

# Oscar Properties

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2018  
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)



Q4





Bageriet Penthouse, Nacka

## **Oscar Properties Holding AB (publ)** **Koncernens bokslutskommuniké januari-december 2018**

## Perioden i korthet

### PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 1 906,1 mkr (2 788,3).
- Rörelseresultatet uppgick till –371,9 mkr (532,1).
- Periodens resultat uppgick till –492,5 mkr (350,5).
- Resultat per stamaktie uppgick till –18,54 kronor (11,28).
- Likvida medel uppgick till 101,7 mkr (479,9).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 79 (180).
- Antalet bokade bostäder uppgick till 36 (1).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 46 (138).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 195 (1 114).

### KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 256,6 mkr (559,3).
- Rörelseresultatet uppgick till –255,5 mkr (–112,0).
- Periodens resultat uppgick till –292,8 mkr (–152,3).
- Resultat per stamaktie uppgick till –10,64 kronor (–5,59).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 28 (16).
- Antalet bokade bostäder uppgick till 6 (1).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (2).

### NYCKELTAL

|                                               | Helår 2018 | Helår 2017 | Okt-dec 2018 | Okt-dec 2017 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Nettoomsättning, mkr                          | 1 906,1    | 2 788,3    | 256,6        | 559,3        |
| Rörelseresultat, mkr                          | –371,9     | 532,1      | –255,5       | –112,0       |
| Periodens resultat, mkr                       | –492,5     | 350,5      | –292,8       | –152,3       |
| Avkastning på eget kapital, %                 | neg        | 25         | neg          | 25           |
| Balansomslutning, mkr                         | 3 398,6    | 4 611,5    | 3 398,6      | 4 611,5      |
| Eget kapital, mkr                             | 1 026,1    | 1 554,1    | 1 026,1      | 1 554,1      |
| Soliditet, %                                  | 30         | 34         | 30           | 34           |
| Resultat per stamaktie, kronor <sup>1</sup>   | –18,54     | 11,28      | –10,64       | –5,59        |
| Totalt antal utestående aktier, tusental      | 30 933     | 30 455     | 30 933       | 30 455       |
| Antal sålda bostäder                          | 79         | 180        | 28           | 16           |
| Antal bokade bostäder                         | 36         | 1          | 6            | 1            |
| Antal produktionsstartade bostäder            | 46         | 138        | 0            | 2            |
| Antal färdigställda bostäder                  | 754        | 71         | 557          | –            |
| Antal bostäder i pågående produktion          | 195        | 1 114      | 195          | 1 114        |
| Andel sålda bostäder i pågående produktion, % | 81         | 88         | 81           | 88           |
| Antal anställda vid periodens utgång          | 139        | 149        | 139          | 149          |

<sup>1</sup> Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna efter utspädningseffekt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN OKTOBER-DECEMBER 2018

- Koncernen redovisade ett negativt resultat för fjärde kvartalet. Orsakerna till detta var en kombination av reserveringar för beslutad prissänkning av färdigställda lägenheter, ökade produktionskostnader i några projekt, nedskrivningar samt en låg försäljningstakt. Se vidare på sid 15.
- Staffan Persson avgick på egen begäran som ledamot i styrelsen för Oscar Properties AB (publ).
- Oscar Properties genomförde ett besparingsprogram med målet att minska de årliga kostnaderna med 30 miljoner kronor.
- Oscar Properties och Convendum tecknade ett samarbetsavtal kring ett nytt koncept för företagsbostäder, där företag ska kunna långtidshyra bostäder till sina anställda.
- Oscar Properties tecknade ett avtal med Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) gällande ett samarbete kring nyproduktion av bostäder i Karlskrona. Samhällsbyggnadsbolaget står för marken, Oscar Properties projektleder och står för försäljning av bostäderna.
- Byggföretaget Allegro började genomföra projekt för beställare utanför Oscar Properties.
- Navid Rostam utsågs till CFO på Oscar Properties. Den tidigare ekonomichefen Lars Neret lämnade koncernledningen i samband med detta.
- Oscar Properties förvärvade Biografen Penthouses av Axxonen Properties ABs konkursbo för en miljon kronor. Oscar Properties räknar med ett positivt resultat för projektet.
- Ulrika Ståhlberg utsågs till ny försäljningschef efter Malin Gangnor som valde att lämna företaget. Karin Handin utsågs till Head of People and Culture, en nyinrättad roll. Dessa befattningar ingår i koncernledningen.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Navid Rostam slutade på egen begäran som CFO på Oscar Properties. Ola Nilsson utsågs till interim CFO.
- Oscar Properties beslutade att återlämna markanvisningen för projektet Cubrick i Sundbyberg, samt att inte fullfölja förvärvet av en av de byggrätter som ingick i området Nacka Strand, No7. Åtgärderna vidtogs i syfte att ytterligare anpassa projektportföljen till rådande marknadsläge.

## ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER 2018

- 273 741 preferensaktier av serie B i Oscar Properties anmälades för inlösen under perioden 1-31 mars, motsvarande en sammanlagd inlösenlikvid om 136,9 mkr plus upplupen del av utdelningen på aktierna samt därtill eventuellt inestående belopp.
- Oscar Properties bildade ett joint venture med Starwood Capital för utveckling av Primus 1 på Lilla Essingen. Det gemensamma bolaget ägs till 30 procent av Oscar Properties och till 70 procent av Starwood Capital. Fastigheten tillträdde den 21 mars.
- Oscar Properties avyttrade fastigheterna Annedal 23:33 och Grönland 18 med ett underliggande värde om ca 98 mkr 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 kunde ej fullfölja köpet.
- Inflyttning startade i 79&Park i Stockholm. Fastigheten färdigställdes under sista kvartalet 2018.
- Oscar Properties World lanserades, en digital plattform med egna produkter och tjänster för framtidens boende.
- Årsstämman beslutade om utdelning: 20 kronor per preferensaktie, 50 kronor per preferensaktie av serie B samt fondemission med utgivning av 571 269 preferensaktier. Ägare av stamaktier tilldelades en preferensaktie för varje 50 stamaktier.
- Norra Tornens dyraste lägenhet, Innovationen Penthouse, såldes för 66 miljoner kronor.
- I juli vann detaljplanen för fastigheten Primus 1 laga kraft. Oscar Properties gick därmed vidare med planeringen av de cirka 450 unika, designade och tidlösa bostäder som ska byggas på platsen.
- Avtal tecknades om en lånefacilitet uppgående till 260 mkr.
- Oscar Properties lanserade ett nytt e-handelssystem för lägenheter som digitaliserar hela säljprocessen. Kunden kan se lägenhetens utförande och design, skriva alla nödvändiga kontrakt och genomföra betalningen online.
- Inger Olsson rekryterades som ny projektutvecklingschef på Oscar Properties och tog även plats i koncernledningen.

## VD har ordet

*”Vi bygger det som ingen annan bygger. Det uppdraget blir ännu viktigare under 2019.”*

Oscar Engelbert



2018 var ett tufft och utmanade år för Oscar Properties. Vi skulle genomföra fler inflyttningar än någonsin samtidigt som bostadsmarknaden fortsatte att bromsa in. Sjunkande bostadspriser ledde till en oro för om våra kunder skulle kunna tillträda som det var tänkt. Nu kan vi konstatera att det i stort har förlöpt enligt plan, av över 700 tillträden har vi haft ett fåtal där köparen ensidigt hävt avtalet och vi tvingats att sälja om bostaden. Hittills har vi i alla fall utom två sålt om bostaden med så pass god förtjänst att vi kunnat hålla ursprungskunden skadeslös.

Försäljningen under sista kvartalet 2018 var märkbart bättre än motsvarande kvartal 2017. Det beror bland annat på att vår kampanj med sänkta priser var framgångsrik och på att vi nu säljer färdigställda bostäder. Det underlättar när kunderna får möjlighet att se slutresultatet och kan flytta in direkt.

Trots att försäljningen ökar något så gör vi ett mycket svagt resultat. Den enskilt största orsaken är fördyringar som uppstått för att vi skulle klara att leverera bostäder i tid till våra kunder. Slutsatsen är att vi, och vårt byggbolag Allegro, måste fortsätta vårt pågående arbete för att förbättra kostnadskontrollen inom projekten och inom byggverksamheten. Vi måste också fortsätta lyfta kvaliteten inom vår projektplanering, utveckla avtalsstrukturer gentemot våra samarbetspartners och ta med oss erfarenheter från avslutade byggnationer till nya.

Andra orsaker till det svaga resultatet beror på nedskrivningar av värdet på byggrätter, konsekvenser av de nya marknadsförutsättningarna samt omställningskostnader för vårt besparingsprogram. Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till -255,5 mkr (-112,0).

Även om mycket beror på en försämrad marknad så måste för-lusten göra oss självkritiska. Utvecklingen måste vändas. Därför

är vi nu mitt i den största omställningen av Oscar Properties någonsin. I december startade vi ett besparingsprogram med målet att sänka våra kostnader med 30 miljoner per år. Men du kan inte bromsa dig ur en uppförsbacke, därför breddar vi också bolaget. Vi har startat ett nytt affärsområde som ska producera prisvärda bostäder på tillväxtorter runt om i landet i samarbete med andra aktörer. Vi har redan vårt första samarbete klart, att bygga nya bostäder i Gullberna, Karlskrona, tillsammans med SBB.

Vårt tredje ben blir företagsbostäder. Här samarbetar vi med Convendum, ett av Sveriges ledande kontorshotell, och hjälper dem att bredda sitt erbjudande till företag genom att de nu också kommer att kunna erbjuda bostäder som hyrs ut på tidsbestämda kontrakt.

Många saker fungerar redan som de ska. Nyhetskanalen CNN uppmärksammande nyligen Innovationen som en av vår tids mest banbrytande byggnader, en byggnad som är med och formar världen 2019. Projektet 79&Park har nominerats till Sveriges mest prestigefulla arkitekturpris, Kasper Salin-priset. I kategorin årets bästa bostadshus är både 79&Park och Lyceum nominerade. När det gäller arkitektur och design är vår ledande ställning ohotad.

Osäkerheten fortsätter under 2019 men vi utgår ifrån, och planerar för, att det blir ytterligare ett mycket tufft år. Sedan starten har Oscar Properties idé varit att bygga det som ingen annan bygger och hitta nya vägar på bostadsmarknaden. Det uppdraget blir ännu viktigare under 2019.

Stockholm, februari 2019

Oscar Engelbert, Vd





Norra Tornen, Innovationen, Hagastaden

## Portföljens utveckling under kvartalet

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

### FÖRVÄRVADE OCH SÅLDA FASTIGHETER

Under fjärde kvartalet slutfördes projekten 79&Park, Bageriet och No.4 enligt plan. Oscar Properties köpte Biografen Penthouses, en del av fastigheten Stockholm Ruddammen 29, av Axxonen Properties ABs konkursbo för en miljon kronor. Inga försäljningar av fastigheter eller projekt skedde under perioden.

### FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december 2018 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 21 projekt (inklusive tre etapper av Primus park) varav 17 helägda. Projekt och fastigheter där koncernen är delägare redogörs för ytterligare i Not 5, Joint venture/intresseföretag. På sidan 8-9 redovisas samtliga projekt och fastigheter i vilka koncernen hade ett engagemang vid periodens slut.





## Projektportföljen

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

|                       |                |                | Tidplan   |           |                    | Säljstartade bostäder |        | Bokade bostäder |        | Sålda bostäder  |        | Försäljningsgrad (%) <sup>1</sup> |  |
|-----------------------|----------------|----------------|-----------|-----------|--------------------|-----------------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------------------------|--|
| PÅGÅENDE NYPRODUKTION |                |                |           |           |                    |                       |        |                 |        |                 |        |                                   |  |
| Projekt               | Fastighet      | Antal bostäder | Byggstart | Säljstart | Färdigt            | Under kvartalet       | Totalt | Under kvartalet | Totalt | Under kvartalet | Totalt |                                   |  |
| HG7 Etapp 3           | Båtturen 1     | 45             | –         | –         | Q1 19 <sup>4</sup> | 10                    | 45     | –               | –      | 2               | 37     | 82 %                              |  |
| 79&Park               | Stettin 7      | 169            | Q3 15     | Q2 15     | Q4 18 <sup>7</sup> | –                     | 169    | –               | –      | 6               | 165    | 98 %                              |  |
| Norra Tornen          | Innovationen 1 | 182            | Q4 15     | Q1 15     | Q1 19              | –                     | 182    | –               | –      | 1               | 180    | 99 %                              |  |
| Norra Tornen          | Helix 1        | 138            | Q2 17     | Q2 16     | Q1 20              | –                     | 138    | –               | –      | 5               | 90     | 65 %                              |  |
| Unité                 | Backåkra 7     | 46             | Q3 18     | Q2 18     | Q4 19              | –                     | 46     | –               | –      | –               | 14     | 30 %                              |  |

| PÅGÅENDE KONVERTERING |                 |                | Tidplan   |           |                    | Säljstartade bostäder |        | Bokade bostäder |        | Sålda bostäder  |        | Försäljningsgrad (%) <sup>1</sup> |
|-----------------------|-----------------|----------------|-----------|-----------|--------------------|-----------------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------------------------|
| Projekt               | Fastighet       | Antal bostäder | Byggstart | Säljstart | Färdigt            | Under kvartalet       | Totalt | Under kvartalet | Totalt | Under kvartalet | Totalt |                                   |
| Bageriet              | Sicklaön 38:19  | 127            | Q3 15     | Q3 15     | Q4 18 <sup>7</sup> | –                     | 127    | –               | –      | 3               | 124    |                                   |
| No.4                  | Sicklaön 369:32 | 207            | Q4 15     | Q4 15     | Q4 18 <sup>7</sup> | –                     | 207    | –               | –      | 9               | 196    | 95 %                              |
| Nybrogatan 19         | Riddaren 5      | 49             | Q2 16     | Q3 16     | Q1 19 <sup>7</sup> | –                     | 49     | –               | –      | 2               | 49     | 100 %                             |

| PLANERAD NYPRODUKTION            |                                     |                | Tidplan   |           |         | Säljstartade bostäder |        | Bokade bostäder |        | Sålda bostäder  |        | Försäljningsgrad (%) <sup>1</sup> |
|----------------------------------|-------------------------------------|----------------|-----------|-----------|---------|-----------------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------------------------|
| Projekt                          | Fastighet                           | Antal bostäder | Byggstart | Säljstart | Färdigt | Under kvartalet       | Totalt | Under kvartalet | Totalt | Under kvartalet | Totalt |                                   |
| Cykelfabriken                    | Kvarngärdet 28:6&7                  | E/T            | E/T       | E/T       | E/T     | –                     | –      | –               | –      | –               | –      | –                                 |
| Gasklockan                       | –                                   | 317            | Q3 19     | Q3 19     | Q4 22   | –                     | 75     | 6               | 36     | –               | –      | –                                 |
| Primus park Etapp 1 <sup>5</sup> | Primus 1                            | 230            | 2020      | 2018      | 2022    | –                     | –      | –               | –      | –               | –      | –                                 |
| Primus park Etapp 2 <sup>5</sup> | Primus 1                            | 170            | E/T       | E/T       | E/T     | –                     | –      | –               | –      | –               | –      | –                                 |
| Primus park Etapp 3 <sup>5</sup> | Primus 1                            | 60             | E/T       | E/T       | E/T     | –                     | –      | –               | –      | –               | –      | –                                 |
| Kraus                            | Stråtet 1, Bergshamra 2:3, Gräset 1 | 220            | E/T       | E/T       | E/T     | –                     | –      | –               | –      | –               | –      | –                                 |
| Bakaxeln                         | Sicklaön 88:1                       | 350            | E/T       | E/T       | E/T     | –                     | –      | –               | –      | –               | –      | –                                 |
| Plania                           | Sicklaön 118:2, 6 & 7               | 175            | E/T       | E/T       | E/T     | –                     | –      | –               | –      | –               | –      | –                                 |
| Södra Veddesta <sup>2</sup>      | Veddesta 1:21, 2:29 och 2:55        | 400            | E/T       | E/T       | E/T     | –                     | –      | –               | –      | –               | –      | –                                 |
| Nackahusen                       | –                                   | 500            | Q2 20     | E/T       | E/T     | –                     | –      | –               | –      | –               | –      | –                                 |
| Skurusundet <sup>6</sup>         | –                                   | 135            | E/T       | E/T       | E/T     | –                     | –      | –               | –      | –               | –      | –                                 |
| Karl Staaff <sup>3, 5, 6</sup>   | Del av Norrmalm 1:131               | 55             | E/T       | E/T       | E/T     | –                     | –      | –               | –      | –               | –      | –                                 |
| Umbla <sup>3</sup>               | Gustavsberg 2:1 och 2:2             | 130            | E/T       | E/T       | E/T     | –                     | –      | –               | –      | –               | –      | –                                 |

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

<sup>2</sup> Förvärv, ej tillträdd.

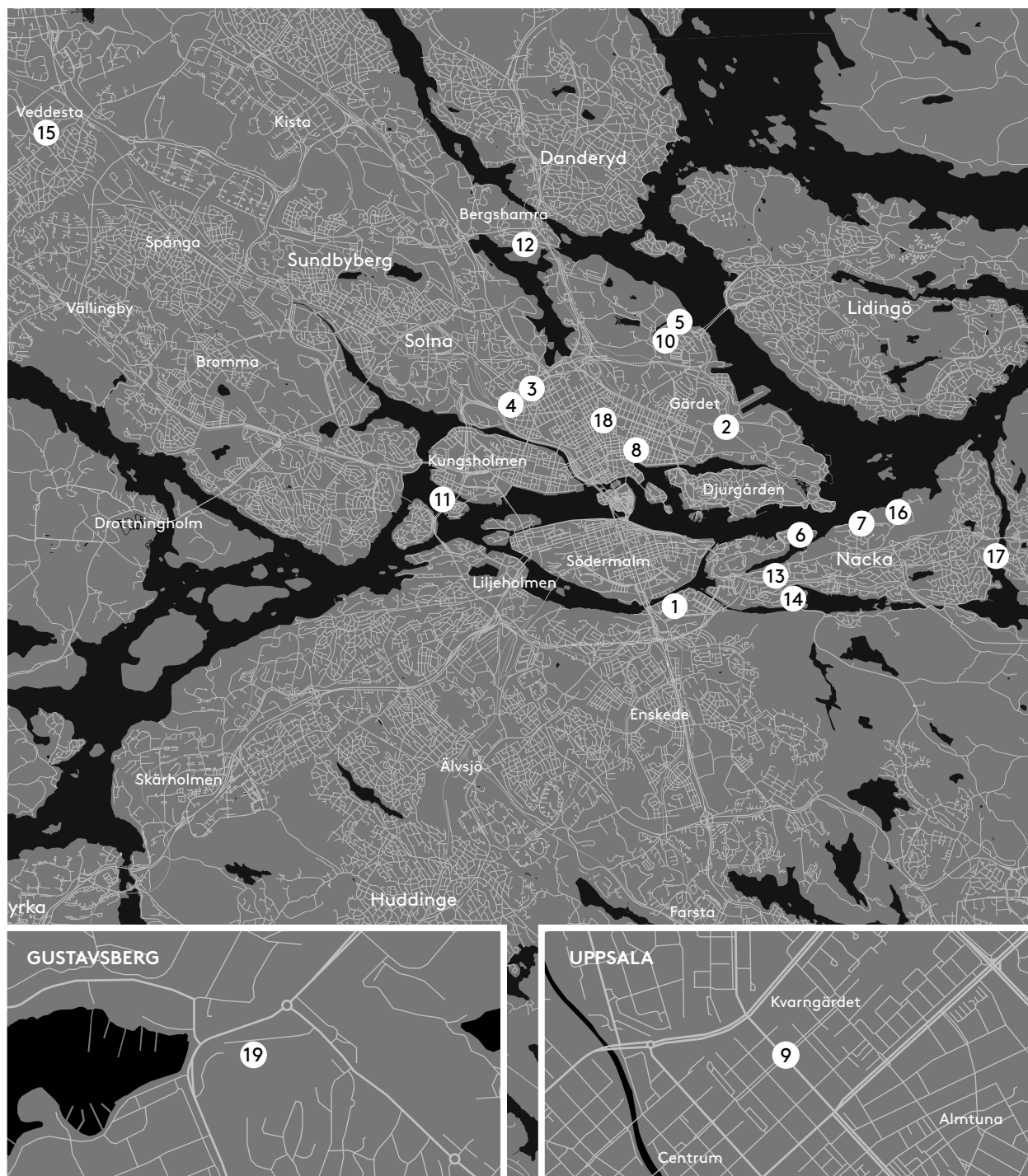
<sup>3</sup> Markanvisning.

<sup>4</sup> Avser tillkommande bostäder.

<sup>5</sup> Delägd fastighet: Karl Staaff, Veidekke, Primus park, Starwood. Se sid 23 för mer information.

<sup>6</sup> Ej planlagd.

<sup>7</sup> Avslutade projekt med bostäder kvar till försäljning.



#### PÅGÅENDE NYPRODUKTION

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

#### PÅGÅENDE KONVERTERING

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

#### PLANERAD NYPRODUKTION

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

## 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. För en schematisk bild av typiska betalningsflöden i ett projekt, se sidan 11.

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital uppgick den 31 december 2018 till 1 026,1 mkr (1 554,1) och soliditeten till 30 procent (34). Balansomslutningen uppgick till 3 398,6 mkr (4 611,5). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen på sidan 11.

#### FINANSIELLA MÅL

- Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent.  
*Bolagets investeringskalkyl har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent. Den 31 december uppgick projektmarginalen i pågående projekt i genomsnitt till 13 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 2018 uppgick soliditeten i koncernen till 30 procent.*

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER<sup>1</sup>

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 724,7 mkr (2 323,7), varav 612,9 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 1 035,8 mkr och övriga långfristiga räntebärande skulder om 76,0 mkr.

Oscar Properties tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att varken fastigheter eller de räntebärande skulderna i respektive joint venture/intresseföretag redovisas. De totala räntebärande skulderna i koncernbolagen och joint venture/intresseföretagen uppgick sammanlagt den 31 december 2018 till 1 807,8 mkr (2 915,0) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 1,1 år (1,7). Den 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen samt i joint venture- och intresseföretagen till 5,4 procent (5,9) exklusive preferensaktie serie B.

### LIKVIDITET

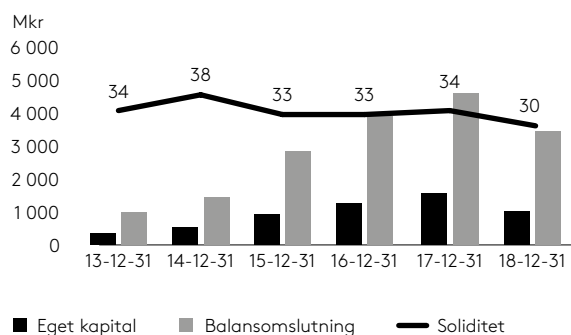
Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2018 till 101,7 mkr (479,9).

### FINANSPOLICY OCH FINANSIELL RISKHANTERING

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

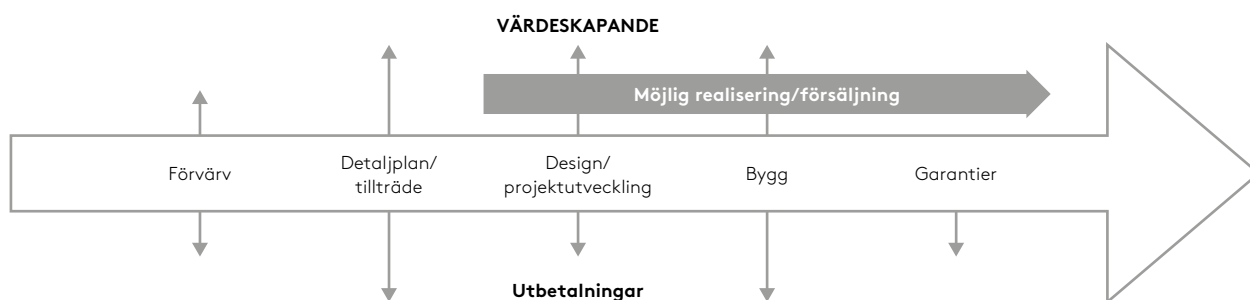
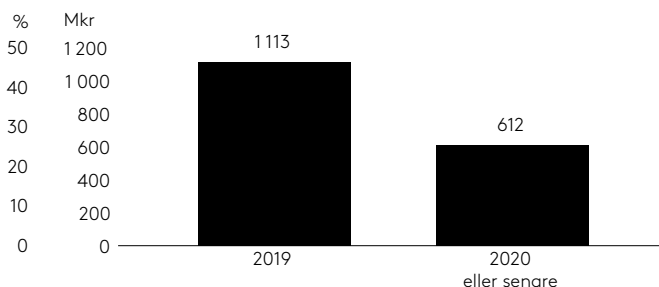
<sup>1</sup> Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

### 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.

276 mkr  
(varav 276 mkr förfaller under 2019)

#### 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.

785 mkr  
(varav 209 mkr förfaller under 2019)

#### 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.

664 mkr  
(varav 628 mkr förfaller under 2019)



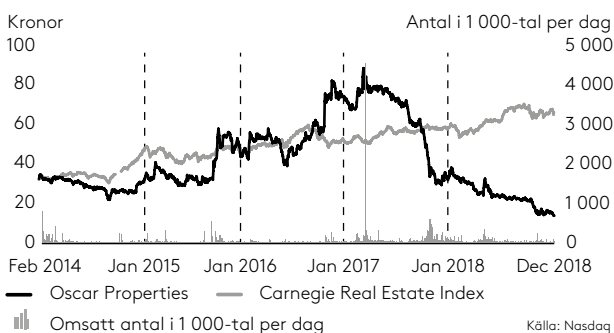
## Aktien och ägarna

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

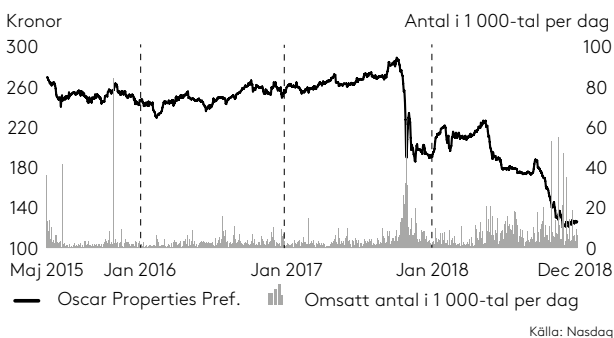
Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 december till 419,9 mkr.

Den 31 december 2018 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 30 932 532 aktier, varav 28 563 496 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 28 800 399,6 varav stamaktierna motsvarar 28 563 496 röster, preferensaktierna 223 443,5 röster och preferensaktierna av serie B 13 460,1 röster.

### STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



### PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



### OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 31 DECEMBER 2018

| Ägare                        | Antal aktier      |                  |                         | Andel        |              |
|------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------|
|                              | Stamaktier        | Preferensaktier  | Preferensaktier Serie B | Innehav (%)  | Röster (%)   |
| Oscar Engelbert, genom bolag | 12 092 482        |                  |                         | 39,1         | 42,0         |
| Staffan Persson, genom bolag | 2 955 357         | 72 680           |                         | 9,8          | 10,3         |
| Ernstström & C:o AB          | 2 000 000         | 20 642           |                         | 6,5          | 7,0          |
| Fjärde AP-fonden             | 1 950 433         | 68 336           |                         | 6,5          | 6,8          |
| Avanza Pension               | 571 073           | 182 485          | 11 974                  | 2,5          | 2,1          |
| Swedbank Försäkring          | 496 495           | 54 613           | 1 502                   | 1,8          | 1,7          |
| Johan Thorell, genom bolag   | 200 000           | 134 430          |                         | 1,1          | 0,7          |
| Jan Erik Engström            | 310 000           |                  |                         | 1,0          | 1,1          |
| Danica Pension               | 225 037           | 64 345           | 35                      | 0,9          | 0,8          |
| Nordnet Pensionsförsäkring   | 129 116           | 80 466           | 16 250                  | 0,7          | 0,5          |
| Karl-Erik Palmung            | 204 478           | 2 000            |                         | 0,7          | 0,7          |
| SEB Trygg Liv                | 169 659           |                  |                         | 0,5          | 0,6          |
| XACT Fonder                  | 141 691           |                  |                         | 0,5          | 0,5          |
| Danske Invest Fonder         | 21 169            | 100 000          |                         | 0,4          | 0,1          |
| HL-Family Oy                 | 112 970           | 2 946            |                         | 0,4          | 0,4          |
| Övriga                       | 6 983 536         | 1 451 492        | 104 840                 | 27,6         | 24,8         |
| <b>Summa</b>                 | <b>28 563 496</b> | <b>2 234 435</b> | <b>134 601</b>          | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |

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





## Koncernens resultaträkning

| Belopp i miljoner kronor (mkr)                               | Not  | Helår 2018      | Helår 2017      | Okt-dec 2018  | Okt-dec 2017  |
|--------------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
|                                                              | 2, 4 |                 |                 |               |               |
| Försäljning av varor och tjänster                            |      | 1 871,9         | 2 711,7         | 249,0         | 540,2         |
| Hysesintäkter                                                |      | 34,2            | 76,6            | 7,6           | 19,1          |
| <b>Nettoomsättning</b>                                       |      | <b>1 906,1</b>  | <b>2 788,3</b>  | <b>256,6</b>  | <b>559,3</b>  |
| Produktionskostnader                                         |      | -2 170,6        | -2 392,3        | -481,6        | -520,7        |
| Fastighetskostnader                                          |      | -10,6           | -32,9           | -2,8          | -10,0         |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                             |      | <b>-2 181,2</b> | <b>-2 425,2</b> | <b>-484,4</b> | <b>-530,7</b> |
| <b>Bruttoresultat</b>                                        |      | <b>-275,1</b>   | <b>363,1</b>    | <b>-227,8</b> | <b>28,6</b>   |
| <b>Övriga väsentliga rörelseposter</b>                       |      |                 |                 |               |               |
| Central administration                                       |      | -89,0           | -71,4           | -23,6         | -17,4         |
| Resultat av projektfastighetsförsäljningar                   |      | -2,6            | 70,4            | -             | 17,3          |
| Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures       | 5    | -0,2            | 23,9            | 0,6           | 0,1           |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                      |      | -5,0            | 146,1           | -4,7          | -140,6        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                       |      | <b>-371,9</b>   | <b>532,1</b>    | <b>-255,5</b> | <b>-112,0</b> |
| Finansiella intäkter                                         |      | 48,5            | 43,4            | 12,7          | 11,9          |
| Finansiella kostnader                                        |      | -168,7          | -157,1          | -47,8         | -49,6         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                      |      | <b>-120,2</b>   | <b>-113,7</b>   | <b>-35,1</b>  | <b>-37,7</b>  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                   |      | <b>-492,1</b>   | <b>418,4</b>    | <b>-290,6</b> | <b>-149,7</b> |
| Inkomstskatt                                                 |      | -0,4            | -67,9           | -2,2          | -2,6          |
| <b>Periodens resultat</b>                                    |      | <b>-492,5</b>   | <b>350,5</b>    | <b>-292,8</b> | <b>-152,3</b> |
| Resultat per stamaktie före utspädning, kronor <sup>1</sup>  |      | -18,54          | 11,28           | -10,64        | -5,59         |
| Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor <sup>1</sup> |      | -18,54          | 11,28           | -10,64        | -5,59         |
| Totalt antal utestående aktier                               |      | 30 932 532      | 30 454 590      | 30 932 532    | 30 454 590    |
| Genomsnittligt antal stamaktier                              |      | 28 563 496      | 28 443 325      | 28 563 496    | 28 563 496    |
| Genomsnittligt antal preferensaktier                         |      | 2 183 272       | 1 864 575       | 2 369 036     | 1 891 094     |

<sup>1</sup> Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

## Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i miljoner kronor (mkr)                       | Helår 2018    | Helår 2017   | Okt-dec 2018  | Okt-dec 2017  |
|------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Periodens resultat                                   | -492,5        | 350,5        | -292,8        | -152,3        |
| Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt  | -             | -            | -             | -             |
| <b>Summa totalresultat för perioden <sup>2</sup></b> | <b>-492,5</b> | <b>350,5</b> | <b>-292,8</b> | <b>-152,3</b> |
| <b>Periodens resultat hänförligt till:</b>           |               |              |               |               |
| Moderföretagets aktieägare                           | -492,5        | 350,5        | -292,8        | -152,3        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                  | -             | -            | -             | -             |
| <b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>          |               |              |               |               |
| Moderföretagets aktieägare                           | -492,5        | 350,5        | -292,8        | -152,3        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                  | -             | -            | -             | -             |

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

## Kommentarer till perioden januari-december 2018

### NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 1 906,1 mkr (2 788,3) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 1 871,9 mkr (2 711,7). Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park.

Hysesintäkterna uppgick till 34,2 mkr (76,6) 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 2 181,2 mkr (2 425,2) och var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojektet.

Fastighetskostnaderna uppgick till 10,6 mkr (32,9). Minskningen beror på de försäljningar som genomfördes i slutet av 2017.

### ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick till 89,0 mkr (71,4). Ökningen förklaras av en större central organisation jämfört med föregående år.

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick till –2,6 mkr (70,4) och bestod av resultat vid försäljningen av projektet Annedal.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick till –0,2 mkr (23,9) och bestod av resultat från projektet Industriverket.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till –5,0 mkr (146,1) och bestod av tillkommande kostnader för avyttringarna av Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1 samt vinst vid försäljning av fastigheten Grönland 18.

### RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till –371,9 mkr (532,1).

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

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

### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 48,5 mkr (43,5) och avser i huvudsak ränteintäkter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till 168,7 mkr (157,1). De högre finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv.

### SKATT

Redovisad skatt uppgår till –0,4 mkr (–67,9) och består av aktuell skatt om –0,8 mkr (–3,8) och uppskjuten skatt om 0,4 mkr (–64,1).

## Koncernens balansräkning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor (mkr)                | Not | 31 dec 2018    | 31 dec 2017    |
|-----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                |                |
| Immateriella tillgångar                       |     | 66,4           | 40,4           |
| Förvaltningsfastigheter                       | 3   | 20,9           | 46,4           |
| Övriga materiella anläggningstillgångar       |     | 45,0           | 55,4           |
| Andelar i intresseföretag/joint ventures      | 5   | 30,6           | 83,1           |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures |     | 213,0          | –              |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar      |     | 490,4          | 860,9          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>866,3</b>   | <b>1 086,2</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                |                |
| Projektfastigheter                            |     | 1 279,4        | 1 168,1        |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt               |     | 557,6          | 959,2          |
| Övriga omsättningstillgångar                  |     | 593,6          | 918,1          |
| Likvida medel                                 |     | 101,7          | 479,9          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>2 532,3</b> | <b>3 525,3</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>3 398,6</b> | <b>4 611,5</b> |
| <b>EGET KAPITAL</b>                           |     |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                           |     | <b>1 026,1</b> | <b>1 554,1</b> |
| <b>SKULDER</b>                                |     |                |                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                   | 6   | 35,3           | 264,9          |
| Obligationslån                                | 6   | 497,2          | 1 010,5        |
| Övriga räntebärande långfristiga skulder      | 6   | 76,0           | 299,4          |
| Övriga långfristiga skulder                   |     | 94,0           | 161,8          |
| Uppskjutna skatteskulder                      |     | –              | 11,3           |
| Övriga avsättningar                           |     | 9,9            | –              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>             |     | <b>712,4</b>   | <b>1 747,8</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                   | 6   | 576,2          | 409,3          |
| Obligationslån                                | 6   | 529,7          | 146,0          |
| Övriga räntebärande kortfristiga skulder      | 6   | –              | 200,8          |
| Övriga kortfristiga skulder                   |     | 554,2          | 553,5          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>             |     | <b>1 660,1</b> | <b>1 309,7</b> |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>         |     | <b>3 398,6</b> | <b>4 611,5</b> |

### KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

#### Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar uppgick den 31 december till 66,4 mkr (40,4). Ökningen beror framförallt på implementationen av nytt affärssystem. Förvaltningsfastigheter uppgick till 20,9 mkr (46,4) och har minskat p.g.a. försäljningarna av fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1. Förändringen i andelar i joint venture/intresseföretag framgår av Not 5 sidan 23. Fordringar hos intresseföretag är mot SOF-11 Camilla S.å r.l. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 490,4 mkr (860,9) och utgjordes i huvudsak av långfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

#### Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 1 279,4 mkr (1 168,1) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte är avyttrade till bostadsrättsföreningar. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgick till 557,6 mkr (959,2) och bestod av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 593,6 mkr (918,1) och bestod huvudsakligen av handpenningar för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

#### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder till nominella belopp uppgick till 1 724,7 mkr (2 323,7), se även *Finansiering* sidan 10 samt not 6.

## Koncernens förändringar i eget kapital

| Belopp i miljoner kronor (mkr)              | Hänförligt till moderföretagets aktieägare |                            |                                                 | Summa eget kapital |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|
|                                             | Aktie-kapital                              | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat |                    |
| <b>Ingående balans per 2017-01-01</b>       | <b>58,8</b>                                | <b>337,9</b>               | <b>877,1</b>                                    | <b>1 273,7</b>     |
| <i>Totalresultat</i>                        |                                            |                            |                                                 |                    |
| Årets resultat                              | –                                          | –                          | 350,5                                           | 350,5              |
| Övrigt totalresultat                        | –                                          | –                          | –                                               | –                  |
| <b>Summa totalresultat</b>                  | <b>–</b>                                   | <b>–</b>                   | <b>350,5</b>                                    | <b>350,5</b>       |
| <i>Transaktioner med aktieägare</i>         |                                            |                            |                                                 |                    |
| Fondemission                                | 0,3                                        | –0,3                       | –                                               | –                  |
| Nyemission                                  | 1,0                                        | 34,0                       | –                                               | 35,0               |
| Utdelning till aktieägare                   | –                                          | –69,6                      | –                                               | –69,6              |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b>   | <b>1,3</b>                                 | <b>–35,9</b>               | <b>–</b>                                        | <b>–34,6</b>       |
| Ränta på egetkapitalinstrument <sup>1</sup> | –                                          | –17,7                      | –                                               | –17,7              |
| Återköp egetkapitalinstrument               | –                                          | –17,8                      | –                                               | –17,8              |
| <b>Utgående balans per 2017-12-31</b>       | <b>60,1</b>                                | <b>266,5</b>               | <b>1 227,6</b>                                  | <b>1 554,1</b>     |
| <b>Ingående balans per 2018-01-01</b>       | <b>60,1</b>                                | <b>266,5</b>               | <b>1 227,6</b>                                  | <b>1 554,1</b>     |
| <i>Totalresultat</i>                        |                                            |                            |                                                 |                    |
| Periodens resultat                          | –                                          | –                          | –492,5                                          | –492,5             |
| Övrigt totalresultat                        | –                                          | –                          | –                                               | –                  |
| <b>Summa totalresultat</b>                  | <b>–</b>                                   | <b>–</b>                   | <b>–492,5</b>                                   | <b>–492,5</b>      |
| <i>Transaktioner med aktieägare</i>         |                                            |                            |                                                 |                    |
| Fondemission                                | 1,1                                        | –1,1                       | –                                               | –                  |
| Nyemission                                  | 0,3                                        | 33,4                       | –                                               | 33,7               |
| Utdelning till aktieägare                   | –                                          | –52,0                      | –                                               | –52,0              |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b>   | <b>1,4</b>                                 | <b>–19,7</b>               | <b>–</b>                                        | <b>–18,3</b>       |
| Ränta på egetkapitalinstrument <sup>1</sup> | –                                          | –19,2                      | –                                               | –19,2              |
| Avyttring egetkapitalinstrument             | –                                          | 2,1                        | 0,0                                             | 2,1                |
| <b>Utgående balans per 2018-12-31</b>       | <b>61,5</b>                                | <b>229,6</b>               | <b>735,0</b>                                    | <b>1 026,1</b>     |

<sup>1</sup> 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)                                                    | Helår 2018    | Helår 2017    | Okt-dec 2018  | Okt-dec 2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |               |               |               |              |
| Rörelseresultat                                                                   | -372,0        | 532,1         | -359,0        | -112,0       |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet <sup>1</sup>                  | 87,0          | -499,6        | 166,8         | 152,3        |
| Erhållen ränta                                                                    | 16,2          | 3,0           | 9,8           | -7,9         |
| Betald ränta                                                                      | -142,3        | -119,5        | -74,9         | -37,7        |
| Betald skatt                                                                      | 1,2           | -1,1          | -0,1          | -2,3         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>-409,9</b> | <b>-85,1</b>  | <b>-257,4</b> | <b>-7,6</b>  |
| Förändring av projektfastigheter                                                  | -182,9        | -678,8        | -24,4         | -27,3        |
| Förändring av övrigt rörelsekapital                                               | 860,3         | -188,7        | 512,12        | 74,1         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>267,5</b>  | <b>-952,6</b> | <b>230,3</b>  | <b>39,2</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |               |               |               |              |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter                                           | -             | -2,0          | -             | -2,0         |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter                                            | -             | 443,4         | -             | 443,4        |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar                                | -             | -26,9         | -             | -14,9        |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar                                      | -40,9         | -             | -24,6         | -            |
| Förvärv av verksamheter                                                           | -             | -35,0         | -             | -            |
| Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures             | -142,8        | 262,9         | -142,8        | 70,4         |
| Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar                               | -             | -236,6        | -             | -226,7       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-183,7</b> | <b>405,8</b>  | <b>-167,4</b> | <b>271,2</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |               |               |               |              |
| Upptagna lån                                                                      | 166,5         | 948,2         | 107,6         | -4,4         |
| Amortering av lån                                                                 | -581,9        | -60,9         | -409,5        | -0,9         |
| Utdelning till moderföretagets aktieägare                                         | -29,5         | -70,8         | -11,2         | -17,2        |
| Ränta på egetkapitalinstrument                                                    | -19,2         | -17,7         | -10,5         | -4,4         |
| Återköp egetkapitalinstrument                                                     | 2,1           | -17,8         | -             | -17,8        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-462,0</b> | <b>781,0</b>  | <b>-323,6</b> | <b>-44,7</b> |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       | <b>-378,2</b> | <b>234,2</b>  | <b>-260,7</b> | <b>265,7</b> |
| Likvida medel vid periodens början                                                | 479,9         | 245,7         | 362,4         | 214,2        |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                           | <b>101,7</b>  | <b>479,9</b>  | <b>101,7</b>  | <b>479,9</b> |
| <sup>1</sup> Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                  |               |               |               |              |
| Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures                            | 0,2           | -23,9         | -0,5          | -0,1         |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt                                                   | 69,5          | -296,7        | 149,5         | 57,1         |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                                           | -10,6         | -146,1        | -2,8          | 140,6        |
| Övrigt                                                                            | 27,9          | -32,9         | 20,6          | -45,2        |
| <b>Summa</b>                                                                      | <b>87,0</b>   | <b>-499,6</b> | <b>166,8</b>  | <b>152,3</b> |

### KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 267,5 mkr (-952,6) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter vilka utgör förvärv av fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -183,7 mkr (405,8) och hänförde sig främst till förändringar av långfristiga fordringar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -462,0 mkr (781,0) och var framförallt hänförligt till amortering av lån och utdelningar. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -378,2 mkr (234,2). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 101,7 mkr (479,9).





## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor (mkr)          | Helår 2018   | Helår 2017   | Okt-dec 2018 | Okt-dec 2017 |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Rörelsens intäkter                      | 17,2         | 15,1         | 2,1          | 5,5          |
| Rörelsens kostnader                     | -39,7        | -28,8        | -6,6         | -7,0         |
| <b>Rörelseresultat</b>                  | <b>-22,5</b> | <b>-13,7</b> | <b>-4,5</b>  | <b>-1,5</b>  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b> | <b>-97,0</b> | <b>86,0</b>  | <b>-61,4</b> | <b>-24,9</b> |
| Bokslutsdispositioner                   | 47,0         | –            | 47,0         | –            |
| Resultat före skatt                     | -72,5        | 72,3         | -18,9        | -26,4        |
| Inkomstskatt                            | –            | –            | 0,2          | –            |
| <b>Periodens resultat <sup>1</sup></b>  | <b>-72,5</b> | <b>72,3</b>  | <b>-18,7</b> | <b>-26,4</b> |

<sup>1</sup> 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 17,2 mkr (15,1). Rörelseresultatet uppgick till -22,5 mkr (-13,7). Resultatet från finansiella poster uppgår till -97,0 mkr (86,0) och består huvudsakligen av räntor. Skillnaden mot föregående år beror på reavinst vid försäljningen av andelen i Murbruket Holding Fastighets AB. Periodens resultat uppgick till -72,5 (72,3) mkr.

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor (mkr)        | 31 dec 2018    | 31 dec 2017    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                |                |
| Anläggningstillgångar                 | 281,6          | 1 356,1        |
| Omsättningstillgångar                 | 2 935,7        | 1 732,9        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>3 217,3</b> | <b>3 089,0</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                |                |
| Eget kapital                          | 940,1          | 1 168,9        |
| Långfristiga skulder                  | 76,0           | 896,8          |
| Kortfristiga skulder                  | 2 201,2        | 1 023,3        |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b> | <b>3 217,3</b> | <b>3 089,0</b> |



# 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 2018-12-31 hade koncernen 139 (149) anställda.

## Not 2

### Redovisningsprinciper

Oscar Properties Holding tillämpar *International Financial Reporting Standards* (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering*. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, *Redovisning för juridiska personer* och *Årsredovisningslagen*. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Oscar Properties årsredovisning 2017, sidorna 69-73 förutom att från 1 januari 2018 tillämpas IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* och IFRS 9 *Finansiella instrument*.

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*.

#### NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR

##### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

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

IFRS 15 ersätter IAS 18 *Intäkter* och IAS 11 *Entreprenadavtal* samt därtill hörande SIC och IFRIC. Standarden tillämpas från 2018. Oscar Properties bedömning är att projektutvecklingens intäkter fortsatt ska redovisas över tid, enligt successiv vinstavräkning. Avtalen med bostadsrättsföreningar ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Oscar Properties är kontraktuellt bunden att leverera en specifik byggnad och har rätt till betalning under projektets gång. Detta gör att bedömningen är att intäkten ska redovisas över tid, med tillämpning av successiv vinstavräkning, varför IFRS 15 inte fått någon påverkan på Oscar Properties resultaträkning eller balansräkning.

##### IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 *Finansiella instrument*, tillämpas från 1 januari 2018. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ersätter IAS 39 *Finansiella instrument: Redovisning och värdering*. Övergången till IFRS 9 har inte fått någon väsentlig påverkan på redovisade fordringar och skulder eller redovisat resultat och ställning.

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

##### IFRS 16 Leasing

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

Oscar Properties kommer att tillämpa IFRS 16 från och med den 1 januari 2019. Oscar Properties har för avsikt att redovisa övergången till IFRS 16 enligt den så kallade modifierade retroaktiva metoden, vilket innebär att jämförelsetalen för 2018 inte kommer att räknas om. Vidare kommer redovisade värden för koncernens nyttjanderättstillgångar att äsättas samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 januari, med undantag för eventuella leasingavgifter erlagda i förskott. Oscar Properties bedömning är att övergången till IFRS 16 inte kommer att medföra någon väsentlig effekt på koncernens resultaträkning, kassaflödesanalys eller ställning.

I egenskap av leasetagare har Oscar Properties gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid hyresavtal för koncernens huvudkontor och ett fåtal fordon har identifierats som de enskilt största. Utöver dessa har endast leasingavtal till mindre värde identifierats såsom exempelvis kontorsutrustning och liknande.

Leasingkulden per den 1 januari 2019 beräknas preliminärt uppgå till 21,6 mkr varav 7,4 utgör kortfristig del. Motsvarande nyttjanderättstillgång uppgår till 23,8 mkr. Skillnaden mellan tillgång och skuld förklaras av förskottsbetalda hyror om 2,2 mkr. Således kommer övergången till IFRS 16 inte få någon väsentlig påverkan på Oscar Properties finansiella rapportering.

Vidare har en översyn av koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare påverkas av IFRS 16, varvid Oscar Properties konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.

Övriga ändringar i IFRS kommer inte att få någon väsentlig påverkan på Oscar Properties finansiella rapportering.

## Not 3 Förvaltningsfastigheter

Under året avyttrades förvaltningsfastigheten Grönland 18.

Per 2018-12-31 finns endast förvaltningsfastigheter kvar i form av tre fastigheter (tomter) på Smådalarö.

Det redovisade värdet för koncernens fastigheter uppgick den 31 december 2018 till 20,9 mkr.

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

|                                        | 31 dec 2018 |
|----------------------------------------|-------------|
| Verkligt värde vid årets början        | 46,4        |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 0,0         |
| Avyttrade fastigheter                  | -33,3       |
| Realiserade värdeförändringar          | 7,8         |
| <b>Redovisade fastighetsvärden</b>     | <b>20,9</b> |

## 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 venture/intresseföretag

| Namn                                                  | Partner    | Kapitalandel      | 31 dec 2018             |                                                        | 31 dec 2017             |                                                        |
|-------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                       |            |                   | 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 %              | 1,9                     | -1,5                                                   | 1,7                     | -3,1                                                   |
| Eriksberg Intressenter AB <sup>2</sup>                | Veidekke   | 50 %              | 0,2                     | 0,0                                                    | 0,2                     | -                                                      |
| Murbruket Holding Fastighets AB <sup>4</sup>          | Balder     | 50 %              | -                       | -                                                      | -                       | 23,2                                                   |
| Ostam Holding AB <sup>3</sup>                         | Wallenstam | 50 %              | 0,5                     | -                                                      | 0,5                     | -1,3                                                   |
| Oscar MaiN One AB                                     | NIAM       | 15 % <sup>1</sup> | 5,4                     | -8,3                                                   | 80,7                    | 5,0                                                    |
| SOF-11 Camilla S.å r.l                                | Starwood   | 30 % <sup>5</sup> | 22,6                    | 9,7                                                    | -                       | -                                                      |
| <b>Summa andelar i joint ventures/intresseföretag</b> |            |                   | <b>30,6</b>             | <b>-0,2</b>                                            | <b>83,1</b>             | <b>23,8</b>                                            |

<sup>1</sup> Stamaktier fördelar sig 50/50 medan preferensaktierna fördelar sig 15/85 mellan Oscar Properties/NIAM. Vinstdelning med NIAM avviker från angiven kapitalandel. Delåterbetalning av vinsten har skett under året.

<sup>2</sup> Eriksbergs Intressenter AB har inte haft någon verksamhet under året eller föregående år.

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

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

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

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.

## Not 6

### Finansiella instrument – verkligt värde

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

|                             | Redovisat värde |                | Verkligt värde |                |
|-----------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
|                             | 31 dec 2018     | 31 dec 2017    | 31 dec 2018    | 31 dec 2017    |
| Skulder till kreditinstitut | 611,5           | 674,2          | 611,5          | 674,2          |
| Obligationslån              | 1 026,9         | 1 156,5        | 969,4          | 1 094,2        |
| Övriga räntebärande skulder | 76,0            | 500,1          | 76,0           | 487,2          |
|                             | <b>1 714,4</b>  | <b>2 330,8</b> | <b>1 656,9</b> | <b>2 255,6</b> |

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 2018 visar en skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

Obligationslånet om 175 mkr som emitterades vid förvärvet av Uppfinnaren 1 är pga emissionsvillkoren ett egetkapitalinstrument. Övriga räntebärande skulder härrör från förvärv.

## Not 7

### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                             | 31 dec 2018 | 31 dec 2017 |                             | 31 dec 2018 | 31 dec 2017 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-----------------------------|-------------|-------------|
| <b>Koncernen</b>            |             |             | <b>Moderbolaget</b>         |             |             |
| <i>Ställda panter</i>       |             |             | <i>Ställda panter</i>       |             |             |
| Fastighetsinteckningar      | 922,9       | 775,7       | Fastighetsinteckningar      | inga        | inga        |
| Pantsatta reverser          | –           | –           | Pantsatta reverser          | 275,8       | 564,2       |
| Företagsinteckningar        | 1,5         | 1,5         |                             |             |             |
| Likvida medel               | 0,1         | 65,6        | <i>Eventalförpliktelser</i> |             |             |
|                             |             |             | Borgensåtaganden            | 2 050,8     | 3 602,8     |
| <i>Eventalförpliktelser</i> |             |             |                             |             |             |
| Borgensåtaganden            | 1 114,8     | 2 777,2     |                             |             |             |

## Not 8

### Redovisning av bostadsutvecklingen

#### OSCAR PROPERTIES (OP) HOLDING AB (PUBL) TILLÄMPAR FORTSATT IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER.

OPs redovisning av projektutvecklingen av bostäder sker fortsatt med tillämpning av successiv vinstavräkning. Kontrakten med bostadsrättsföreningen ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då OP är bundet via entreprenadkontrakt att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten skall redovisas över tid, det vill säga enligt successiv vinstavräkning.

Detta medför att IFRS 15 inte innebär någon förändring av OPs intäktsredovisningsprinciper.

#### REDOVISNING AV BOSTADSUTVECKLING

Nasdaq Stockholm AB (Börsen) ställde under april månad 2018 frågor till ett flertal bostadsutvecklare beträffande införandet av IFRS 15 "intäkter från avtal med kunder" samt grunderna för bedömningen av huruvida bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte.

OP besvarade dessa frågor under maj månad 2018. Den 10 oktober tillställde Börsen de noterade bostadsutvecklarna ett gemensamt brev varav framgick att Börsens bedömning då var att bostadsrättsföreningarna inte kan anses vara självständiga.

Det är därmed den enskilde bostadsrättsköparen, inte bostadsrättsföreningen, som är kunden och av detta följer enligt Börsen att intäkten skall redovisas vid en tidpunkt och inte över tid (successivt).

OP delade inte, och delar inte, Börsens dåvarande bedömning och bedömer fortsatt att föreningarna är självständiga.

Den 10 december erhöll OP Börsens slutskrivelse i form av ett brev med en bilagd promemoria.

Beträffande frågan om bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte, och därmed om de skall konsolideras, framgår av promemorian bland annat att det enligt Börsen finns, med beaktande av samtliga relevanta fakta och omständigheter, utrymme för olika bolag att komma fram till olika slutsatser. Det framgår vidare bland annat att det finns skillnader mellan olika bolags verksamhets-, affärs- och avtalsstruktur som får anses ha betydelse för frågan.

I brevet konstaterar Börsen att OP inte konsoliderar bostadsrättsföreningarna, att det inte framgår med tillräcklig tydlighet på vilka grunder OP gjort den bedömningen och att det därmed saknas en tydlig redogörelse för de omständigheter och fakta som föranlett OPs slutsats.

OP kommer i 2018 års årsredovisning lämna utökade och tydligare upplysningar om grunderna för OPs bedömning och slutsats.

I ärenden av detta slag ska Börsen även informera Finansinspektionen (FI) och FI har den 9 januari 2019 informerat OP om att FI kommer att undersöka frågan.



## Definitioner

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

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

### BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER

#### Oscar Properties Holding, bolaget eller moderbolaget

Oscar Properties Holding AB (publ).

#### Oscar Properties, bolaget eller koncernen

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

#### Gruppen

Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag samt joint venture/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 bestämmande-inflytande.

#### Projektmarginal

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

#### Soliditet, %

Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.

#### Successiv vinstavräkning

Koncernen redovisar intäkter successivt från och med den dag bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter och bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten. Redovisade intäkter baserar sig på färdigställandegrad, med en reserv för ej sålda lägenheter.

### AKTIERELATERADE NYCKELTAL

#### Resultat per stamaktie, kronor

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



Gasklockan, N:a Djurgårdsstaden

## 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.

### 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 54-55 i årsredovisningen för 2017. 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 15 februari 2019

Jakob Grinbaum  
*styrelseordförande*

Ann Grevelius  
*styrelseledamot*

Johan Thorell  
*styrelseledamot*

Oscar Engelbert  
*vd och styrelseledamot*

### FINANSIELL KALENDER

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Årsredovisning 2018                  | 11 april 2019    |
| Årsstämma 2019                       | 2 maj 2019       |
| Delårsrapport januari-mars 2019      | 16 maj 2019      |
| Delårsrapport januari-juni 2019      | 22 augusti 2019  |
| Delårsrapport januari-september 2019 | 14 november 2019 |
| Bokslutskommuniké 2019               | 20 februari 2020 |

### OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

Linnégatan 2,  
Box 5123,  
102 43 Stockholm  
E-post: [info@oscarproperties.se](mailto:info@oscarproperties.se)  
Tel: +46 (8) 510 607 70  
Org.nr. 556870-4521  
[www.oscarproperties.se](http://www.oscarproperties.se)

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Oscar Engelbert, Vd  
e-post: [oscar@oscarproperties.se](mailto: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 15 februari 2019, kl 18.00.





