninterna uppdrag hanteras på samma villkor som externa, konkurrensutsatta uppdrag.

Under första halvåret har uppförandet av flera av Oscar Properties projekt befunnit sig i ett intensivt skede, däribland Norra Tornen, Nybrogatan 19 och slutfasen av det uppmärksamade projektet 79&Park. Samtidigt bedrivs projekt för kunder utanför Oscar Properties, såsom projektet Grand Central som nedan beskrivs mer i detalj. Den externa projektverksamheten har fortsatt att växa under året och är fortsatt en del av bolagets strategiska inriktning.

STARK VISION OM "HIGH PERFORMANCE BUILDINGS"

Som självständigt dotterbolag kan Allegro fortsätta att utveckla sin egen särprägel inom Oscar Properties. Med ledord som *Nytänkande*, *Kvalitet* och *Engagemang* har koncernen en stark företagskultur.

Allegros affärsidé tar detta ett steg längre med en uttalad vision för slutprodukten. Affärsidén är att Allegro skapar, bygger och överlämnar "High Performance Buildings". Begreppet har utvecklats på Stanford University i en ambition att på vetenskaplig grund definiera framtidens krav på byggnader. Begreppet syftar på en byggnad som är designad och byggd för att leva upp till höga krav på komfort och användarvänlighet, energieffektivitet, inomhusklimat, arkitektur, design och hållbarhet. "High Performance Buildings" ger hög boendekvalitet respektive kvalitet för den som vistas där i sitt arbete. De är kostnadseffektiva och inte minst miljöanpassade med begränsad negativ inverkan på miljön.

FOKUS PÅ KVALITET OCH EFFEKTIVA PROCESSER

Inom Allegro betonas vikten av kvalitet, effektiv styrning och uppföljning. Inför sammanslagningen med Oscar Properties Bygg har ett målmedvetet arbete bedrivits för att skapa tydliga, gemensamma rutiner och effektiva processer. Allegro Projekt har också en omfattande standardisering av komponentinköp för allt sådant som kan vara gemensamt för projekten. Därmed skapas förutsättningar för den höga ambitionen när det gäller kvalitet i slutprodukten.

Allegro Projekt uppför Grand Central Sundbyberg

Ett aktuellt projekt för Allegro Projekt är Grand Central Sundbyberg, eller kvarteret Orgeln, på uppdrag av Faberge. Det är ett bra exempel på vad en "High performance building" kan vara. Med ljusa, öppna ytor och kommunikationer såsom tunnelbana, pendeltåg, tvärbana, bussar och fjärrtåg direkt vid entrén erbjuder Grand Central Sundbyberg flexibla och verksamhetsanpassade kontor i Sundbybergs mest eftertraktade läge.

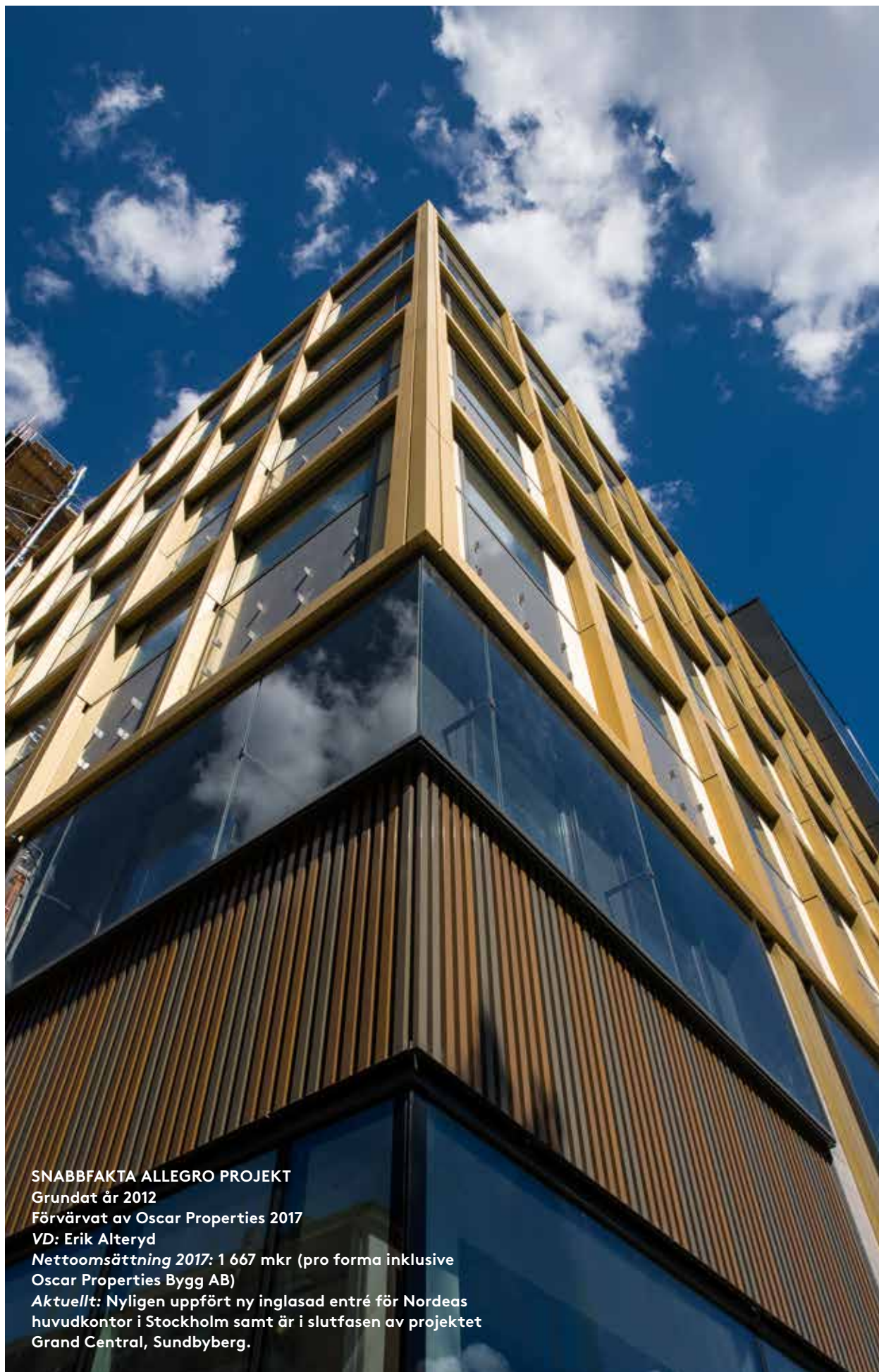
Byggnaden som uppfördes 1964 byggs nu om och utökas med fyra våningar för att skapa stora, ljusa, öppna och flexibla kontorsytor. Första hyresgästen, Migrationsverket, flyttar in under tredje kvartalet 2018, och hyr cirka hälften av lokalytan. Resterande kontorsyta hyrs ut till Swedbank, som flyttar in i slutet av 2018. Därtill finns butikslokaler i gatuplanet.

Kvarteret Orgeln får nu välkomnande entréer, ljusgårdar och en takterrass med utsikt över Sundbyberg. Interiören blir tidlös med moderna inslag där materialen är valda med fokus på hållbarhet och låg miljöpåverkan.

Allegros uppdrag var först mer begränsat men omfattningen och komplexiteten har utökats under pågående genomförande. Ytterligare två våningsplan lades till den ursprungliga planen för att tillgodose hyresgästen Swedbanks behov. Byggnaden ritades om och de tillkommande två våningsplanen har uppförts inom samma tidsram som först gavs för det ursprungliga projektet.

Ett viktigt mål för projektet var att byggnaden ska uppfylla höga miljökrav. Byggnaden förses med bland annat energieffektiva fläktar och ventilation med värmeåtervinning, utvändiga solskydd och miljösäkrade materialval. Det finns cykelparkering med omklädningsrum samt laddstolpar och parkering för elbilar i garage.

Projektet har ställt höga krav på Allegro vad avser effektivitet, kvalitet och miljötänkande. Då projektets förutsättningar förändrades efter att det påbörjades har det fordrat stor flexibilitet. Trots dessa utmaningar har Allegro Projekt uppfyllt alla kvalitetsparametrar tack vare väl fungerande och skalbara arbetsprocesser som kan anpassas efter ändrade förutsättningar.



SNABBAKTA ALLEGRO PROJEKT

Grundat år 2012

Förvärvat av Oscar Properties 2017

VD: Erik Alteryd

Nettoomsättning 2017: 1 667 mkr (pro forma inklusive Oscar Properties Bygg AB)

Aktuellt: Nyligen uppfört ny inglasad entré för Nordeas huvudkontor i Stockholm samt är i slutfasen av projektet Grand Central, Sundbyberg.

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 13.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital uppgick den 30 juni 2018 till 1 470,4 mkr (1 666,0) och soliditeten till 33 procent (31). Balansomslutningen uppgick till 4 468,1 mkr (5 302,8). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER¹

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 183,8 mkr (2 819,5), varav 606,0 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 1 117,9 mkr och övriga räntebärande skulder om 459,9 mkr².

Oscar Properties tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att varken fastigheter eller de räntebärande skulderna i respektive joint venture/intresseföretag redovisas i koncernen. De totala räntebärande skulderna i koncernbolagen och joint venture/intresseföretagen uppgick sammanlagt den 30 juni 2018 till 2 266,9 mkr (3 003,8) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 1,4 år (1,9). Den 30 juni 2018 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen samt i joint venture- och intresseföretagen till 4,9 procent (4,6) exklusive preferensaktie serie B.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 30 juni 2018 till 362,4 mkr (185,0). Efter kvartalets utgång har avtal tecknats om en lånefacilitet uppgående till 260 mkr.

FINANSPOLICY OCH FINANSIELL RISKHANTERING

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

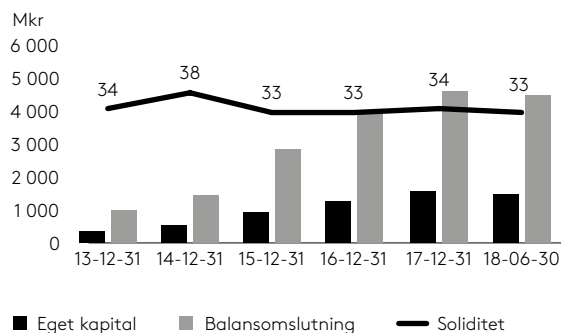
FINANSIELLA MÅL

- Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent.
Bolagets investeringskalkyl har som krav att upptvisa en projektmarginal om minst 15 procent. Den 30 juni 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 30 juni 2018 uppgick soliditeten i koncernen till 33 procent.

¹ Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

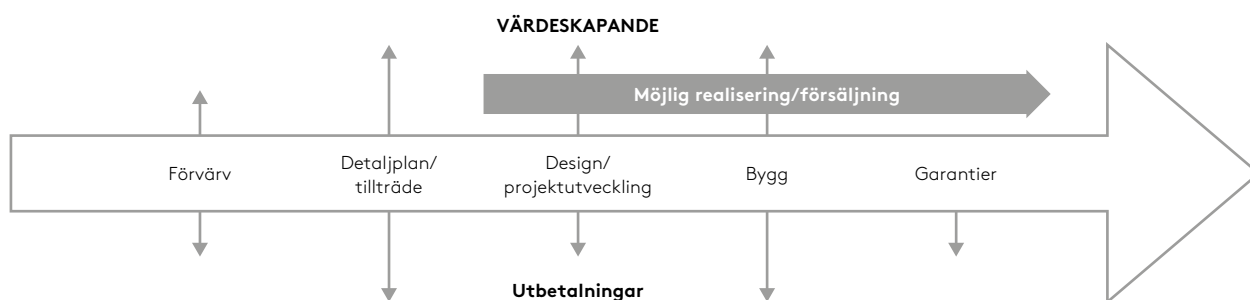
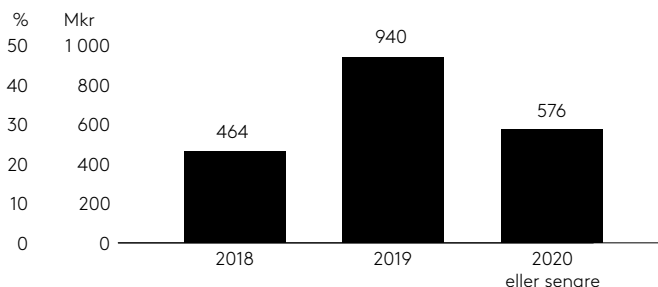
² Varav 203,7 mkr utgörs av preferensaktier av serie B, där de ekonomiska villkoren gör att klassificering sker som skuld.

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



FÖRFALLOPROFIL (mkr)

Koncernens räntebärande skulder, 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.

668 mkr
(varav 394 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.

862 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.

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 30 juni till 709,8 mkr.

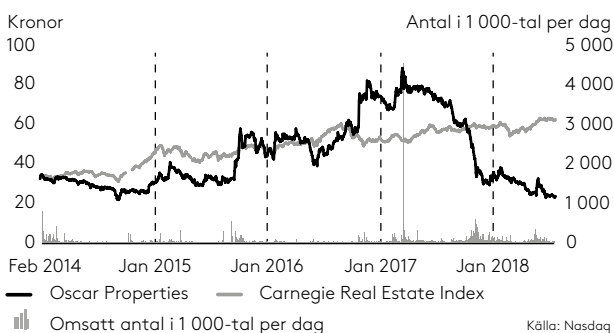
I enlighet med bolagsordningen hade innehavarna av preferensaktier av serie B möjlighet att under perioden 1-31 mars 2018 begära inlösen av sina aktier till en inlösenlikvid om 500 kronor per aktie. Vid anmälningensperiodens slut hade 273 741 preferensaktier av serie B anmälts för inlösen vilket motsvarar en sammanlagd inlösenlikvid om 136,7 mkr plus upplupen del av utdelningen på aktierna samt därtill eventuellt inestående belopp. Styrelsen har godkänt inlösen av 273 327 preferensaktier av serie B, avstämningsdagen var den 29 juni 2018 med inlösendag den 4 juli 2018.

En fondemission genomfördes i maj enligt beslut på årsstämman. Fondemissionen riktades till innehavare av stamaktier och innebar att innehav av 50 stamaktier på avstämningsdagen berättigade till en ny preferensaktie. Emissionen innebar att 571 269 preferensaktier emitterades.

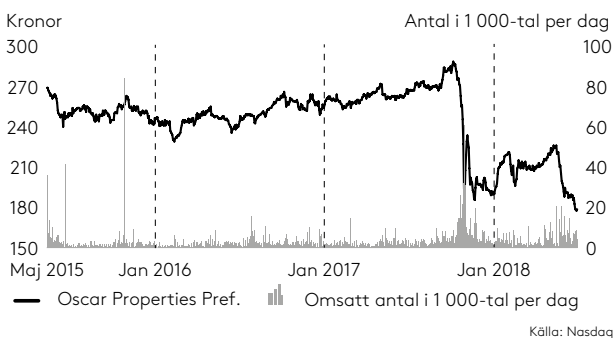
En kvittningsemission genomfördes i juni av 180 000 preferensaktier till ett pris om 187,50 kronor per preferensaktie. Emissionen genomfördes som reglering av en del av Skandrentings fordran på Oscar Properties-koncernen.

Den 30 juni 2018 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 31 205 859 aktier, varav 28 563 496 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 407 928 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 28 827 732,3, varav stamaktierna motsvarar 28 563 496 röster, preferensaktierna 223 443,5 röster och preferensaktierna av serie B 40 792,8 röster.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 30 JUNI 2018

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	12 092 482	384 070		39,98	42,08
Staffan Persson, genom bolag	2 955 357	72 680		9,70	10,28
Ernstström & C:o AB	2 000 000	20 642		6,48	6,94
Fjärde AP Fonden	1 862 116	35 967		6,08	6,47
Swedbank Försäkring	639 886	54 083	1 886	2,23	2,24
Avanza Pension	506 882	150 538	11 464	2,14	1,81
Jan Erik Engström	310 000			0,99	1,08
Danica Pension	225 037	64 220	800	0,93	0,80
Johan Thorell, genom bolag	200 000	34 430		0,75	0,71
Nordnet Pensionsförsäkring	103 620	39 232	37 450	0,58	0,39
SEB Trygg Liv	179 998			0,58	0,62
Skandrenting		176 718		0,57	0,06
HL-Family Oy	147 341	2 946		0,48	0,51
XACT Fonder	133 985			0,43	0,46
Karl-Erik Palmung	122 000	1 309		0,40	0,42
Övriga	7 084 792	1 197 600	356 328	27,68	25,12
Summa	28 563 496	2 234 435	407 928	100	100

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



Gasklockan, N:a Djurgårdsstaden

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Helår 2017
	2, 4					
Försäljning av varor och tjänster		1 132,9	1 576,4	741,5	846,0	2 711,7
Hysesintäkter		18,5	37,6	9,8	19,6	76,6
Nettoomsättning		1 151,4	1 614,0	751,3	865,6	2 788,3
Produktionskostnader		-1 114,4	-1 326,4	-690,9	-726,9	-2 392,3
Fastighetskostnader		-5,8	-17,7	-2,5	-7,4	-32,9
Summa rörelsens kostnader		-1 120,2	-1 344,1	-693,4	-734,3	-2 425,2
Bruttoresultat		33,9	269,9	57,9	131,3	363,1
Övriga väsentliga rörelseposter						
Central administration		-43,0	-38,2	-21,5	-18,7	-71,4
Resultat av projektfastighetsförsäljningar		-2,6	-	-2,6	-	70,4
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-0,7	29,3	1,7	8,5	23,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		2,1	286,7	7,8	-	146,1
Rörelseresultat		-13,0	547,7	43,3	121,1	532,1
Finansiella intäkter		24,2	21,3	12,4	8,3	43,4
Finansiella kostnader		-82,0	-67,1	-41,8	-36,3	-157,1
Resultat från finansiella poster		-57,8	-45,8	-29,4	-28,0	-113,7
Resultat före skatt		-70,8	501,9	13,9	93,1	418,4
Inkomstskatt		1,1	-66,1	1,3	-1,5	-67,9
Periodens resultat		-69,7	435,8	15,2	91,6	350,5
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		-2,96	15,05	0,27	3,02	11,28
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		-2,96	14,83	0,27	2,97	11,28
Totalt antal utestående aktier		31 205 859	30 454 590	31 205 859	30 454 590	30 454 590
Genomsnittligt antal stamaktier		28 563 496	28 478 502	28 563 496	28 563 496	28 443 325
Genomsnittligt antal preferensaktier		1 987 306	1 906 731	1 987 306	1 906 731	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-jun 2018	Jan-jun 2017	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Helår 2017
Periodens resultat	-69,7	435,8	15,2	91,6	350,5
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden ²	-69,7	435,8	15,2	91,6	350,5
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-69,7	435,8	15,2	91,6	350,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-69,7	435,8	15,2	91,6	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-juni 2018

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 1 151,4 mkr (1 614,0) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 1 132,9 mkr (1 576,4). Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park. Många av projekten är inne i intensiva faser där inflyttning sker under 2018.

Hyresintäkterna uppgick till 18,5 mkr (37,6) 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 1 120,2 mkr (1 344,1) 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 5,8 mkr (17,7). Minskningen beror på de försäljningar som genomfördes i slutet av 2017.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick till 43,0 mkr (38,2). Ökningen förklaras av en större central organisation jämfört med föregående år.

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

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till –0,7 mkr (29,3) och består av resultat från projektet Industriverket. Projektet Industriverket är nästan färdigställt och största delen av vinsten är redan avräknad.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 2,1 mkr (286,7) och består 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 –13,0 mkr (547,7). Minskningen beror framförallt på att det inte förekommit några större värdeförändringar på förvaltningsfastigheter i år. Det negativa rörelseresultatet beror dels på låg försäljningstakt under perioden och dels på ökade kostnader i några projekt under det första kvartalet. Under det första kvartalet gjordes en utvärdering av samtliga projekt där det framkom att kostnadsprognoserna för några projekt behövde justeras. Slutkostnadsprognoserna för dessa projekt reviderades och effekterna av detta togs under det första kvartalet. Utöver detta har koncernen haft onormalt höga tillkommande kostnader för redan avslutade projekt.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 24,2 mkr (21,3) och avser i huvudsak ränteutgifter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till 82,0 mkr (67,1). De högre finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv.

SKATT

Redovisad skatt uppgår till 1,1 mkr (–66,1) och består av aktuell skatt om –0,2 mkr (–2,3) och uppskjuten skatt om 1,3 mkr (–63,8).

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		62,4	40,2	40,4
Förvaltningsfastigheter	3	20,9	1 313,0	46,4
Övriga materiella anläggningstillgångar		45,0	43,0	55,4
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	16,6	308,9	83,1
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		211,6	42,5	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar		290,3	845,3	860,9
Summa anläggningstillgångar		647,0	2 592,9	1 086,2
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		1 269,4	1 132,0	1 168,1
Upparbetad ej fakturerad intäkt		1 042,1	957,7	959,2
Övriga omsättningstillgångar		1 147,3	435,2	918,1
Likvida medel		362,4	185,0	479,9
Summa omsättningstillgångar		3 821,1	2 709,9	3 525,3
SUMMA TILLGÅNGAR		4 468,1	5 302,8	4 611,5
EGET KAPITAL				
Eget kapital		1 470,4	1 666,0	1 554,1
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	395,4	995,9	264,9
Obligationslån	6	937,3	1 063,8	1 010,5
Övriga räntebärande långfristiga skulder	6	300,0	498,8	299,4
Övriga långfristiga skulder		170,3	328,3	161,8
Uppskjutna skatteskulder		9,0	103,5	11,3
Summa långfristiga skulder		1 812,0	2 990,3	1 747,8
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	210,0	160,0	409,3
Obligationslån	6	167,9	84,9	146,0
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	6	180,0	–	200,8
Övriga kortfristiga skulder		627,8	401,6	553,5
Summa kortfristiga skulder		1 185,7	646,5	1 309,7
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 468,1	5 302,8	4 611,5

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar uppgick den 30 juni till 62,4 mkr (40,2). Ökningen beror framförallt på implementationen av nytt affärs-system. 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 25. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 290,3 mkr (845,3) och utgjordes i huvudsak av långfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 1 269,4 mkr (1 132,0) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte är avyttrade till bostadsrättsföreningar. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgick till 1 042,1 mkr (957,7) och bestod av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 1 147,3 mkr (435,2) och bestod huvudsakligen av handpenningar för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder till nominella belopp uppgick till 2 183,8 mkr (2 819,5), se även Finansiering sidan 12 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	–	–	–69,7	–69,7
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa totalresultat	–	–	–69,7	–69,7
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Fondemission	1,1	–1,1	–	–
Nyemission	0,3	33,4	–	33,7
Utdelning till aktieägare	–	–40,9	–	–40,9
Summa transaktioner med aktieägare	1,4	–8,6	–	–7,2
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	–	–8,7	–	–8,7
Avyttring egetkapitalinstrument	–	2,1	–	2,1
Utgående balans per 2018-06-30	61,5	251,2	1 157,7	1 470,4

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-jun 2018	Jan-jun 2017	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Helår 2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-13,0	547,7	43,3	121,1	532,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	-79,8	-513,8	-96,6	-83,0	-499,6
Erhållen ränta	6,4	0,7	6,4	-	3,0
Betald ränta	-67,4	-41,4	-37,7	-17,0	-119,5
Betald skatt	1,3	-	1,3	-	-1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-152,5	-6,8	-83,3	21,1	-85,1
Förändring av projektfastigheter	-158,2	-669,1	-122,5	-77,1	-678,8
Förändring av övrigt rörelsekapital	348,2	-77,8	226,3	-287,1	-188,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37,2	-753,7	20,2	-343,1	-952,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-2,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	443,4
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-16,3	-10,7	-5,3	-4,9	-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	-16,3	-45,7	-5,2	-4,9	405,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	58,9	850,0	57,0	364,6	948,2
Amortering av lån	-172,4	-60,0	-102,4	-60,0	-60,9
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-18,3	-42,6	-7,4	-32,0	-70,8
Ränta på egetkapitalinstrument	-8,7	-8,7	-4,4	-4,4	-17,7
Återköp egetkapitalinstrument	2,1	-	-	-	-17,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-138,4	738,7	-57,2	268,2	781,0
Periodens kassaflöde	-117,5	-60,7	-42,2	-79,8	234,2
Likvida medel vid periodens början	479,9	245,7	404,6	264,8	245,7
Likvida medel vid periodens slut	362,4	185,0	362,4	185,0	479,9
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	0,7	-29,3	1,0	-8,5	-23,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-80,0	-210,1	-95,0	-80,4	-296,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-7,8	-286,7	-7,8	-	-146,1
Övrigt	7,3	12,3	5,2	6,0	-32,9
Summa	-79,8	-513,8	-96,6	-83,0	-499,6

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 37,2 mkr (-753,7) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter vilka utgör förvärv av fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -16,3 mkr (-45,7) och hänförde sig främst till förändringar av långfristiga fordringar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -138,4 mkr (738,7) och var framförallt hänförligt till amortering av lån och utdelningar. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -117,5 mkr (-60,7). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 362,4 mkr (185,0).



Unité, N:o Djurgårdsstaden

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Helår 2017
Rörelsens intäkter	6,4	6,9	3,2	5,2	15,1
Rörelsens kostnader	-20,5	-24,3	-14,2	-17,1	-28,8
Rörelseresultat	-14,1	-17,4	-11,0	-11,9	-13,7
Resultat från finansiella poster	-27,7	-13,6	-15,8	-5,2	86,0
Resultat före skatt	-41,8	-31,0	-26,8	-17,1	72,3
Inkomstskatt	-0,2	-	-	-	-
Periodens resultat ¹	-42,0	-31,0	-26,7	-17,1	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 6,4 (6,9) mkr. Rörelseresultatet uppgick till -14,1 (-17,4) mkr. Periodens resultat uppgick till -42,0 (-31,0) mkr.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	603,5	1 424,7	1 356,1
Omsättningstillgångar	2 350,4	1 378,5	1 732,9
SUMMA TILLGÅNGAR	2 953,9	2 803,2	3 089,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 106,2	1 064,7	1 168,9
Långfristiga skulder	1 148,5	1 251,3	896,8
Kortfristiga skulder	699,2	487,2	1 023,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 953,9	2 803,2	3 089,0



Unité, N:a Djurgårdsstaden

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 2018-06-30 hade koncernen 149 (135) 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 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 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 27.

Not 3

Förvaltningsfastigheter

Under kvartalet såldes en av koncernens förvaltningsfastigheter, Grönland 18.

Per 2018-06-30 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 juni 2018 till 20,9 mkr.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

	30 jun 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 jun 2018		30 jun 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	0,0	3,4	-1,4	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 %	-	-	150,0	23,2	-	23,2
Ostam Holding AB ³	Wallenstam	50 %	0,5	-	11,3	-	0,5	-1,3
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ¹	14,8	1,2	144,0	7,5	80,7	5,0
SOF-11 Camilla S.å r.l	Starwood	30 % ⁵	-0,5	-1,9	-	-	-	-
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			16,6	-0,7	308,9	29,3	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 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 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
Skulder till kreditinstitut	605,4	1 155,9	674,2	605,5	1 155,9	674,2
Obligationslån	1 105,2	1 148,7	1 156,5	1 042,2	1 157,8	1 094,2
Övriga räntebärande skulder	480,0	498,8	500,1	455,1	504,7	487,2
	2 190,6	2 803,4	2 330,8	2 102,7	2 818,4	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 juni 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 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 30 juni 2018 redovisades skulden till ett diskonterat värde om 22,6 mkr. Preferensaktier av serie B som pga av emissionvillkoren redovisas som övrig räntebärande skuld uppgick den 30 juni 2018 till 201,4 mkr. Övriga räntebärande skulder härrör från förvärv.

Not 7

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017		30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
Koncernen				Moderbolaget			
<i>Ställda panter</i>				<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	716,0	1 310,5	775,7	Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Företagsinteckningar	1,5	1,5	1,5	Pantsatta reverser	557,9	508,8	564,2
Likvida medel	68,6	0,1	65,6				
<i>Eventalförpliktelser</i>				<i>Eventalförpliktelser</i>			
Borgensåtaganden	2 908,3	2 589,9	2 777,2	Borgensåtaganden	3 429,5	3 246,1	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 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 projektkostnader.

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 bestämmandeinflytande.

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 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.

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Stockholm den 13 juli 2018

Oscar Engelbert
Vd

FINANSIELL KALENDER 2018

Delårsrapport juli-september 2018
Bokslutskommuniké 2018

26 oktober 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 13 juli 2018, kl 08.30.

