

Oscar Properties

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2017
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

Q4



Industriverket, Kungsholmen

Oscar Properties Holding AB (publ)

Koncernens bokslutskommuniké januari-december 2017

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2017

- Nettoomsättningen ökade till 2 788,3 mkr (2 341,2).
- Rörelseresultat före värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 386,0 mkr (429,9).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter ingick i rörelseresultatet med 146,1 mkr (30,1).
- Rörelseresultatet ökade till 532,1 mkr (460,0).
- Periodens resultat uppgick till 350,5 mkr (391,8).
- Resultat per stamaktie uppgick till 11,28 kronor (12,76).
- Likvida medel uppgick till 479,9 mkr (245,7).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 180 (444).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 138 (255).
- Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 1 114 (1 047).
- Styrelsen föreslår följande vinstdisposition.
Stamaktien: 0,0 kr per aktie (1,50).
Preferensaktien: 20 kr per aktie (20), att utdelas vid fyra tillfällen om 5 kr (5) vid vardera utdelningstillfälle.
Preferensaktien av serie B: 50 kr per aktie (35), att utdelas vid fyra tillfällen om 12,50 kr (8,75) vid vardera utdelningstillfälle.
- Styrelsen avser föreslå årsstämman att besluta om fondemission riktad till stamaktieägare med utgivande av preferensaktier, varvid femtio (50) stamaktier på avstämningsdagen berättigar till en (1) ny preferensaktie.

KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2017

- Nettoomsättningen uppgick till 559,3 mkr (1 095,5).
- Rörelseresultat före värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 28,6 mkr (233,6).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter ingick i rörelseresultatet med -140,6 mkr (15,0).
- Rörelseresultatet uppgick till -112,0 mkr (248,6).
- Periodens resultat uppgick till -152,3 mkr (236,6).
- Resultat per stamaktie uppgick till -5,59 kronor (8,19).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 16 (104).
- Antalet produktionsstartade bostäder 0 (0).

NYCKELTAL

	Helår 2017	Helår 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Nettoomsättning, mkr	2 788,3	2 341,2	559,3	1 095,5
Rörelseresultat, mkr	532,1	460,0	-112,0	248,6
Nettoomsättning projektutveckling, mkr	2 711,7	2 291,3	540,5	1 081,4
Rörelseresultat projektutveckling, mkr	371,5	341,4	24,0	148,3
Periodens resultat, mkr	350,5	391,8	-152,3	236,6
Avkastning på eget kapital, %	25	35	25	35
Balansomslutning, mkr	4 611,5	3 918,4	4 611,5	3 918,4
Eget kapital, mkr	1 554,1	1 273,7	1 554,1	1 273,7
Soliditet, %	34	33	34	33
Resultat per stamaktie, kronor ¹	11,28	12,76	-5,59	8,16
Totalt antal utestående aktier, tusental	30 455	29 860	30 455	29 860
Antal sålda bostäder	180	444	16	104
Antal produktionsstartade bostäder	138	255	-	-
Antal färdigställda bostäder	71	63	2	-
Antal bostäder i pågående produktion	1 114	1 047	1 114	1 047
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	88	73	88	73
Antal anställda vid periodens utgång	149	101	149	101

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Förvaltningsfastigheten Stora Mans 1 avyttrades i december till Estea Fastigheter för 220 mkr motsvarande bokfört värde.
- I början av december såldes projektfastigheterna Lybeck 2, Lybeck 3 och Ladugårdsgärdet 1:51 till CapMan för 745,5 mkr med cirka 20 mkr i vinst före transaktionskostnader. Fastigheterna förvärvades i april.
- En förundersökning mot bolagets ordförande avseende insiderbrott inleddes i september men lades ned i december.
- Avtal tecknades i november med Värmdö kommun gällande markanvisning i Gustavsberg motsvarande cirka 130 bostäder och ett antal lokaler.
- Förvaltningsfastigheten Uppfinnaren 1 avyttrades i början av november till FastPartner AB för 934 mkr. Försäljning har bidragit med en vinst om ca 146 mkr för 2017 men resulterade i en förlust om ca 135 mkr i det fjärde kvartalet.
- Biografen Penthouses, en del av fastigheten Stockholm Ruddammen 29, såldes i september till Axxonen Properties AB för 125 mkr.
- I augusti löstes 42 072 preferensaktier av serie B in i enlighet med bolagsordningen. Inlösenlikviden uppgick till 21,3 mkr.
- Oscar Properties andel i Murbruket Holding Fastighets AB (fastigheten Murmästaren 3) såldes i juni till Fastighets AB Balder för 150 mkr.
- Oscar Properties tillträdde i juni marken och startade produktionen av Helix, den andra av de två byggnaderna i projektet Norra Tornen.
- I april förvärvades fem strandnära fastigheter vid Skurusundet i Nacka för 170 mkr.
- I mars etablerade sig bolaget i Göteborg och Uppsala genom förvärv av fastigheter för 65 mkr respektive 100 mkr.
- Allegro Projekt AB tillträdde i februari och köpeskillingen reglerades delvis genom en nyemission om 493 513 stamaktier.

"Under hösten genomförde vi flera viktiga affärer, inte minst så förhandlade vi fram ett joint venture med Starwood Capital Group för fastigheten Primus på Lilla Essingen och genomförde ett antal andra transaktioner."

Oscar Engelbert

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALETSLUT

- Oscar Properties bildade i januari joint venture med Starwood Capital Group i syfte att utveckla kvarteret Primus. Det gemensamma bolaget ägs till 30 procent av Oscar Properties och till 70 procent av Starwood Capital. Fastigheten tillträds under det första halvåret 2018.
- Oscar Properties vice vd, Thomas Perslund, har aviserat att han vill gå vidare till nya utmaningar. Däremot stannar Thomas som ordförande för Oscar Properties Bygg.

VD har ordet



Vi lägger en tuff höst till handlingarna. En höst som innebär att vi tyvärr inte når hela vägen fram till vår finansiella prognos. Rörelseresultat för helåret uppgår till 386,0 mkr (före värdeförändringar i förvaltningsfastigheter), varav 28,6 mkr i kvartal 4. Det är förstås en besvikelse att vi inte nådde försäljningsmålen.

Samtidigt är jag stolt över organisationens agerande. Under hösten genomförde vi flera viktiga affärer, inte minst så förhandlade vi fram ett joint venture med Starwood Capital Group för fastigheten Primus på Lilla Essingen och genomförde ett antal andra transaktioner. Flera av dessa processer har pågått under en längre tid, men det är glädjande att se hur fokuserat och snabbt vi lyckades stänga dem. Den 31 december 2017 uppgick vårt eget kapital till 1 554,1 mkr (1 273,7) och soliditeten till 34 procent (33). Likvida medel uppgick till 479,9 mkr (245,7).

Sedan 2004 har vi på Oscar Properties jobbat med att skapa Stockholms bästa bostäder genom unika kundupplevelser. Våra hem är professionellt designade, funktionella och ritade av de främsta arkitekterna. I en mer kritisk marknad är konkurrensen hårdare och förhoppningsvis kommer fler i valet av ett framtida hem se vad som gör att våra bostäder står ut som något speciellt på bostadsmarknaden. Det bevisas inte minst av att vi under kvartalet, trots en utmanande marknad, sålde 17 bostäder i Norra Tornens andra byggnad, Helix. Dessa nya avtal innebar att vi nådde försäljningsmålen och kunde starta byggnation efter att banken gett byggnadskreditiv. Vår försäljningsgrad på 88 procent sålt på bindande avtal i våra befintliga byggnationer är hälsosamt hög.

Vår vice vd, Thomas Perslund, har aviserat att han vill gå vidare till nya utmaningar. Thomas har bidragit starkt till att vi kunnat stärka våra interna processer och strukturer. Det är alltid en utmaning för ett växande bolag. Jag är mycket glad över att Thomas valt att fortsätta sitt viktiga arbete som styrelseordförande i Oscar Properties Bygg. Ett företag som går en spännande framtid till mötes när vi ska börja ta externa uppdrag vid sidan om alla de hem vi bygger inom Oscar Properties.

Under året har vi haft förseningar i tre av våra byggnationer. Även om det kan förklaras av den heta byggmarknaden samt komplicerade och stora konstruktioner är vi inte nöjda. Våra kunder ska få sina bostäder i tid, vi jobbar därför hårt på att bli ännu bättre på både planering och byggnation.

Vårt fokus är att bygga fantastiska hem – idag var jag ute och besökte Norra Tornen och 79 & Park och med stolthet kände jag att dessa båda bostadshus kommer bli något av det bästa som någonsin byggts i Stockholm. En betydande del av de som flyttar in i en ny lägenhet i Stockholmsområdet 2018 kommer att flytta in i ett Oscar Properties-hem. Ekonomiskt innebär det positiva kassaflöden men framför allt får vi genom nyinflyttade kunder lika många nya ambassadörer för våra vackra, väldesignade och unika hem.

Stockholm, februari 2018

Oscar Engelbert, *Vd*



Portföljens utveckling under kvartalet

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

FÖRVÄRVADE OCH SÅLDA PROJEKTFASTIGHETER

Under kvartalet har inga förvärv eller tillträden skett.

I november sålde Oscar Properties projektet Lybeck, med fastigheterna Lybeck 2, Lybeck 3 och Ladugårdsgärdet 1:51 i Södra Värtan, till CapMan. Fastigheterna förvärvades av AFA i april 2017. Fastigheterna såldes till ett underliggande fastighetsvärde om 745,5 mkr och har bidragit med en vinst om ca 20 mkr, före transaktionskostnader, i det fjärde kvartalet.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

I november avyttrade bolaget fastigheten Uppfinnaren 1 till Fastpartner. Fastigheten såldes för ett underliggande värde om 934 mkr vilket resulterade i en förlust i det fjärde kvartalet om ca 135 mkr, före transaktionskostnader. Totalt för 2017 har dock fastigheten bidragit med en vinst om ca 146 mkr. Fastigheten förvärvades från Vasakronan under 2015 för att utvecklas till bostäder eller kontor, ett arbete som nu är avslutat.

I december sålde Oscar Properties fastigheten Stora Mans 1 till Estea Sverige fastigheter 3. Fastigheten är belägen i Långbro park i Älvsö och innefattar skol- och fritidsverksamhet. Fastigheten såldes för ett underliggande fastighetsvärde om 220 mkr, vilket överensstämde med bokfört värde. Transaktionen har därmed inte lett till någon resultateffekt under det fjärde kvartalet.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december 2017 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 22 projekt varav 19 helägda. Därutöver fanns en helägd förvaltningsfastighet. Projekt och fastigheter där koncernen är delägare redogörs för ytterligare i Not 5, Joint ventures och intresseföretag. På sidan 7-8 redovisas samtliga projekt och fastigheter i vilka koncernen hade ett engagemang vid periodens slut.

Projekt- och fastighetsportföljen

Informationen om respektive projekt nedan är i allt väsentligt bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar och det slutliga utfallet av respektive projekt kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom bolagets kontroll, till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i planeringsfas där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION		Antal bostäder	Tidplan			Säljstartade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
Projekt	Fastighet		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
HG7 Etapp 3	Båtturen 1	45	–	–	Q3 18 ⁴	–	35	–	35	78 %
79&Park	Stettin 7	169	Q3 15	Q2 15	Q4 18	–	169	–	156	92 %
Norra Tornen	Innovationen 1	182	Q4 15	Q1 15	Q4 18	–	182	1	178	98 %
Norra Tornen	Helix 1	138	Q2 17	Q2 16	Q1 20	17	134	17	76	55 %

PÅGÅENDE KONVERTERING		Antal bostäder	Tidplan			Säljstartade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
Projekt	Fastighet		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Bageriet	Sicklaön 38:19	127	Q3 15	Q3 15	Q2 18	–	127	–2	118	93 %
Industriverket ⁵	Isbrytaren 52, 53	197	Q4 15	Q2 15	Q2 18	–	197	1	197	100 %
No.4	Sicklaön 369:32	207	Q4 15	Q4 15	Q4 18	–	207	–2	173	84 %
Nybrogatan 19	Riddaren 5	49	Q2 16	Q3 16	Q2 18	–	49	1	42	86 %

PLANERAD NYPRODUKTION		Antal bostäder	Tidplan			Säljstartade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
Projekt	Fastighet		Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Cykelfabriken	Kvarngården 28:6&7	110	E/T	E/T	E/T	–	–	–1	–	–
Unité ³	Backåkra 7	46	Q2 18	Q2 18	Q4 19	–	15	–	1	2 %
Gasklockan ³	–	300	2018	2018	2022	–	–	–	–	–
Cubrick ⁵	–	80	2019	2018	2022	–	–	–	–	–
Primus ²	Primus 1	424	2018-2021	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Kraus	Strådet 1, Bergshamra 2:3, Gräset 1	220	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Annedal	Annedal 23:33	125	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Bakaxeln	Sicklaön 88:1	400	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Plania	Sicklaön 118:2, 6 & 7	175	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Södra Veddesta ²	Veddesta 1:21, 2:29 och 2:55	400	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Nackahusen	–	500	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Skurusundet ⁶	–	E/T	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Karl Staaff ^{3, 5, 6}	Del av Norrmalm 1:131	55	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–
Umbra ³	Gustavsberg 2:1 och 2:2	130	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–

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

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

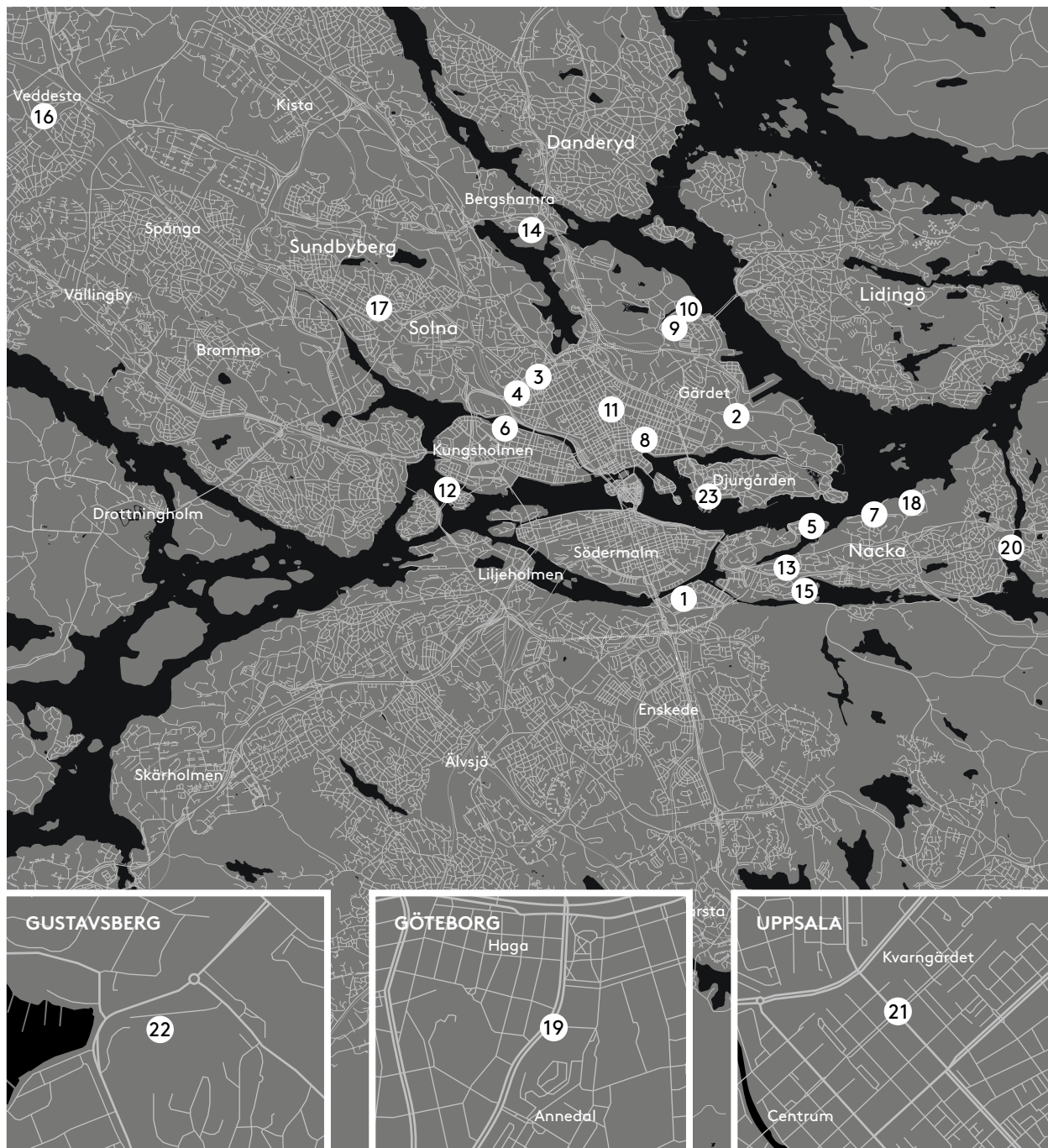
² Förvärv, ej tillträdd.

³ Markanvisning.

⁴ Avser tillkommande bostäder.

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

⁶ Ej planlagd



PÅGÅENDE NYPRODUKTION

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

PÅGÅENDE KONVERTERING

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

PLANERAD NYPRODUKTION

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

- 13 **Bakaxeln**, Nacka.

- 14 **Kraus**, Solna.

- 15 **Plania**, Nacka.

- 16 **Södra Veddesta**, Veddesta.

- 17 **Cubrick**, Sundbyberg.

- 18 **Nackahusen**, Nacka.

- 19 **Annedal**, Göteborg.

- 20 **Skurusundet**, Nacka.

- 21 **Cykelfabriken**, Uppsala.

- 22 **Umbra**, Gustavsberg.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- 23 **Grönland**, Djurgården.

För projektbeskrivningar, se www.oscarproperties.com.

Finansiering

Oscar Properties bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget. Bolaget använder sig av olika finansieringskällor såsom obligationer, preferensaktier och lån från kreditinstitut.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernens eget kapital uppgick den 31 december 2017 till 1 554,1 mkr (1 273,7) och soliditeten till 34 procent (33). Balansomslutningen uppgick till 4 611,5 mkr (3 918,4). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER¹

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 323,7 mkr (1 987,8), varav 684,0 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 1 600,0 mkr och övriga långfristiga räntebärande skulder om 479,7 mkr².

Den genomsnittliga kapitalbindningen för de räntebärande skulderna i koncernbolagen uppgår till 1,7 år (2,1). Den 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen till 5,9 procent (4,2) exklusive preferensaktie serie B.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2017 till 479,9 mkr (245,7). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter och checkräkningskrediter om 100 mkr.

FINANSPOLICY OCH FINANSIELL RISKHANTERING

För information om bolagets finanspolicy se not 26 sidan 113 i årsredovisningen för 2016. För information om bolagets finansiella riskhantering, se årsredovisningen 2016 sidorna 82-83.

FINANSIELLA MÅL

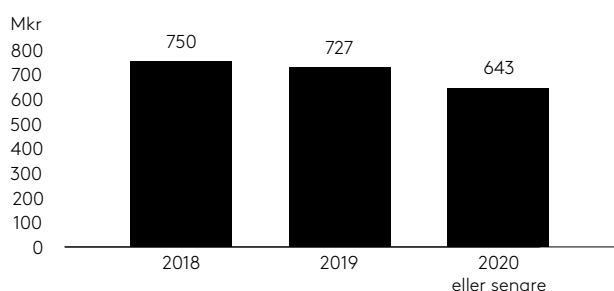
- Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent.
Bolagets investeringskalkyl har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent.
- Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering.
Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt ska spridas till andra projekt.
- Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent.
Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Den 31 december 2017 uppgick soliditeten i koncernen till 34 procent.

¹ Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

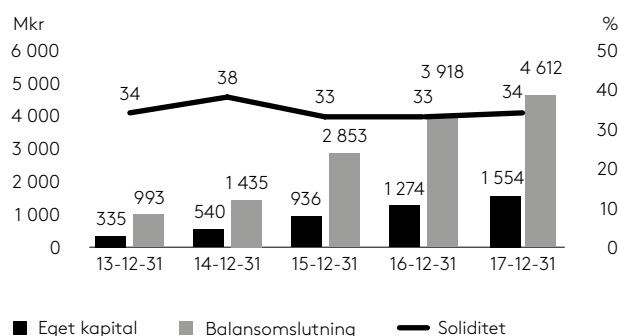
² Varav 203,7 mkr utgörs av preferensaktier av serie B, där de ekonomiska villkoren gör att klassificering sker som skuld.

FÖRFALLOPROFIL (mkr)

Koncernens räntebärande skulder¹



EGET KAPITAL, BALANSOMSLUTNING OCH SOLIDITET (%)



Aktien och ägarna

Stam- och preferensaktierna i Oscar Properties Holding AB (publ) handlas sedan årsskiftet 2017 på Nasdaq Stockholms Mid Cap-lista.

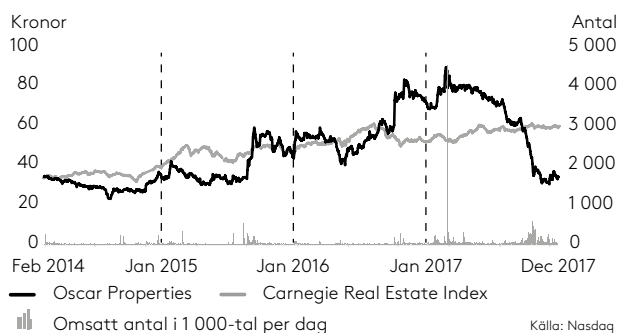
Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 29 december till 982,6 mkr.

En extra bolagsstämma beslutade att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om emission av högst 550 000 stamaktier. Därefter har 493 513 stamaktier emitterats genom kvittning av dellikvid avseende förvärvet av Allegro Projekt AB.

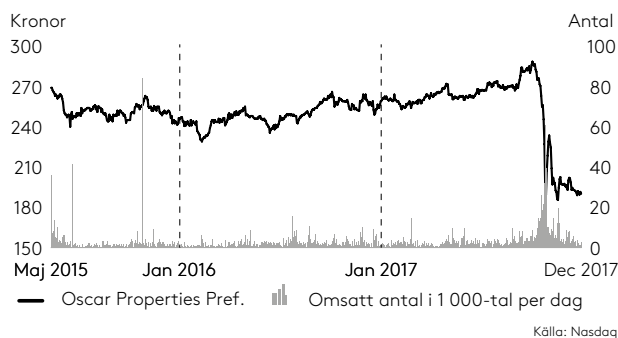
42 072 preferensaktier av serie B anmälades för inlösen enligt bolagsordningen under perioden 1-31 mars 2017. Avstämningsdagen var den 30 juni 2017. Inlösenlikviden fastställdes till 505,93 kronor per aktie vilket inkluderar upplupen del av utdelningen vilket motsvarar en sammanlagd inlösenlikvid om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

Den 31 december 2017 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 30 454 590, varav 28 563 496 aktier utgjordes av stamaktier, 1 483 166 aktier av preferensaktier, samt 407 928 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Bolaget till 28 752 605, varav stamaktier motsvarade 28 563 496 röster, preferensaktier motsvarade 148 317 röster och preferensaktier av serie B motsvarade 40 793 röster.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



ÄGARE DEN 31 DECEMBER 2017

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert genom bolag	12 092 482	142 222		40,17	42,11
Staffan Persson genom bolag	2 955 357	13 573		9,75	10,28
Ernstström & C:o AB	2 000 000			6,57	6,96
Fjärde AP Fonden	1 297 452			4,26	4,51
Avanza Pension	570 940	160 657	40 902	2,54	2,06
Swedbank Försäkring	633 428	52 560	2 256	2,26	2,22
Allianz Global Investors	622 545			2,04	2,17
Jan Erik Engström	310 000			1,02	1,08
Nordnet Pensionsförsäkring	167 764	34 121	31 732	0,77	0,61
Johan Thorell genom bolag	200 000	30 430		0,76	0,71
Staffan Rasjö	199 754	450		0,66	0,69
AMF Försäkring & Fonder	193 911	2 960		0,65	0,68
JRS Asset Management AB	82 000	3 989	63 236	0,49	0,31
HL-Family Oy	143 981			0,47	0,50
Anders Simon Klein	90 000	10 000		0,33	0,32
Övriga	7 003 882	1 032 204	269 802	27,27	24,81
Summa	28 563 496	1 483 166	407 928	100	100

Informationen om aktieägarstruktur den 31 december 2017 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Helår 2017	Helår 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
	2,4				
Försäljning av varor och tjänster		2 711,7	2 291,3	540,2	1 081,4
Hysesintäkter		76,6	49,9	19,1	14,1
Nettoomsättning		2 788,3	2 341,2	559,3	1 095,5
Produktionskostnader		-2 392,3	-1 993,1	-520,7	-924,6
Fastighetskostnader		-32,9	-16,0	-10,0	-4,5
Summa rörelsens kostnader		-2 425,2	-2 009,1	-530,7	-929,1
Bruttoresultat		363,1	332,1	28,6	166,4
Övriga väsentliga rörelseposter					
Central administration		-71,4	-49,2	-17,4	-14,0
Resultat av projektfastighetsförsäljningar		70,4	-	17,3	-
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	23,9	147,0	0,1	81,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3	146,1	30,1	-140,6	15,0
Summa övriga rörelseposter		169,0	127,9	-140,6	82,2
Rörelseresultat		532,1	460,0	-112,0	248,6
Finansiella intäkter		43,4	17,8	11,9	6,1
Finansiella kostnader		-157,1	-79,1	-49,6	-14,6
Resultat från finansiella poster		-113,7	-61,3	-37,7	-8,5
Resultat före skatt		418,4	398,7	-149,7	240,1
Inkomstskatt		-67,9	-6,9	-2,6	-3,5
Periodens resultat		350,5	391,8	-152,3	236,6
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		11,28	12,76	-5,59	8,19
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		11,28	12,76	-5,59	8,19
Totalt antal utestående aktier		30 454 590	29 860 332	30 454 590	29 860 332
Genomsnittligt antal stamaktier		28 443 325	28 069 983	28 563 496	28 069 983
Genomsnittligt antal preferensaktier		1 864 575	1 620 643	1 891 094	1 790 349

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Helår 2017	Helår 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Periodens resultat	350,5	391,8	-152,3	236,6
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden ²	350,5	391,8	-152,3	236,6
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	350,5	391,8	-152,3	236,6
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	350,5	391,8	-152,3	236,6
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

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

Kommentarer till perioden januari-december 2017

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning ökade under perioden till 2 788,3 mkr (2 341,2) och avser främst upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 2 711,7 mkr (2 291,3). Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Industriverket, Innovationen och Helix. Många av projekten är inne i intensiva faser där färdigställande sker under 2018.

Hysesintäkterna uppgick till 76,6 mkr (49,9) och var främst hänförliga till fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1. Båda dessa fastigheter har sålts i slutet av året men resultatet till och med november respektive december tillfaller koncernen. Ökningen jämfört med föregående år hänförs till de framtida projekten Bakaxeln, Nackahusen och Plania som förvärvats för framtida bostadsutvecklingsprojekt men som i dagsläget har hyresgäster. Dessa kommer att omvandlas till bostadsutvecklingsprojekt när detaljplaner har fastställts.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till 2 425,2 mkr (2 009,1) och avsåg främst bostadsutvecklingsprojekten. De högre kostnaderna beror framförallt på att flera av projekten var inne i en mer intensiv fas än föregående år samt att antalet bostäder i produktion var något högre.

Fastighetskostnaderna uppgick till 32,9 mkr (16,0) och har ökat jämfört med föregående år pga de nyligen förvärvade fastigheter som i dagsläget har hyresgäster.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick till 71,4 mkr (49,2). Ökningen förklaras av en större central organisation jämfört med föregående år.

Resultat från projektfastighetsförsäljningar, 70,4 mkr (–), avser resultat från försäljningarna av projekten Biografen Penthouses och Lybeck.

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 23,9 mkr (147,0) och hänförs i huvudsak till försäljningen av den 50%-iga andelen i Murbruket Holding Fastighets AB (fastigheten Murmästaren 3). En stor del av förändringen från föregående år beror på att No.4 och 79&Park gått från att ha varit delägda till att vara helägda projekt.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 146,1 mkr (30,1) och består av realiserad värdeförändring vid försäljning av Uppfinnaren 1.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 532,1 mkr (460,0) och är framförallt hänförligt till resultat från projektutvecklingsverksamheten för projekten No.4, 79&Park, Innovationen och Helix samt vinst vid försäljning av förvaltningsfastigheter.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 43,5 mkr (17,8) och avser i huvudsak ränteintäkter från fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till 157,1 mkr (79,1). De högre finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv.

SKATT

Redovisad skatt om 67,9 mkr (6,9) avser i huvudsak uppskjuten skatt.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	6	40,4	–
Förvaltningsfastigheter	3	46,4	1 026,3
Övriga materiella anläggningstillgångar		55,4	35,6
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	83,1	270,5
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		–	51,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar		860,9	695,8
Summa anläggningstillgångar		1 086,2	2 079,8
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter		1 168,1	529,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt		959,2	719,7
Övriga omsättningstillgångar		918,1	343,4
Likvida medel		479,9	245,7
Summa omsättningstillgångar		3 525,3	1 838,7
SUMMA TILLGÅNGAR		4 611,5	3 918,4
EGET KAPITAL			
Eget kapital		1 554,1	1 273,7
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	264,9	798,6
Obligationslån	7	1 010,5	574,8
Övriga räntebärande långfristiga skulder	7	299,4	449,6
Övriga långfristiga skulder		161,8	328,6
Uppskjutna skatteskulder		11,3	27,2
Summa långfristiga skulder		1 747,8	2 178,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	409,3	70,0
Obligationslån	7	146,0	83,6
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	7	200,8	–
Övriga kortfristiga skulder		553,5	312,3
Summa kortfristiga skulder		1 309,7	465,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 611,5	3 918,4

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar uppgick den 31 december till 40,4 mkr (–) och bestod av värden relaterat till förvärvet av Allegro i form av varumärke och goodwill. Förvaltningsfastigheter uppgick till 46,4 mkr (1 026,3) och har minskat p.g.a. försäljningarna av fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1. Förändringen i andelar i joint ventures och intresseföretag framgår av Not 5 sidan 21. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 860,9 mkr (695,8) och utgjordes i huvudsak av långfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 1 168,1 mkr (529,9) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte var avyttrade till bostadsrättsföreningar. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgick till 959,2 mkr (719,7) och bestod av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 918,1 mkr (343,4) och bestod huvudsakligen av handpenningar för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder till nominella belopp uppgick till 2 323,7 mkr (1 987,8), se även *Finansiering* sidan 8 samt not 7

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående balans per 2016-01-01	58,5	391,8	485,3	935,5
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	391,8	391,8
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa totalresultat	–	–	391,8	391,8
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Fondemission	0,3	–0,3	–	–
Utdelning till aktieägare	–	–35,8	–	–35,8
Summa transaktioner med aktieägare	0,3	–36,1	–	–35,8
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	–	–17,8	–	–17,8
Utgående balans per 2016-12-31	58,8	337,9	877,1	1 273,7
Ingående balans per 2017-01-01	58,8	337,9	877,1	1 273,7
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	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

¹ Räntekostnader på obligationslånet om 175 mkr bedöms vara ett egetkapitalinstrument pga dess emissionsvillkor.
För mer information se årsredovisningen 2016 not 24 eget kapital.

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Helår 2017	Helår 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	532,1	460,0	-112,0	248,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	-499,6	-502,3	152,3	-269,6
Erhållen ränta	3,0	17,8	-7,9	6,1
Betald ränta	-119,5	-67,6	-37,7	-6,6
Betald skatt	-1,1	-1,5	-2,3	-0,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-85,1	-93,6	-7,6	-22,6
Förändring av projektfastigheter ²	-678,8	-440,9	-27,3	-
Förändring av övrigt rörelsekapital	-188,7	293,9	74,1	-29,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-952,6	-240,6	39,2	-51,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2,0	-9,8	-2,0	-0,6
Försäljning av förvaltningsfastigheter	443,4	-	443,4	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-26,9	-19,6	-14,9	-6,6
Förvärv av verksamheter	-35,0	-	-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	262,9	10,6	70,4	-55,2
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-236,6	-36,3	-226,7	85,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	405,8	-55,1	271,2	23,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	948,2	507,2	-4,4	72,8
Amortering av lån	-60,9	-104,7	-0,9	-19,7
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-70,8	-37,3	-17,2	-6,7
Ränta på egetkapitalinstrument ³	-17,7	-17,8	-4,4	-17,8
Återköp egetkapitalinstrument	-17,8	-	-17,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	781,0	347,4	-44,7	28,6
Periodens kassaflöde	234,2	51,7	265,7	0,3
Likvida medel vid periodens början	245,7	194,0	214,2	245,4
Likvida medel vid periodens slut	479,9	245,7	479,9	245,7
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-23,9	-147,0	-0,1	-81,2
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-296,7	-332,5	57,1	-173,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-146,1	-30,1	140,6	-15,0
Övrigt	-32,9	7,3	-45,2	-
Summa	-499,6	-502,3	152,3	-269,9

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

Jämförelseperioder har korrigerats.

³ Se Not 26 årsredovisningen 2016 för förtydligande.

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -952,6 mkr (-240,6) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter vilka utgör förvärv av fastigheter för framtida bostads-utvecklingsprojekt. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 405,8 mkr (-55,1) och hänförde sig

främst till försäljningar av förvaltningsfastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 781,0 mkr (347,4) och var framförallt hänförligt till upptagande av nya lån för förvärv av fastigheter. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 234,2 mkr (51,7). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 479,9 mkr (245,7).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Helår 2017	Helår 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Rörelsens intäkter	15,1	5,3	5,5	5,3
Rörelsens kostnader	-28,8	-22,1	-7,0	-9,9
Rörelseresultat	-13,7	-16,8	-1,5	-4,6
Resultat från finansiella poster	86,0	477,4	-24,9	486,0
Resultat före skatt	72,3	460,6	-26,4	481,4
Periodens resultat ¹	72,3	460,6	-26,4	481,4

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 består främst av utfakturerade tjänster motsvarande 15,1 (5,3) mkr. Rörelseresultatet uppgår till -13,7 (-16,8) mkr.

Resultat från finansiella poster består till stor del av reavinst vid försäljningen av andelen i Murbruket Holding Fastighets AB.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	979,6	967,6
Omsättningstillgångar	1 138,5	1 256,4
SUMMA TILLGÅNGAR	2 118,1	2 224,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1168,9	1 167,5
Långfristiga skulder	520,3	728,6
Kortfristiga skulder	428,9	327,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 118,1	2 224,0



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 2017-12-31 hade koncernen 149 (101) anställda, varav 62 (49) tillhörde bostadsutvecklingsverksamheten och 87 (52) tillhörde byggverksamheten.

Not 2

Redovisningsprinciper

Oscar Properties Holding tillämpar *International Financial Reporting Standards* (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering*. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, *Redovisning för juridiska personer* och *Årsredovisningslagen*.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Oscar Properties årsredovisning 2016, sidorna 97-101.

IFRS 15, *Intäkter från avtal med kunder*, ska tillämpas från 1 januari 2018. Utifrån Oscar Properties analys av effekterna av införandet av standarden är bedömningen att redovisningen av projektutvecklingen av bostäder fortsatt kan ske med tillämpning av successiv vinstavräkning. IFRS 15 kommer inte innebära någon förändring av Oscar Properties redovisningsprinciper för intäkter.

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. Oscar Properties bedömning är att IFRS 9 skulle kunna påverka värderingen av vissa fordringar men effekten bedöms inte vara väsentlig.

Utöver finansiella definitioner enligt IFRS' regelverk, används alternativa nyckeltal för att beskriva den underliggande verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder.

Bolaget följer *European Securities and Market Authorities* (ESMA) riktlinjer om *Alternativa Nyckeltal*.

Definitioner finns beskrivna på sidan 23.

Not 3

Förvaltningsfastigheter

Under det fjärde kvartalet såldes två av koncernens förvaltningsfastigheter. Per 2017-12-31 finns endast förvaltningsfastigheter kvar i form av bostadsfastigheten Grönland, belägen på Djurgården i Stockholm, samt tre fastigheter på Smådalarö som sålts men ännu ej frånträtts.

Metoden för att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheterna är en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Avkastningskravet har bedömts till 0,7 procent. Värdering har skett enligt nivå 3 i IFRS verkligt värde-hierarki. De sålda fastigheterna har värderats utifrån avtalat försäljningspris.

Det redovisade värdet för koncernens fastigheter uppgick den 31 december 2017 till 46,4 mkr.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

	31 dec 2017
Verkligt värde vid årets början	1 026,3
Investeringar i befintliga fastigheter	28,1
Avyttrade fastigheter	-1 154,1
Realiserade värdeförändringar	146,1
Redovisade fastighetsvärden	46,4

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

	31 dec 2017
Avkastningskrav	0,7 %
Kalkylränta	1,6 %
Inflation	2,0 %
Vakansgrad	0 %
Prognosperiod	10 år

Not 4

Segmentsredovisning

Oscar Properties hade under perioden två rörelsesegment; *Projektutveckling* och *Förvaltning av hyresfastigheter*. Denna bedömning baserar sig på skillnader i rörelsernas karaktär.

Nedanstående segmentsindelning visar inte den framtida affärsområdeuppdelningen i *Bostadsutveckling* och *Kommersiella lokaler* som annonserades i februari 2017. Arbetet pågår med att få den organisationen på plats. Styrning och uppföljning har ännu inte ändrats.

	1 jan 2017 – 31 dec 2017				1 jan 2016 – 31 dec 2016			
	Projekt- utveckling	Förvaltning av hyres- fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Totalt	Projekt- utveckling	Förvaltning av hyres- fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Totalt
Rörelsens intäkter								
Försäljning av varor och tjänster	2 711,7	–	–	2 711,7	2 291,3	–	–	2 291,3
Hysesintäkter	–	76,6	–	76,6	–	49,9	–	49,9
Nettoomsättning	2 711,7	76,6	–	2 788,3	2 291,3	49,9	–	2 341,2
Rörelsens kostnader								
Produktionskostnader	–2 392,3	–	–	–2 392,3	–1 993,1	–	–	–1 993,1
Fastighetskostnader	–	–32,9	–	–32,9	–	–16,0	–	–16,0
Summa rörelsekostnader	–2 392,3	–32,9	–	–2 425,2	–1 993,1	–16,0	–	–2 009,1
Bruttoresultat	319,4	43,7	–	363,1	298,2	33,9	–	332,1
Övriga väsentliga rörelseposter								
Central administration	–42,2	–4,1	–25,1	–71,4	–26,3	–3,2	–19,7	–49,2
Resultat från projektfastighets- försäljningar	70,4	–	–	70,4				
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	23,9	–	–	23,9	69,5	77,5	–	147,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	146,1	–	146,1	–	30,1	–	30,1
Summa övriga rörelseposter	52,1	142,0	–25,1	169,0	43,2	104,4	–19,7	127,9
Rörelseresultat	371,5	185,7	–25,1	532,1	341,4	138,3	–19,7	460,0
Finansnetto	–	–	–113,7	–113,7	–	–	–61,3	–61,3
Resultat före skatt	371,5	185,7	–138,8	418,4	341,4	138,3	–81,0	398,7
Inkomstskatt	1,9	–69,8	–	–67,9	–0,2	–6,7	–	–6,9
Periodens resultat	373,4	115,9	–138,8	350,5	341,2	131,6	–81,0	391,8
Segmentspecifika tillgångar								
Immateriella tillgångar	40,4	–	–	40,4	–	–	–	–
Förvaltningsfastigheter	–	46,4	–	46,4	–	1 026,3	–	1 026,3
Andelar i intresseföretag/ joint ventures	83,1	–	–	83,1	153,0	117,5	–	270,5
Projektfastigheter	1 168,1	–	–	1 168,1	529,9	–	–	529,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt	959,2	–	–	959,2	719,7	–	–	719,7
Segmentspecifika investeringar								
Investeringar i förvaltningsfastigheter	–	–2,0	–	–	–	–9,8	–	–9,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	–10,7	–	–	–10,7	–	–	–	–

Segmentsredovisning fortsättning

	1 okt 2017 – 31 dec 2017				1 okt 2016 – 31 dec 2016			
	Projekt- utveckling	Förvaltning av hyres- fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Totalt	Projekt- utveckling	Förvaltning av hyres- fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Totalt
Rörelsens intäkter								
Försäljning av varor och tjänster	540,2	–	–	540,2	1 081,4	–	–	1 081,4
Hysesintäkter	–	19,1	–	19,1	–	14,1	–	14,1
Nettoomsättning	540,2	19,1	–	559,3	1 081,4	14,1	–	1 095,5
Rörelsens kostnader								
Produktionskostnader	–520,7	–	–	–520,7	–924,6	–	–	–924,6
Fastighetskostnader	–	–10,0	–	–10,0	–	–4,5	–	–4,5
Summa rörelsekostnader	–520,7	–10,0	–	–530,7	–924,6	–4,5	–	–929,1
Bruttoresultat	19,5	9,1	–	28,6	156,8	9,6	–	166,4
Övriga väsentliga rörelseposter								
Central administration	–12,9	–0,4	–4,1	–17,4	–11,7	–0,1	–2,2	–14,0
Resultat från projektfastighets- försäljningar	17,3	–	–	17,3	–	–	–	–
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	0,1	–	–	0,1	3,2	78,0	–	81,2
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–140,6	–	–140,6	–	15,0	–	15,0
Summa övriga rörelseposter	4,5	–141,0	–4,1	–140,6	–	–	–	–
Rörelseresultat	24,0	–131,9	–4,1	–112,0	148,3	102,5	–2,2	248,6
Finansnetto	–	–	–37,7	–37,7	–	–	–8,5	–8,5
Resultat före skatt	24,0	–131,9	–41,8	–149,7	148,3	102,5	–10,7	240,1
Inkomstskatt	0,5	–3,1	–	–2,6	–0,2	–3,3	–	–3,5
Periodens resultat	24,5	–135,0	–41,8	–152,3	148,1	99,2	–10,7	236,6

Not 5

Joint ventures och intresseföretag

Namn	Partner	Kapital- andel	31 dec 2017		31 dec 2016	
			Redovisat värde andelar	Resultat från ventures/ intresse- företag	Redovisat värde andelar	Resultat från ventures/ intresse- företag
Projktbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,7	-3,1	4,8	-4,6
Eriksberg Intressenter AB ²	Veidekke	50 %	0,2	-	0,2	-
Murbruket Holding Fastighets AB ⁵	Balder	50 %	-	23,2	117,5	77,0
Ostam Holding AB ³	Wallenstam	50 %	0,5	-1,3	11,3	-6,4
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ¹	80,7	5,0	136,7	84,9
Andelar som förvärvats ⁴						
Nacka 369:32 JV AB	Carlyle	50 %				16,4
Oscar Properties AB	Skandrenting	50 %				-20,3
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			83,1	23,8	270,5	147,0

¹ Stamaktier fördelar sig 50/50 medan preferensaktierna fördelar sig 15/85 mellan Oscar Properties/NIAM. Vinstdelning med NIAM avviker från angiven kapitalandel.

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

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

⁴ I september 2016 förvärvades Nacka 369:32 JV AB från Carlyle och i december samma år förvärvades Skandrentings 50-procentiga andel i Oscar Properties AB.

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

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.

Not 6

Rörelseförvärv

Den 1 februari slutförde Oscar Properties förvärvet av samtliga aktier i byggentreprenören Allegro Projekt AB som då tillträdde. Genom förvärvet har koncernen tillförsäkrat sig ytterligare kompetens och resurser, och kommer framledes även att erbjuda tjänster till externa kunder. Den förvärvade verksamheten ger genom sin huvudsakliga inriktning på kommersiella lokaler möjlighet att på sikt utveckla ett Oscar Properties-erbjudande för den kommersiella kontorsmarknaden, vid sidan av bostäder. Förvärvet innehöll ett antal immateriella tillgångar i form av Varumärke samt Goodwill. Varumärket kommer att skrivas av på 10 år. Även kundkontrakt har identifierats i förvärvet, dessa kommer att återföras enligt deras intjäning.

FÖRVARVSBALANS

	2017-02-01
Goodwill	22,3
Varumärke	20,0
Kundkontrakt	36,2
Eget kapital	15,2
Uppskjuten skatt	-12,4
Köpeskilling	81,3

Not 7

Finansiella instrument – verkligt värde

Redovisat och verkligt värde för upplåning:

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Skulder till kreditinstitut	674,2	868,6	674,2	868,6
Obligationslån	1 156,5	658,4	1 094,2	658,1
Övriga räntebärande skulder	500,1	449,6	487,2	455,6
	2 330,8	1 976,6	2 255,6	1 982,3

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

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

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 31 december 2017 visar en skillnad mellan redovisat och verkligt värde. De avvikelser som finns härrör från obligationslån om 450 mkr och preferensaktier av serie B som båda värderas till nivå 1, vilket innebär värdering till noterade priser på en aktiv marknad. Vid periodens utgång uppgick obligationslånet till 86,0 procent av de nominella beloppet och Preferensaktie serie B hade en stängningskurs på 462 kronor per aktie.

Obligationslånet om 175 mkr som emitterades vid förvärvet av Uppfinnaren 1 är pga emissionsvillkoren ett egetkapitalinstrument. 25 mkr av obligationslånet är dock bedömd att vara en räntebärande skuld. Den 31 december 2017 redovisades skulden till ett diskonterat värde om 22,0 mkr.

Preferensaktier av serie B som pga av emissionvillkoren redovisas som övrig räntebärande skuld uppgick den 31 december 2017 till 201,4 mkr.

Övriga räntebärande skulder härrör från förvärv.

Not 8

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31 dec 2017	31 dec 2016		31 dec 2017	31 dec 2016
Koncernen			Moderbolaget		
<i>Ställda panter</i>			<i>Ställda panter</i>		
Fastighetsinteckningar	775,7	866,5	Fastighetsinteckningar	inga	inga
Företagsinteckningar	1,5	30,0	Pantsatta reverser	564,2	156,8
Likvida medel	65,6	inga			
<i>Eventalförpliktelser</i>			<i>Eventalförpliktelser</i>		
Borgensåtaganden	2 777,2	1 761,8	Borgensåtaganden	3 602,8	2 088,5

Definitioner

Oscar Properties presenterar vissa finansiella mått som inte definieras av IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla bolag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. För mer information om bolagets nyckeltal gå till www.oscarproperties.se

Bolaget definierar nyckeltalen enligt nedan. Definitionerna är oförändrade mot tidigare perioder.

BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER

Oscar Properties Holding, bolaget eller moderbolaget
Oscar Properties Holding AB (publ).

Oscar Properties, bolaget eller koncernen

Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag.

Gruppen

Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag samt joint ventures och intresseföretag.

BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

Antal bokade bostäder

Bokad bostad är en bostad där kunden och bolaget har undertecknat ett bokningsavtal, samt att kunden har erlagt bokningsavgiften.

Antal bostäder i pågående produktion

Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.

Antal sålda bostäder

Bostäder som sålts efter undertecknande av antingen förhands- eller upplåtelseavtal.

Byggrätter

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde med bostadsrätter. För förfogande över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller option att äga.

Färdigställandegrad

Bokförda kostnader i förhållande till totalt beräknade projekt-kostnader.

Försäljningsgrad

Sålda bostäder genom bindande avtal i förhållande till totala antalet bostäder i projektet.

Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter med befintliga kassaflöden som innehas i syfte att ägas och förvaltas långsiktigt. Dessa kan utgöras av såväl kommersiella lokaler som bostäder.

Projektfastigheter

Avser fastigheter som innehas för vidareutveckling till bostadsrätter.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt (rullande 12 månader) i relation till genomsnittligt eget kapital.

Balansomslutning

Summan av alla tillgångar alternativt summan av alla skulder och eget kapital.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Genomsnittlig kvarstående löptid fram till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Intresseföretag

Samarbetsform med flera ägare där koncernen innehar minst 20 och högst 50 procent av rösterna.

Joint ventures

Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande-inflytande.

Soliditet, %

Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.

Successiv vinstavräkning

Koncernen redovisar intäkter successivt från och med den dag bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter och bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten. Redovisade intäkter baserar sig på färdigställandegrad och på försäljningsgrad.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Resultat per stamaktie, kronor

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

Övrig information

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av Not 30 i Oscar Properties årsredovisning för 2016. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

GRANSKNING AV BOKSLUTSKOMMUNIKÉN

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för revisorernas granskning.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 82-83 i årsredovisningen för 2016. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

STYRELSENS INTYGANDE

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

Stockholm den XX februari 2018

Jakob Grinbaum
styrelseordförande

Ann Grevelius
styrelseledamot

Staffan Persson
styrelseledamot

Johan Thorell
styrelseledamot

Oscar Engelbert
vd och styrelseledamot

FINANSIELL KALENDER 2017

Årsredovisning 2017	23 mars 2018
Årsstämma 2018	18 april 2018
Delårsrapport januari-mars 2018	27 april 2018
Delårsrapport april-juni 2018	13 juli 2018
Delårsrapport juli-september 2018	26 oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018	8 februari 2019

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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 9 februari 2018, kl 08.30.



