

Oscar Properties

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2019
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)



Q1



Gasklockan, N:ö Djurgårdsstaden

Oscar Properties Holding AB (publ) **Koncernens delårsrapport januari-mars 2019**

Perioden i korthet

KVARTALET JANUARI-MARS 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 421,9 mkr (400,1).
- Rörelseresultatet uppgick till –46,2 mkr (–56,3).
- Periodens resultat uppgick till –77,3 mkr (–84,9).
- Resultat per stamaktie uppgick till –3,10 kronor (–3,23).
- Likvida medel uppgick till 56,3 mkr (404,6).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 20 (12).
- Antalet bokade bostäder uppgick till 3 (0).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (0).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 195 (1 114).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER KVARTALET

- Ola Nilsson utsågs till interim CFO för Oscar Properties och medlem i koncernledningen efter Navid Rostam som slutade på egen begäran.
- Krister Karjalainen, marknads- och kommunikationschef på Oscar Properties tog plats i koncernledningen.
- Oscar Properties presenterade en plan för att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur, bland annat med förslag till obligationsinnehavare att förlänga bolagets utestående obligationslån med ursprungsförfall i september 2019 till september 2021. Oscar Properties avser att erbjuda obligationsinnehavare att frivilligt konvertera obligationer till stamaktier av serie B, samt har förbundit sig att inte lämna aktieutdelning före obligationslånet förfall i september 2021 eller till dess obligationslånet har återbetalats.

Bolaget ser även över möjligheterna för en framtida utbytesprocess varigenom innehavare av preferensaktier ges möjlighet att växla till stamaktieslag i bolaget. Inställda utdelningar till preferensaktier förväntas resultera i en årlig positiv likviditetseffekt om cirka 49 miljoner kronor.

NYCKELTAL

	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Helår 2018
Nettoomsättning, mkr	421,9	400,1	1 766,1
Rörelseresultat, mkr	–46,2	–56,3	–371,9
Periodens resultat, mkr	–77,3	–84,9	–492,5
Avkastning på eget kapital, %	neg	–5	neg
Balansomslutning, mkr	3 193,1	4 476,2	3 398,6
Eget kapital, mkr	943,9	1 466,7	1 026,1
Soliditet, %	30	33	30
Resultat per stamaktie, kronor ¹	–3,10	–3,23	–18,54
Totalt antal utestående aktier, tusental	30 933	30 455	30 933
Antal sålda bostäder	20	12	79
Antal bokade bostäder	3	–	36
Antal produktionsstartade bostäder	–	–	46
Antal färdigställda bostäder	7	–	754
Antal bostäder i pågående produktion	195	1 114	195
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	82	89	81
Antal anställda vid periodens utgång	133	150	139

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

- Flera åtgärder vidtogs i syfte att ytterligare anpassa projektportföljen till rådande marknadsläge. 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. Bolaget beslutade även att återlämna markanvisningen för projektet Umbra på Värmdö.
- Oscar Properties och N&S Industriefastigheter avslutade aktieöverlåtelseavtalet som rör byggrätt för bostäder avseende fastigheterna Veddesta 1:21, 2:29 och 2:55 i Södra Veddesta. Istället tecknades ett separat optionsavtal mellan parterna enligt vilket N&S driver det fortsatta detaljplanearbetet och utvecklar fastigheterna men Oscar Properties har villkorat rätt att förvärva samtliga aktier i bolaget.
- Oscar Properties och Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment och Dalbgrob AB tecknat ett tillägg till tidigare avtal gällande projekt Kraus i Solna, innebärande att ingen tilläggsköpeskillning skall utgå och att parterna delar på den framtida projektvinsten i projektet. Vinstdelningen effektueras genom att Oscar Properties i anslutning till undertecknandet av tilläggsavtalet överlåter 50% av aktierna i bolaget till Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment och Dalbgrob AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties beslutade att avveckla byggentreprenadverksamheten i det helägda dotterbolaget Allegro. Avvecklingen av Allegro beräknas minska bolagets kostnader med cirka 38 miljoner kronor på årsbasis.
- Oscar Properties presenterade Norrterna – koncernens nya bolag som ska utveckla och bygga kvalitetsbostäder på expansiva orter runt om i Sverige till priser som konkurrerar med nybyggda hyresrätter. Vd för bolaget är Jonas Hermansen. Bolagets första projekt är att utveckla bostäder i projekten Skogsbacken och Skogsglädan i Gullberna Park i Karlskrona, sammanlagt 17 000 kvm BTA i samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget. Byggstart i slutet av 2019.
- På årsstämman den 2 maj 2019 valdes ny styrelse i enlighet med valberedningens förslag. Peter Norman valdes till ny styrelseordförande. Till styrelseledamöter omvaldes Oscar Engelbert och nyval förrättades av Therese Agerberth, Stefan De Geer och Ulf Nilsson.
- Årsstämman beslutade att ingen utdelning lämnas till aktieägarna, vare sig avseende stamaktier eller preferensaktier serie B. Vidare beslutades att inlösen av preferensaktier serie B inte ska kunna ske.
- Oscar Properties erhöll godkännande om att ändra villkoren för bolagets utestående obligationslån, bland annat innebärande en villkorad förlängning av obligationens slutliga förfallodatum med två år, till den 3 september 2021.

VD har ordet

”En viktig del i omvandlingen är att hitta nya ben att stå på.”

Oscar Engelbert



Under det första kvartalet 2019 såg vi en fortsatt utmanande bostadsmarknad som gradvis stabiliseras. Fler kunder tar steget och skriver på för en ny bostad och det finns en fortsatt efterfrågan på attraktiva bostäder, även om det vi främst säljer är färdigbyggt eller under produktion. Nu gäller det att vi får igång försäljningen på ritning så att vi kan påbörja nya byggen.

Det som försvårar mest för bostadsköparna är nya krav och en mer restriktiv kreditgivning. Vi kan samtidigt se att andrahandsmarknaden för nyligen uppförda bostadsrätter från Oscar Properties visar en stabil prisbild i nivå med priserna i de ekonomiska planerna. Vi har nu sålt slut alla bostäder i såväl Nybrogatan 19 som Bageriet och upprätthåller vår höga förförsäljning. I dagsläget är 82 procent av bostäder i produktion sålda på bindande avtal.

Nu måste vi stärka bolaget för att kunna agera offensivt framåt. Vårt förslag om nya obligationsvillkor fick ett starkt stöd, mer än 90 procent av de avgivna rösterna svarade ja. Vi har ställt in utdelningen på våra preferensaktier och avser inom kort att erbjuda omvandling av dessa till stamaktier. Samtidigt har vi insett att strategin med ett eget byggbolag hade stora begränsningar, främst eftersom vi själva stått med all risk när bostadsproduktionen blivit dyrare än förväntat. Oscar Properties avser därför att avveckla det egna byggbolaget Allegro för att i framtiden handla upp dessa tjänster på marknaden. Den nya kapitalstrukturen, avvecklingen av Allegro och andra besparingar vi nu gör kommer sammantaget kunna sänka våra kostnader med 124 miljoner på årsbasis. Kapital vi

istället kan använda för att utveckla Oscar Properties erbjudanden.

En viktig del i omvandlingen är att hitta nya ben att stå på. Vi lägger nu mer arbete på att utveckla vår projektportfölj, att omvandla bostadsprojekt till kontor eller företagslägenheter. Ett annat ben är vår satsning på prisvärda bostadsrätter i tillväxtorter som nu också har fått ett eget varumärke att verka under – Norrterna.

Efter periodens slut har vi också haft bolagsstämma och valt en ny styrelse. Jag är mycket stolt över våra nya och mycket kompetenta styrelseledamöter, inte minst vår nya styrelseordförande Peter Norman. Norman har en gedigen erfarenhet både från näringslivet, inte minst inom finansbranschen, och politiken. Den nya styrelsen blir ett starkt tillskott till vår ledning. Jag vill också passa på att tacka alla avgående ledamöter för det arbete de lagt ned på Oscar Properties de senaste åren.

2019 kommer att bli ett år av utmaningar, men när vi löst kapitalstrukturen kan vi gå vidare. Vi har en attraktiv projektportfölj som kan utvecklas framåt och jag har stor tilltro till våra nya satsningar inom företagsbostäder och prisvärda bostadsrätter på tillväxtorter.

Stockholm, maj 2019

Oscar Engelbert, Vd



No.4, Nacka

Portföljens utveckling under kvartalet

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

FÖRÄNDRINGAR I PROJEKTPORTFÖLJEN

Flera åtgärder vidtogs under perioden i syfte att ytterligare anpassa projektportföljen till rådande marknadsläge. 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. Bolaget beslutade även att återlämna markanvisningen för projektet Umbra på Värmdö.

Oscar Properties och N&S Industrifastigheter avslutade aktieöverlåtelseavtalet som rör byggrätt för bostäder avseende fastigheterna Veddesta 1:21, 2:29 och 2:55 i Södra Veddesta. Istället tecknades ett separat optionsavtal mellan parterna enligt vilket N&S driver det fortsatta detaljplanearbetet och utvecklar fastigheterna men Oscar Properties har villkorad rätt att förvärva samtliga aktier i bolaget.

Oscar Properties och Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment och Dalbgrob AB tecknat ett tillägg till tidigare avtal gällande projekt Kraus i Solna, innebärande att parterna delar på den framtida projektvinsten i projektet. Vinstdelningen effektueras genom att Oscar Properties i anslutning till undertecknandet av tilläggsavtalet överlåter 50% av aktierna i bolaget till Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment och Dalbgrob AB.

Projektet Karl Staaff har av misstag redovisats i förteckningen över kommande projekt i Oscar Properties årsredovisningar för 2016-2018. Projektet saknar giltig markanvisning och utgår.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 mars 2019 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 19 projekt (inklusive tre etapper av Primus park) varav 15 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 (%) ¹
PÅGÅENDE NYPRODUKTION												
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
HG7 Etapp 3	Båtturen 1	45	Q2 18	Q4 18	Q2 19 ⁷	10	45	–	–	3	40	89 %
79&Park	Stettin 7	169	Q3 15	Q2 15	Q4 18 ⁷	–	169	–	–	6	162	96 %
Norra Tornen	Innovationen 1	182	Q4 15	Q1 15	Q2 19 ⁷	–	182	–	–	5	179	98 %
Norra Tornen	Helix 1	138	Q2 17	Q2 16	Q1 20	–	138	–	–	–	88	64 %
Unité	Backåkra 7	46	Q3 18	Q2 18	Q1 20	–	46	–	–	–	14	30 %

PÅGÅENDE KONVERTERING			Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Bageriet	Sicklaön 38:19	127	Q3 15	Q3 15	Q4 18 ⁷	–	127	–	–	2	126	
No.4	Sicklaön 369:32	207	Q4 15	Q4 15	Q4 18 ⁷	–	207	–	–	2	196	95 %
Nybrogatan 19	Riddaren 5	49	Q2 16	Q3 16	Q1 19 ⁷	–	49	–	–	2	49	100 %

PLANERAD NYPRODUKTION			Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Cykelfabriken ⁸	Kvarngärdet 28:6&7	E/T	Q3 19	E/T	Q3 21	–	–	–	–	–	–	–
Gasklockan ³	–	317	Q3 19	Q3 19	Q4 22	–	75	3	39	–	–	52 %
Primus park Etapp 1 ⁵	Primus 1	230	2020	2019	2022	–	–	–	–	–	–	–
Primus park Etapp 2 ⁵	Primus 1	170	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Primus park Etapp 3 ⁵	Primus 1	60	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Kraus ⁵	Strådet 1, Bergshamra 2:3, Gräset 1	220	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Bakaxeln	Sicklaön 88:1	400	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Plania	Sicklaön 118:2, 6 & 7	175	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Nackahusen	–	500	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Skurusundet ⁶	–	135	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Norrterna	–	181	Q4 19	Q3 19	Q3 22	–	–	–	–	–	–	–

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

² Förvärv, ej tillträdd.

³ Markanvisning.

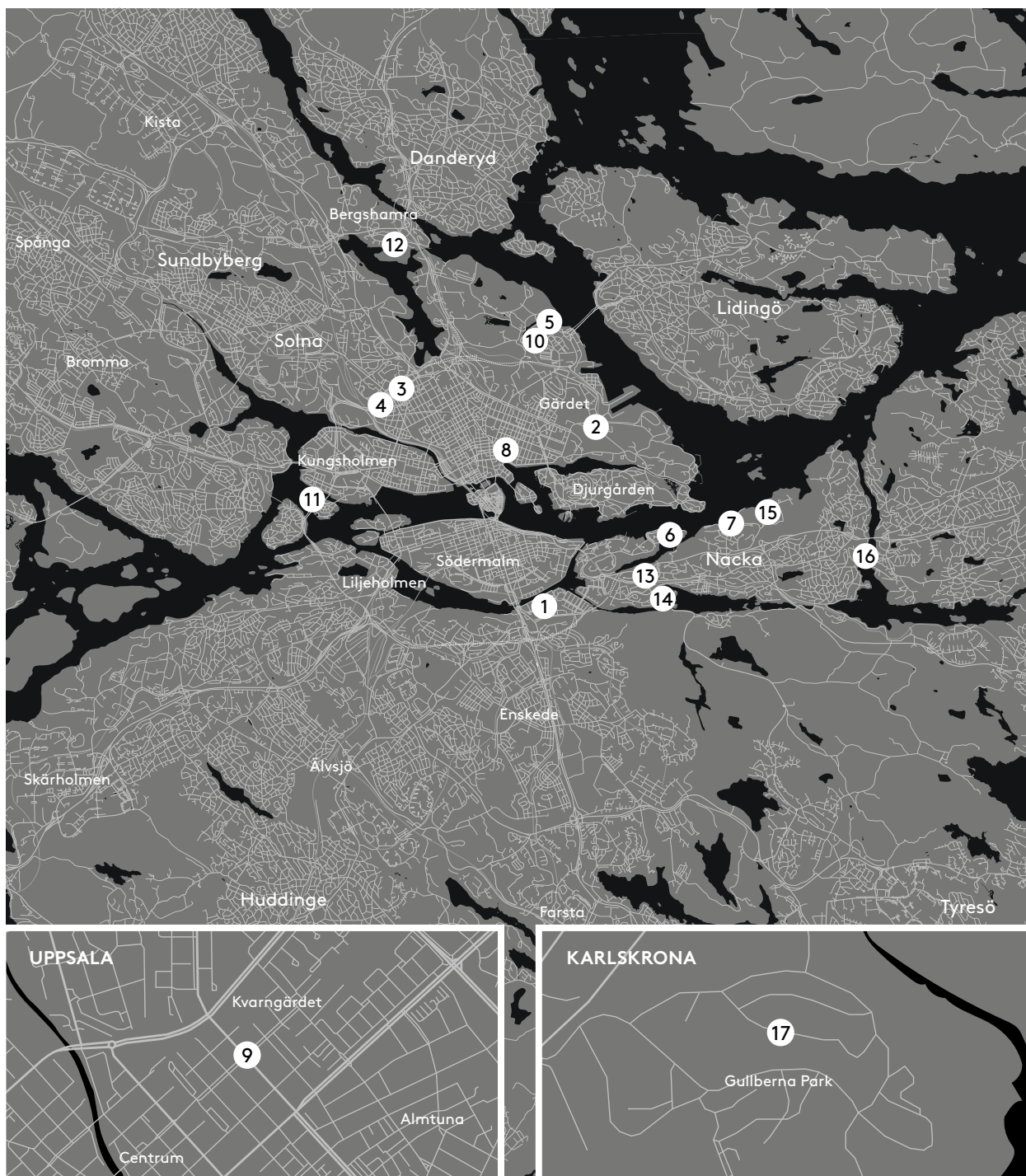
⁴ Avser tillkommande bostäder.

⁵ Delägd fastighet: *Primus park*, *Starwood*, *Kraus*, *Ungarco Förvaltnings AB*, *SaRot Investment* och *Dalbrog AB*. Se sid 23 för mer information.

⁶ Ej planlagd.

⁷ Avslutade projekt med bostäder kvar till försäljning.

⁸ Kontor.

**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. Delägt
- 13** Bakaxeln, Nacka.
- 14** Plania, Nacka.
- 15** Nackahusen, Nacka.
- 16** Skurusundet, Nacka.
- 17** Norrterna, Karlskrona.

För projektbeskrivningar, se www.oscarproperties.com.

Finansiering

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

EFFEKTIVT KAPITALUTNYTTJANDE OCH RISKMINIMERING

Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt ska spridas till andra projekt. Bland bostadsutvecklare finns en mängd olika modeller för upprättande av bostadsrättsföreningar samt deras finansiering, förvärv av fastighet samt tidpunkten för när kostnader och intäkter avräknas. Oscar Properties har valt att delvis stå för finansieringen av föreningarna, vilket innebär att en del av koncernens skulder avser bostadsrättsföreningar i projekt under uppförande. I samband med att projekten färdigställs och kunderna flyttar in i sina bostäder återbetalas dessa lån. För en schematisk bild av typiska betalningsflöden i ett projekt, se sidan 11.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital uppgick den 31 mars 2019 till 943,9 mkr (1 466,7) och soliditeten till 30 procent (33). Balansomslutningen uppgick till 3 193,1 mkr (4 476,2). 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 projekt-marginal om minst 15 procent. Den 31 mars uppgick projekt-marginalen i pågående projekt i genomsnitt till 10 procent.
- Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering.
Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt ska spridas till andra projekt.
- Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent.
Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Den 31 mars 2019 uppgick soliditeten i koncernen till 30 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER¹

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 607,9 mkr (2 268,4), varav 523,7 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 993,8 mkr och övriga långfristiga räntebärande skulder om 90,5 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 mars 2019 till 1 697,8 mkr (2 351,5) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 0,8 år (1,7). Den 31 mars 2019 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen samt i joint venture- och intresseföretagen till 5,0 procent (5,9) exklusive preferensaktie serie B.

Efter periodens slut erhöll Oscar Properties godkännande om att ändra villkoren för bolagets utestående obligationslån, med 92,86 procents acceptans av avgivna röster. Förändringen innebär en villkorad förlängning av obligationslånet slutliga förfallodatum med två år, till den 3 september 2021. Kupongräntan och återlösenpriset ändras och bolaget har åtagit sig att inte lämna någon aktieutdelning till dess obligationslånet har återbetalats. Överenskommelsen är också villkorad en frivillig amortering om 25 procent av obligationslånet nominella belopp, motsvarande 112,5 mkr, senast den 31 december 2019.

LIKVIDITET

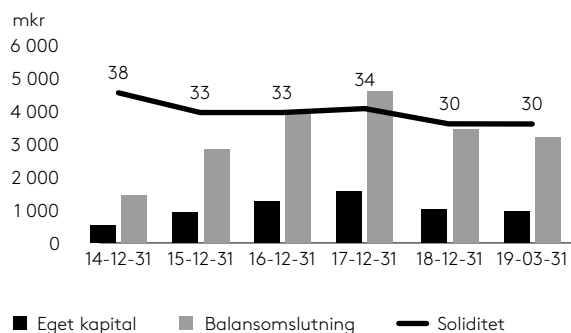
Koncernens likvida medel uppgick den 31 mars 2019 till 56,3 mkr (404,6).

FINANSPOLICY OCH FINANSIELL RISKHANTERING

För information om bolagets finanspolicy och finansiella riskhantering se not 28 sidorna 98-101 i årsredovisningen för 2018.

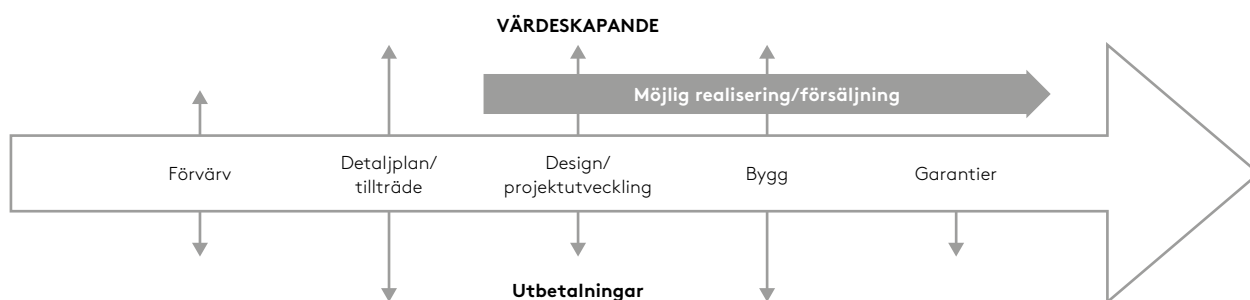
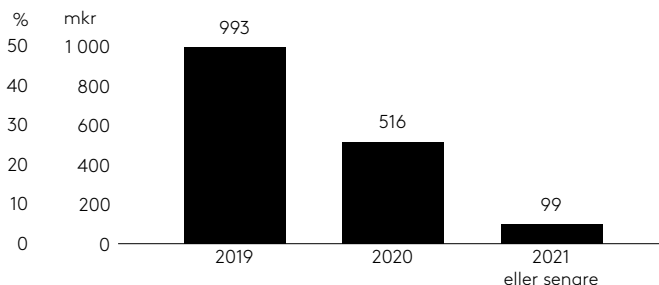
¹ Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

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.

234 mkr
(varav 234 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.

772 mkr
(varav 196 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.

602 mkr
(varav 563 mkr förfaller under 2019)

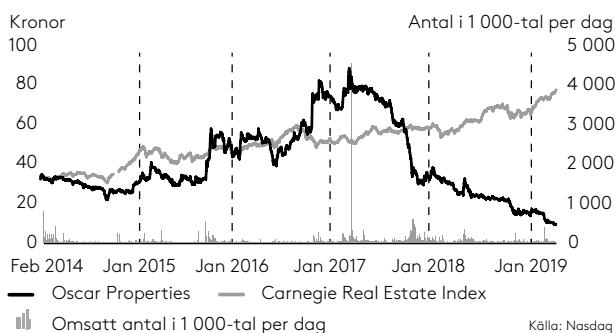
Aktien och ägarna

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

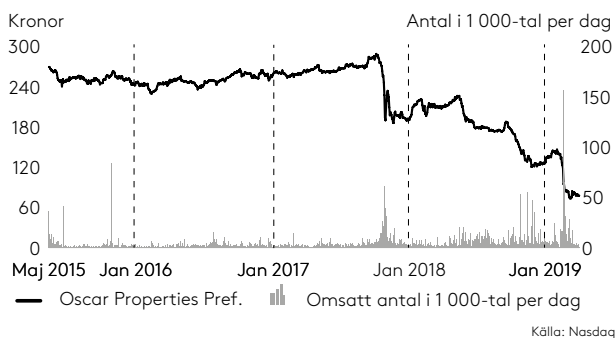
Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 mars till 299,3 mkr.

Den 31 mars 2019 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 MARS 2019

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	13 049		9,6	10,3
Ernström & 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	544 455	144 057	40 003	2,4	2,0
Swedbank Försäkring	459 833	56 027	1 370	1,7	1,6
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	59 793	35	0,9	0,8
Karl-Erik Palmung	218 340			0,7	0,8
Nordnet Pensionsförsäkring	111 478	87 191	14 926	0,7	0,4
Erik Penser Fonder		188 782		0,6	0,1
SEB Trygg Liv	169 659			0,5	0,6
Ulf Nilsson	160 000			0,5	0,6
XACT Fonder	141 691			0,5	0,5
Övriga	7 024 731	1 462 128	78 267	27,7	24,9
Summa	28 563 496	2 234 435	134 601	100,0	100,0

Informationen om aktieägarstruktur den 31 mars 2019 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.



HG7, Officinen, Hammarby Sjöstad

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Helår 2018
	2, 4			
Försäljning av varor och tjänster		414,5	391,4	1 731,9
Hysesintäkter		7,4	8,7	34,2
Nettoomsättning		421,9	400,1	1 766,1
Produktionskostnader		-433,6	-423,5	-2 030,6
Fastighetskostnader		-2,6	-3,3	-10,6
Summa rörelsens kostnader		-436,2	-426,8	-2 041,2
Bruttoresultat		-14,3	-26,7	-275,1
Övriga väsentliga rörelseposter				
Central administration		-29,0	-21,5	-89,0
Resultat av projektfastighetsförsäljningar		-7,2	-	-2,6
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	4,3	-2,4	-0,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	-5,7	-5,0
Rörelseresultat		-46,2	-56,3	-371,9
Finansiella intäkter		8,0	11,8	48,5
Finansiella kostnader		-39,7	-40,2	-168,7
Resultat från finansiella poster		-31,7	-28,4	-120,2
Resultat före skatt		-77,9	-84,7	-492,1
Inkomstskatt		0,6	-0,2	-0,4
Periodens resultat		-77,3	-84,9	-492,5
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		-3,10	-3,23	-18,54
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		-3,10	-3,23	-18,54
Totalt antal utestående aktier		30 932 532	30 454 590	30 932 532
Genomsnittligt antal stamaktier		28 563 496	28 563 496	28 563 496
Genomsnittligt antal preferensaktier		2 183 272	1 891 094	2 183 272

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Helår 2018
Periodens resultat	-77,3	-84,9	-492,5
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-
Summa totalresultat för perioden ²	-77,3	-84,9	-492,5
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-77,3	-84,9	-492,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-77,3	-84,9	-492,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

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

Kommentarer till perioden januari-mars 2019

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 421,9 mkr (400,1) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 414,5 mkr (391,4). Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park.

Hyresintäkterna uppgick till 7,4 mkr (8,7) 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.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till 436,2 mkr (426,8) och var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekt.

Fastighetskostnaderna uppgick till 2,6 mkr (3,3).

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick till 29,0 mkr (21,5).

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick till 4,3 mkr (–2,4).

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till –46,2 mkr (–56,3).

Det negativa rörelseresultatet förklaras av lägre intäkter, nedskrivningar samt ökade produktionskostnader i några projekt. Kostnaderna ökade då det under perioden gjordes en bedömning att några slutkostnadsprognoser behövde justeras.

Slutkostnadsprognoserna för dessa projekt har reviderats och effekterna av detta har tagits under det första kvartalet.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till 39,7 mkr (40,2).

SKATT

Redovisad skatt uppgår till 0,6 mkr (–0,2) och består av aktuell skatt om 0,0 mkr (–0,2) och uppskjuten skatt om 0,6 mkr (0,0).

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		65,9	39,9	66,4
Förvaltningsfastigheter	3	20,9	46,4	20,9
Övriga materiella anläggningstillgångar		45,9	64,4	45,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	41,7	80,7	30,6
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		216,8	–	213,0
Nyttjanderättstillgång		25,3		
Övriga finansiella anläggningstillgångar		497,5	599,2	490,4
Summa anläggningstillgångar		914,0	830,6	866,3
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		1 250,6	1 203,8	1 279,4
Upparbetad ej fakturerad intäkt		532,0	947,0	557,6
Övriga omsättningstillgångar		440,2	1 090,1	593,6
Likvida medel		56,3	404,6	101,7
Summa omsättningstillgångar		2 279,1	3 645,6	2 532,3
SUMMA TILLGÅNGAR		3 193,1	4 476,2	3 398,6
EGET KAPITAL				
Eget kapital		943,9	1 466,7	1 026,1
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	38,2	455,0	35,3
Obligationslån	6	498,3	934,6	497,2
Långfristig leasingskuld		14,2		
Övriga räntebärande långfristiga skulder	6	76,0	299,6	76,0
Övriga långfristiga skulder		94,3	161,3	94,0
Uppskjutna skatteskulder		9,0	11,3	–
Övriga avsättningar		–	–	9,9
Summa långfristiga skulder		730,0	1 861,7	712,4
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	484,2	210,0	576,2
Obligationslån	6	488,3	166,0	529,7
Kortfristig leasingskuld		8,7		
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	6	14,5	200,0	–
Övriga kortfristiga skulder		523,5	571,8	554,2
Summa kortfristiga skulder		1 519,2	1 147,8	1 660,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 193,1	4 476,2	3 398,6

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar uppgick den 31 mars till 65,9 mkr (39,9). Ökningen beror framförallt på implementationen av nytt affärs-system. Förvaltningsfastigheter uppgick till 20,9 mkr (46,4) och har minskat p.g.a. Oscar Properties sålde fastigheterna Annedal 23:33 och Grönland 18. 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 497,5 mkr (599,2) och utgjordes i huvudsak av långfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 1 250,6 mkr (1 203,8) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte är avyttrade till bostadsrättsföreningar. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgick till 532,0 mkr (947,0) och bestod av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 440,2 mkr (1 090,1) och bestod huvudsakligen av handpenningar för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder till nominella belopp uppgick till 1 607,9 mkr (2 268,4), se även *Finansiering* sidan 10 samt not 6.

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående balans per 2018-01-01	60,1	266,5	1 227,6	1 554,1
<i>Totalresultat</i>				
Periodens resultat	–	–	–492,5	–492,5
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa totalresultat	–	–	–492,5	–492,5
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Fondemission	1,1	–	–1,1	–
Nyemission	0,3	–	33,4	33,7
Utdelning till aktieägare	–	–	–52,0	–52,0
Summa transaktioner med aktieägare	1,4	–	–19,7	–18,3
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	–	–19,2	–	–19,2
Avyttring egetkapitalinstrument	–	2,1	0,0	2,1
Utgående balans per 2018-12-31	61,5	249,3	715,3	1 026,1
Ingående balans per 2019-01-01	61,5	249,3	715,3	1 026,1
<i>Totalresultat</i>				
Periodens resultat	–	–	–77,3	–77,3
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa totalresultat	–	–	–77,3	–77,3
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Fondemission	–	–	–	–
Nyemission	–	–	–	–
Utdelning till aktieägare	–	–	–	–
Summa transaktioner med aktieägare	–	–	–	–
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	–	–4,9	–	–4,9
Avyttring egetkapitalinstrument	–	–	–	–
Utgående balans per 2019-03-31	61,5	244,4	638,0	943,9

¹ Räntekostnader på obligationslånet om 175 mkr bedöms vara ett egetkapitalinstrument pga dess emissionsvillkor.
För mer information se årsredovisningen 2018 not 26 eget kapital.

Koncernens rapport över kassaflödesanalys

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Helår 2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-46,1	-56,3	-372,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	-3,1	16,7	87,0
Erhållen ränta	-	-	16,2
Betald ränta	-47,4	-29,7	-142,3
Betald skatt	-0,3	-	1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-96,9	-69,3	-409,9
Förändring av projektfastigheter	28,8	-35,7	-182,9
Förändring av övrigt rörelsekapital	153,9	121,9	860,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85,8	17,0	267,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-11,0	-40,9
Förvärv av verksamheter	-	-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-6,8	-	-142,8
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6,8	-11,0	-183,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	17,4	2,0	166,5
Amortering av lån	-136,9	-70,0	-581,9
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-10,9	-29,5
Ränta på egetkapitalinstrument	-4,9	-4,4	-19,2
Återköp egetkapitalinstrument	-	2,1	2,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124,4	-81,2	-462,0
Periodens kassaflöde	-45,4	-75,3	-378,2
Likvida medel vid periodens början	101,7	479,9	479,9
Likvida medel vid periodens slut	56,3	404,6	101,7
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-8,1	2,4	0,2
Upparbetad ej fakturerad intäkt	1,0	12,2	69,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-10,6
Övrigt	4,0	2,1	27,9
Summa	-3,1	16,7	87,0

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 85,8 mkr (17,0) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 0,0 mkr (-11,0) och hänförde sig främst till förändringar av långfristiga fordringar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -124,4 mkr (-81,2) och var framförallt hänförligt till amortering av lån och utdelningar. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -45,4 mkr (-75,3). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 56,3 mkr (404,6).



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Helår 2018
Rörelsens intäkter	2,0	3,2	17,2
Rörelsens kostnader	-11,1	-6,3	-39,7
Rörelseresultat	-9,1	-3,1	-22,5
Resultat från finansiella poster	-18,1	-11,9	-97,0
Bokslutsdispositioner			47,0
Resultat före skatt	-27,2	-15,0	-72,5
Inkomstskatt	-	-0,3	-
Periodens resultat ¹	-27,2	-15,3	-72,5

¹ Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Moderbolaget verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter bestod främst av utfakturerade tjänster motsvarande 2,0 mkr (3,2). Rörelseresultatet uppgick till -9,1 mkr (-3,1). Resultatet från finansiella poster uppgår till -18,1 mkr (-11,9) och består huvudsakligen av räntor. Periodens resultat uppgick till -27,2 mkr (-15,3).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	281,6	823,6	281,6
Omsättningstillgångar	2 950,4	2 103,8	2 935,7
SUMMA TILLGÅNGAR	3 232,0	2 927,4	3 217,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	911,9	1 153,4	940,1
Långfristiga skulder	76,0	1 145,4	76,0
Kortfristiga skulder	2 244,1	628,6	2 201,2
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 232,0	2 927,4	3 217,3



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 2019-03-31 hade koncernen 133 (150) anställda.

Not 2

Redovisningsprinciper

Oscar Properties Holding tillämpar *International Financial Reporting Standards* (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering*. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, *Redovisning för juridiska personer* och *Årsredovisningslagen*.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är oförändrade från dem som användes vid upprättandet av årsredovisningen för år 2018 och som framgår i not 1 *Redovisningsprinciper*.

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 16 Leasing

Standarden har ersatts av 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 tillämpar IFRS 16 från och med den 1 januari 2019. Oscar Properties redovisar övergången till IFRS 16 enligt den så kallade modifierade retroaktiva metoden, vilket innebär att jämförelsetalen för 2018 inte har räknats om. Vidare har redovisade värden för koncernens nyttjanderättstillgångar satts till samma värde som för den redovisade leasingkulden per den 1 januari 2019, med undantag för leasingavgifter erlagda i förskott.

Övergången till IFRS 16 har inte medfört någon väsentlig påverkan 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 25,3 MSEK varav 8,7 MSEK utgör kortfristig del. Motsvarande nyttjanderättstillgång uppgår till 27,7 MSEK. Skillnaden mellan tillgång och skuld förklaras av hyror om 2,4 MSEK erlagda i förskott. Per 2019-03-31 uppgick motsvarande värden avseende nyttjanderättstillgångar till 25,3 MSEK respektive 22,9 MSEK relaterat till koncernens leasingkulder. Oscar Properties har fastställt en genomsnittlig marginell låneränta om 3% vid beräkning av nuvärdet av framtida minimileasingavgifter. Vidare har Oscar Properties inte räknat med att koncernen utnyttjar de förlängningsoptioner som ingår i koncernens hyresavtal.

Nedan framgår en avstämning av koncernens operationella leasingavtal per 31 december 2018 och den preliminärt beräknade ingående leasingkulden per 1 januari 2019

2019

Åtaganden för operationella leasingavtal per 31 december 2018:	27,9
Avgår leasingavtal till lågt värde	-0,2
Avgår leasingavtal med kortare löptid än 12 månader	-0,6
Diskontering enligt koncernens marginella låneränta	-1,8
Leasingkund per 1 januari	25,3

För en sammanfattning över koncernens tillämpade redovisningsprinciper enligt IFRS 16, se Oscar Properties årsredovisning för 2018 sidan 80.

Vidare har en översyn av hur 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.

Definitionerna finns beskrivna på sidan 26.

Not 3

Förvaltningsfastigheter

Per 2019-03-31 finns endast förvaltningsfastigheter kvar i form av tre fastigheter (tomter) på Smådalarö.

Det redovisade värdet för koncernens fastigheter uppgick den 31 mars 2019 till 20,9 mkr.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

	31 mar 2019
Verkligt värde vid årets början	20,9
Investeringar i befintliga fastigheter	–
Avyttrade fastigheter	–
Realiserade värdeförändringar	–
Redovisade fastighetsvärden	20,9

Not 4

Segmentsredovisning

Oscar Properties redovisar ej förvaltning av hyresfastigheter separat. Därav kommer verksamheten 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 mar 2019		31 mar 2018		31 dec 2018	
			Redovisat värde andelar ¹	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	Redovisat värde andelar ¹	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	Redovisat värde andelar ¹	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,5	–0,4	1,0	–0,6	1,9	–1,5
Eriksberg Intressenter AB ²	Veidekke	50 %	0,2	0,0	0,1	0,0	0,2	0,0
Ostam Holding AB	Wallenstam	50 %	0,5	0,0	0,5	0,0	0,5	–
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ³	5,8	0,4	79,0	–1,7	5,4	–8,3
SOF-11 Camilla S.å r.l	Starwood	30 % ⁴	27,0	4,3	0,0	0,0	22,6	9,7
Projektbolaget Strået	Ungarco	50 % ⁵	6,7	0,0	–	–	–	–
	Förvaltnings, SaRot Investment, Dalbgrob							
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			41,7	4,3	80,7	–2,4	30,6	–0,2

¹ Bokfört värde avviker ej från redovisat värde för innevarande och föregående år.

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

³ Stamaktier fördelar sig 50/50 medan preferensaktierna fördelar sig 15/85 mellan Oscar Properties/NIAM. Vinstdelning med NIAM avviker från angiven kapitalandel.

⁴ Aktiekapitalet fördelar sig 30/70 Oscar Properties/Starwood. Vinstdelningen med Starwood avviker från angiven kapitalandel.

⁵ Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50%, Ungarco Förvaltnings 36%, SaRot Investment 11% och Dalbgrob 3%.

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.

Not 6

Finansiella instrument – verkligt värde

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
Skulder till kreditinstitut	522,4	665,0	611,5	522,4	665,0	611,5
Obligationslån	986,6	1 100,6	1 026,9	889,1	1 037,6	969,4
Övriga räntebärande skulder	90,5	499,6	76,0	90,5	475,8	76,0
	1 599,5	2 265,2	1 714,4	1 502,0	2 178,4	1 656,9

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

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

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 31 mars 2019 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 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018		31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
Koncernen				Moderbolaget			
<i>Ställda panter</i>				<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	848,2	775,7	922,9	Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Pantsatta reverser	580,2	–	–	Pantsatta reverser	43,8	556,0	85,8
Företagsinteckningar	1,5	1,5	1,5	<i>Eventalförpliktelser</i>			
Likvida medel	0,1	68,6	0,1	Borgensåtaganden	1 619,9	4 179,5	2 050,8
<i>Eventalförpliktelser</i>							
Borgensåtaganden	758,3	3 308,1	1 114,8				

Not 8

Redovisning av bostadsutvecklingen

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Oscar Properties årsredovisning 2018.



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.



Bageriet, Nacka

Övrig information

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av Not 32 i Oscar Properties årsredovisning för 2018. 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 64-66 i årsredovisningen för 2018. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

Stockholm den 9 maj 2019.

Oscar Engelbert
Vd

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-juni 2019	22 augusti 2019
Delårsrapport januari-september 2019	14 november 2019
Bokslutskommuniké 2019	20 februari 2020

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Oscar Properties Holding AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 9 maj 2019, kl 08.30.

