Oscar Properties

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

79 & Park, Gärdet, Stockholm

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

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 686,2[1] mkr (1 649,5).
- Rörelseresultatet uppgick till 34,7[1] mkr (–116,4).
- Periodens resultat uppgick till –37,7[1] mkr (–199,7).
- Resultat per stamaktie uppgick till –2,48 kronor (–7,90).
- Likvida medel uppgick till 69,8 mkr (281,3).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 27 (49).
- Antalet bokade bostäder uppgick till 33 (30).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 202 (963).
- Antalet produktionsstartade uppgick till - (46).

KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 102,5 mkr (498,1).
- Rörelseresultatet uppgick till 58,1 mkr (–103,4).
- Periodens resultat uppgick till 44,2 mkr (–130,0).
- Resultat per stamaktie uppgick till 2,56 kronor (–4,94).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 8 (15).
- Antalet bokade bostäder uppgick till 1 (4).
- Antalet produktionsstartade uppgick till - (46).

NYCKELTAL

	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	**Jul-sep 2019**	Jul-sep 2018	Helår 2018
Nettoomsättning, mkr	**686,2**[1]	1 649,5	**102,5**	498,1	1 766,1
Rörelseresultat, mkr	**34,7**[1]	–116,4	**58,1**	–103,4	–371,9
Periodens resultat, mkr	**-37,3**[1]	–199,7	**44,2**	–130,0	–492,5
Avkastning på eget kapital, %	**neg**	neg	**6%**	neg	neg
Balansomslutning, mkr	**3 249,3**	4 033,6	**3 249,3**	4 033,6	3 398,6
Eget kapital, mkr	**974,3**	1 323,6	**974,3**	1 323,6	1 026,1
Soliditet, %	**30**	33	**30**	33	30
Resultat per stamaktie, kronor [2]	**-2,48**	–7,90	**2,56**	–4,94	–18,54
Totalt antal utestående aktier, tusental	**30 933**	30 933	**30 933**	30 933	30 933
Antal sålda bostäder [3]	**27**	49	**8**	15	79
Antal bokade bostäder	**33**	30	**1**	4	36
Antalet bostäder i pågående produktion	**202**	963	**202**	963	963
Antal sålda bostäder i pågående nyproduktion [4]	**5**	27	**1**	5	41
Försäljningsgrad pågående nyproduktion, % [4]	**47**	81	**-**	-	84
Antal sålda bostäder i färdigställd produktion [4]	**5**	194	**1**	2	345
Försäljningsgrad i färdigställd produktion, % [4]	**99**	98	**-**	-	98
Antal sålda bostäder i färdigställd konvertering [4]	**17**	22	**6**	10	36
Försäljningsgrad i färdigställd konvertering, % [4]	**99**	93	**-**	-	96
Antal bokade bostäder i planerad nyproduktion	**33**	30	**1**	4	36
Bokningsgrad i planerad nyproduktion, %	**22**	9	**-**	-	10

1 Nettoomsättningen samt produktionskostnader justerade avseende Q2, se sid 15.
2 Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna efter utspädningseffekt.
3 Netto antal sålda lägenheter, dvs. antal försäljningar under perioden minus tidigare sålda lägenheter som återtagits.
4 Dessa nyckeltal är ej direkt jämförbara med tabell över nyckeltal 2018, denna är mer detaljindelad avseende antal sålda bostäder och försäljningsgrad, se sid 7.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Oscar Properties har ingått ett överlåtelseavtal med Slättö Fastpartner II AB om att sälja 50 procent av aktierna i Torsplan Holding AB och därmed indirekt 50 procent av bostadsprojekt Helix.
- Oscar Properties lanserade en inredningstjänst baserad på artificiell intelligens tillsammans med Leaperr. Samarbetet fokuserar på att förbättra kundupplevelsen vid köp av en bostad utvecklad av Oscar Properties samt som inspiration för redan befintliga kunder.
- Erik Alteryd, tidigare VD från byggföretaget Allegro har utsetts till chef för Oscar Properties eftermarknadsavdelning. Erik Alteryd kommer även att ingå i koncernledningen.
- Oscar Properties dotterbolag Nackahusen Holding AB (publ) erhöll godkännande för skriftligt förfarande för obligationslån med ISIN SE0009548100. Godkännandet innebär att Nackahusen kan genomföra försäljning av vissa kommersiella byggnader.
- Oscar Properties projekt 79&Park, ritat av Bjarke Ingels Group (BIG) vann dubbla priser i sin kategori vid 2019 års upplaga av världens största arkitekturtävling A+ Awards.
- Oscar Properties har utsett Per-Axel Sundström till ny CFO. Han kommer senast från samma roll på bostadsfastighetsbolaget Hembla AB (tidigare D. Carnegie & Co AB (publ)). Per-Axel Sundström kommer även att ingå i koncernledningen.
- Oscar Properties vinner tvist i tingsrätt. Tingsrätten konstaterar att förhandsavtalet var bindande samt att förseningen av tillträdet med två månader inte var ett sådant väentligt avtalsbrott som ger köparen rätt att häva avtalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties genomför obligationskonverteringserbjudande. Oscar Properties har enligt obligationsvillkoren, åtagit sig att möjliggöra för innehavaren av Bolagets utestående obligationer (ISIN:SE0005936390) att konvertera hela obligationer till stamaktier i Bolaget.
- Oscar Properties offentliggör preliminärt utfall i Oscar Properties obligationskonvertering, 26 obligationsinnehavare har anmält intresse att konvertera totalt 26 mkr
- Oscar Properties tillträder inte projekt Gasklockan på avsedd tillträdesdag den 31 oktober 2019, då marken inte lever upp till uppsatta miljökvalitetskrav.
- Oscar Properties offentliggör villkor i utbyteserbjudandet avseende preferensaktier till stamaktier, samt villkor i företrädesemissionen.
- Oscar Properties offentliggör beslut från extra bolagsstämma den 8 november 2019. Bolagsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag för att möjliggöra det utbyteserbjudande som lämnats till innehavarna av preferensaktier samt styrelsens förslag till nyemission av stamaktier med företrädesrätt för aktieägarna.

VD har ordet

"Fortsatt arbete med att stärka kapitalstrukturen."
Oscar Engelbert

Under perioden har Oscar Properties fortsatt visat att vi är ett bolag som klarar mycket mer än att bara utveckla nyskapande och attraktiva bostadsprojekt. Arbetet med att skapa en stabilare kapitalstruktur i bolaget är långsiktigt avgörande och under perioden har några viktiga steg tagits. Under perioden har management jobbat intensivt med att ta fram förslag till aktieägare och obligationsinnehavare i syfte att stärka kapitalstrukturen och förstärka likviditeten. Detta behandlades på den extra bolagsstämman den 8 november. De program som beslutades avser dels konvertering av obligationer till stamaktier, omvandlingsprogram för preferensaktier samt en företrädesemission.

Den försäljning av 50 procent av Helix-projektet, i form av ett joint venture med Slättö och Fastpartner, är ytterligare en åtgärd för att stärka kapitalstrukturen genom att inleda samarbeten med starka partners i våra utvecklingsprojekt.

Vi har även fortsatt fokuserat på att minska kostnaderna genom att anpassa organisationen och se över övriga kostnader, vilket börjar visa sig i resultatet. Ett led i det har varit att avveckla byggverksamheten i Allegro. Denna omställning är nu helt genomförd och vi kan konstatera att den fungerar bra i praktiken, i Helix-projektet anlitar vi en extern byggare, Madison, och det projektet löper på enligt plan.

När det gäller bostadsutvecklingsdelen går det visserligen inte att sticka under stol med att det naturligtvis är en strukturell utmaning, men det råder ingen tvekan om att Oscar Properties är synonymt med höga ambitioner när det gäller inredning och arkitektur och utmaningen framöver ligger därför i att hitta nya avsättningsytor där dessa drag fortfarande dominerar.

Parallellt med att fortsätta att utveckla vår kärnverksamhet, lägger vi därför nu mer arbete på att utveckla vår projektportfölj och fortsätter att sondera terrängen kring att omvandla bostadsprojekt till kontor eller företagslägenheter.

Projektet Primus på Essingeöarna framskrider och ett intensivt arbete pågår för att säkerställa rätt hyresgäster och att projektera byggstarten.

Arbetet med att anpassa organisationen till den framtida verksamheten fortsätter. Krister Karjalainen och Karin Handin har valt att lämna bolaget och sina roller i koncernledningen. När de lämnar sina befattningar kommer deras roller att fördelas på andra i ledningen och de kommer inte att ersättas med nyanställningar.

Som tidigare kommunicerats har inte Oscar Properties tillträtt Gasklockan på avsedd tillträdesdag den 31 oktober 2019. Anledningen till det var att marken inte lever upp till uppsatta miljökrav. Vår målsättning kvarstår som vi tidigare meddelade, att vi vill genomföra projektet. En förutsättning för detta och för att kunna lyfta finansiering är dock att staden tar fullt ansvar för de kvarlämnade föroreningarna, samt ansvar för gifter som trängt in i angränsande mark.

En dialog förs med Stockholm stad och vårt mål är att med partner tillträda marken och starta byggnationen så snart miljöansvarsfrågan är utredd. Gasklockan kommer att bli ett nytt landmärke för hela Stockholm.

Jag kan konstatera att bolaget under perioden tagit viktiga steg kring arbetet med att stärka kapitalstrukturen och fortsätta med projektarbetet. Det återstår fortfarande mycket arbete, men steg för steg tar vi oss i rätt riktning.

Stockholm, november 2019

Oscar Engelbert, *Vd*

Visionsbild, Gasklockan, Norra Djurgårdsstaden

Projektportföljens utveckling under perioden

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

FÖRÄNDRINGAR I PROJEKTPORTFÖLJEN

Oscar Properties presenterade under andra kvartalet Norrterna – koncernens nya bolag som ska utveckla och bygga kvalitetsbostäder på expansiva orter runt om i Sverige till priser som konkurrerar med nybyggda hyresrätter. Bolagets första projekt är att utveckla 181 bostäder i projekten Skogsbacken och Skogsgläntan i Gullberna Park i Karlskrona i samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget. Byggstart är planerad till fjärde kvartalet 2019.

Oscar Properties avyttrade under det andra kvartalet Nacka 5 AB:s förvaltningshus i Nacka Strand. Nacka 5 AB äger sedan 2016 den mark som brukar kallas det ursprungliga Nacka Strand vilket inkluderar förvaltningsfastigheterna närmast vattnet och den bakomliggande marken. Affären genomfördes genom att det gjordes en fastighetsdelning som innebar att förvaltningsfastigheterna närmast vattnet överfördes till köparen, medan Oscar Properties har behållit den bakomliggande marken. Försäljningen genomfördes i syfte att stärka bolagets kapitalstruktur.

Under tredje kvartalet avyttrade Oscar Properties 50% av bostadsprojekt Helix till Fastpartner AB och Slättö VII, genom bildandet av ett joint venture.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 30 september 2019 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 17 projekt (inklusive tre etapper av Primus park) varav 12 helägda. Projekt och fastigheter där koncernen är delägare redogörs för ytterligare i Not 5, *Joint venture/intresseföretag*. På sidan 7-9 i denna delårsrapport redovisas samtliga projekt och fastigheter i vilka koncernen hade ett engagemang vid periodens slut.

Innovationen, Norra Tornen, Hagastaden, Stockholm

79 & Park, Gärdet, Stockholm

Innovationen, Norra Tornen, Stockholm

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 tidplan och detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i planeringsfas där planen för respektive projekt kan komma att förändras. Bolaget har från och med föregående rapport, Q2, övergått till att ange netto antal sålda lägenheter, dvs. försäljningar under perioden minus tidigare sålda lägenheter som återtagits. Tabellerna nedan över Pågående och Färdigställd nyproduktion respektive Pågående och Färdigställd konvertering, omfattar projekt i pågående produktion samt slutförda projekt där bostäder funnits kvar till försäljning under perioden.

Projektet Unité har under kvartalet genomgått en förändring som innebär att projektet har gått från att vara ett bostadsutvecklingsprojekt till att bli ett delat projekt. Den ena delen består av 4 radhus och den andra delen kommer att bli ett företagsbostadsprojekt med 60 bostäder, istället för 42 bostäder, som tidigare rapporterats och som skulle köpas av Bostadsrättsföreningen.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

			Tidplan			Säljstartade bostäder	Sålda bostäder				
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Totalt	Totalt t.o.m. 2018	Under kvartalet	Under året	Totalt	Försäljnings-grad (%)
Norra Tornen	Helix 1 [1]	138	Q2 17	Q2 16	Q3 20	138	90	1	1	91	66%
Unité	Backåkra 7, radhus	4	Q3 18	Q2 18	Q2 20	4	–	–	4	4	100%
Unité	Backåkra 7, företagshotell	60	Q3 18	Q2 18	Q2 20	60	–	–	–	–	0%
Total		**202**	**–**	**–**	**–**	**202**	**90**	**1**	**5**	**95**	**47%**

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

			Tidplan			Säljstartade bostäder	Sålda bostäder				
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Totalt	Totalt t.o.m. 2018	Under kvartalet	Under året	Totalt	Försäljnings-grad (%)
Norra Tornen	Innovationen 1	182	Q4 15	Q1 15	Q2 19	182	180	-	1	181	99%
79 & Park	Stettin 7	169	Q3 15	Q2 15	Q4 18	169	165	1	4	169	100%
Total		**351**				**351**	**345**	**1**	**5**	**350**	**99,7%**

FÄRDIGSTÄLLD KONVERTERING

			Tidplan			Säljstartade bostäder	Sålda bostäder				
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Totalt	Totalt t.o.m. 2018	Under kvartalet	Under året	Totalt	Försäljnings-grad (%)
Bageriet	Nacka Sicklaön 38:19	127	Q3 15	Q3 15	Q4 18	127	124	–	3	127	100%
No.4	Nack Sicklaön 369:32	207	Q4 15	Q4 15	Q4 18	207	196	3	6	202	96%
HG7 Etapp 3	Båtturen 1	45	Q2 18	Q4 18	Q2 19	45	37	3	8	45	100%
Nybrogatan 19	Riddaren 5	49	Q2 16	Q3 16	Q1 19	49	49	–	–	49	100%
Total		**428**				**428**	**406**	**6**	**17**	**423**	**99%**

[1] Joint venture-projekt

Informationen nedan avser projekt som bolaget har i projektportföljen men som inte ännu är i produktion.

Cykelfabriken ligger centralt i Uppsala och är en byggrätt som avses bli ett kommersiellt projekt. Arbetet med att hyra ut lokalen pågår. Avsikten är att avytta den färdiga fastigheten när den är uthyrd och färdigställd.

Gasklockan är en byggrätt som är beläget i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm planerad för ca 317 bostäder, där arkitekterna Herzog de Meuron ritat ett ca 100 meter högt hus i en spännande blomform. Efter periodens slut har bolaget meddelat att man inte tillträder Gasklockan den 31 oktober 2019, enligt tidigare kommunicerat tilläggsavtal, då marken inte lever upp till uppsatta miljökrav. En dialog förs med Stockholms stad i syfte att finna en acceptabel lösning.

Primus är byggrätter beläget på Essingeöarna i Stockholm för cirka 460 bostäder där planen är en etappvis utbyggnad av kvarter, alternativt att befintliga lokaler renoveras.

Kraus, är beläget i Bergshamra, strax intill Tunnelbanestationen i Solna och här planeras att bygga cirka 220 bostäder.

De så kallade Nackahusen ligger i Nacka Strand och är ett antal delområden där det planeras för nyproduktion av bostäder. Planerna omfattar cirka 500 bostäder.

Skurusundet ligger i Nacka och planen för detta område är att bygga cirka 135 bostäder i vattennära läge.

Gullberna, nedan inom det nya konceptet Norrterna, är ett projekt beläget i ett vattennära läge i Karlskrona med planen att bygga cirka 180 bostäder.

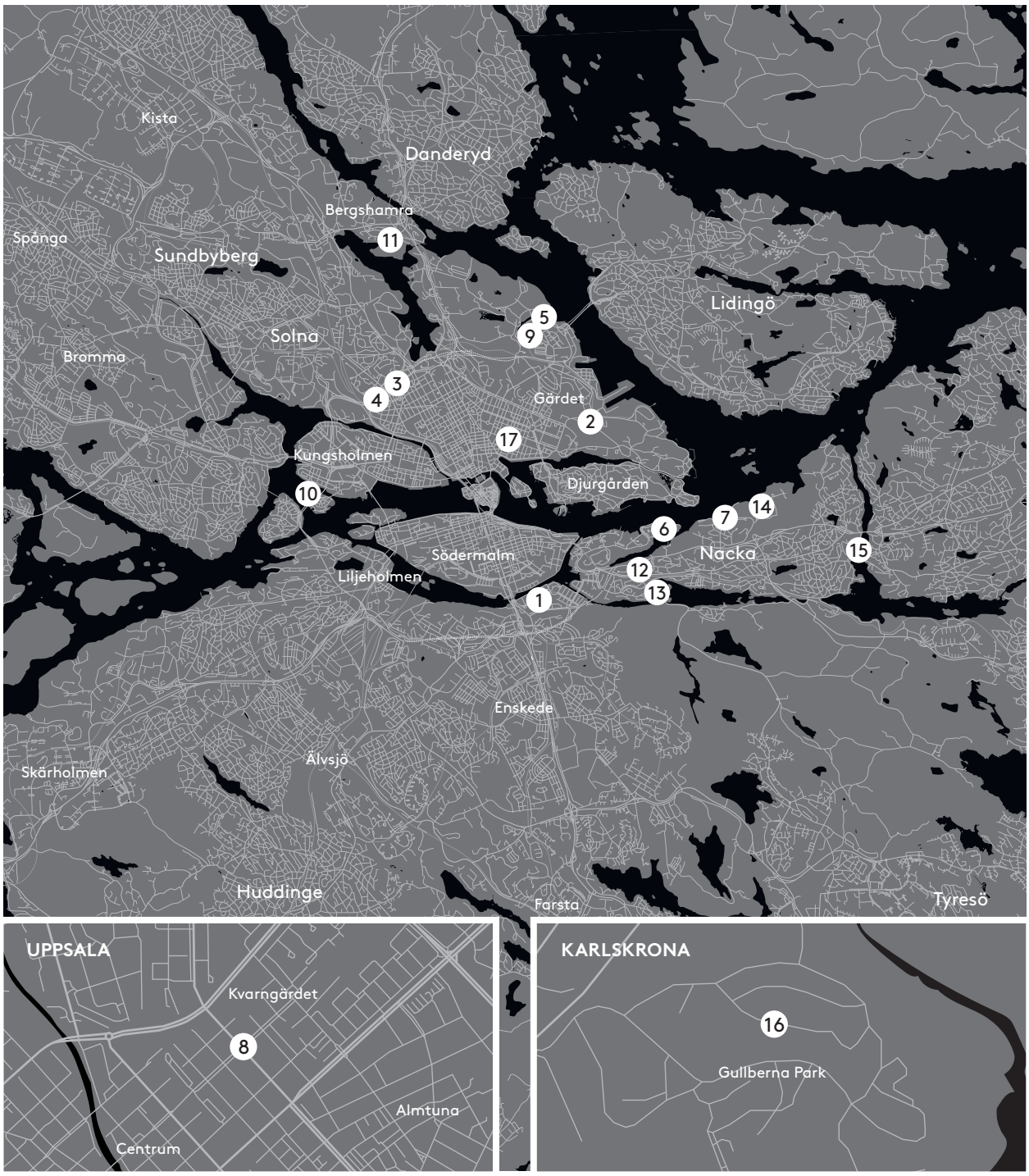
PLANERAD NYPRODUKTION - BOKNINGSSTARTADE

			Tidplan			Bokningsstartade under året	Bokade bostäder					
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Totalt	Totalt 2018	Under kvartalet	Under året	Avbokade under kvartalet	Totalt	Bokningsgrad (%)
Cykelfabriken [4]	Kvarngärdet 28:6&7	E/T	Q4 19	E/T	Q4 21	–	–	–	–		-	-
Gasklockan [1]	-	317	Q2 20	Q1 20	Q4 22	75	36	3	35	-2	69	22%
Primus park Etapp 1 [2]	Primus 1	230	2020	2019	2022	–	–	–	–	–	–	–
Primus park Etapp 2 [2]	Primus 1	170	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Primus park Etapp 3 [2]	Primus 1	60	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Kraus [2 3]	Solna Strået 1, Bergshamra 2:3, Gräset 1	220	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Bakaxeln [3]	Sicklaön 88:1	350	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Plania [4]	Sicklaön 118:2, 6 & 7	175	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Nackahusen [3]	-	500	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Skurusundet [3]	-	135	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Norrterna [2]	Gullberna	181	Q2 20	Q1 20	Q1 23	–	–	–	–	–	–	–
TOTAL		**2 338**				**75**	**36**	**3**	**35**	**-2**	**69**	**22%**

Informationen i ovanstående tabell visar bokningsläget för planerade projekt avseende nyproduktion. När bokning av bostäder startar, ingår Oscar Properties och Köparen ett icke bindande bokningsavtal med avsikt att teckna ett bindande förhandsavtal respektive upplåtelseavtal. De bindande förhandsavtalen respektive upplåtelseavtaavtalen tecknas senare mellan Bostadsrättsföreningen och Köparen efter säljstarten. Dessa bindande avtal som tecknas efter säljstarten kommer senare att redovisas i en tabell för ”Säljstartade bostäder”, med angivande av ”Försäljningsgrad”.

Bokningsgraden (procent), anger bokningar som gjorts i projektet i relation till det totala antalet planerade bostäder. Bokningsgrad anger nettobokningar, vilket innebär att en avbokning minskar totalt bokade, samt bokningsgrad.
Beteckningen E/T står för att informationen inte ännu är fastställd.

1 Kommande projekt - ej tillträdd
2 Joint venture-projekt
3 Ej planlagda projekt
4 Kommersiella lokaler



NYPRODUKTION

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

KONVERTERING

6 **Bageriet**, Nacka.
7 **No.4**, Nacka.
17 **Nybrogatan 19**, Stockholm.

PLANERAD NYPRODUKTION

8 **Cykelfabriken,** Uppsala.
9 **Gasklockan**, N:a Djurgårdsstaden.
10 **Primus park**, Lilla Essingen. *Delägt*
11 **Kraus**, Solna. *Delägt*
12 **Bakaxeln**, Nacka.
13 **Plania**, Nacka.
14 **Nackahusen**, Nacka.
15 **Skurusundet,** Nacka.
16 **Norrterna,** Karlskrona. *Delägt*

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 30 september 2019 till 974,3 mkr (1 323,6) och soliditeten till 30 procent (33). Balansomslutningen uppgick till 3 249,3 mkr (4 033,6). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen på sidan 11.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER [1]

Koncernens räntebärande skulder uppgick till nominellt 1 297,8 mkr (2 021,7), varav 411,8 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 810,0 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 30 september 2019 till 1 387,7 mkr (2 104,8) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 0,5 år (1,3). Den 30 september 2019 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen samt i joint venture- och intresseföretagen till 5,4 procent (5,5) exklusive preferensaktie serie B.

Efter periodens slut har ett erbjudande lämnats avseende konvertering av obligationer till stamaktier i utestående obligationslån emitterat av Oscar Properties Holding AB (publ). Lägsta konverteringsbelopp i obligationslånet är en miljon kronor. Det preliminära utfallet i obligationskonverteringen, innebär att obligationer motsvarande 26 miljoner kronor konverteras till stamaktier i bolaget varvid bolagets aktiekapital ökar med 9 179 580 kronor till sammanlagt 71 584 645 kronor och antalet aktier ökar med 4 859 790 stamaktier till sammanlagt 35 792 322 aktier (varav 33 423 286 stamaktier, 2 2234 435 preferensaktier och 134 601 av serie B).

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september 2019 till 69,8 mkr (281,3).

Rörelsekapitalunderskottet uppgår till cirka 60 miljoner kronor. De kommande tolv månaderna uppgår Oscar Properties uppskattade rörelsekapitalsbehov, inklusive finansiella åtaganden och förfallna leverantörsskulder, till drygt 1 660 miljoner kronor (varav knappt 600 miljoner kronor avser tillträde till projektet Gasklockan där Bolaget emellertid avser att finansiera det försenade tillträdet genom en extern medfinansiering). Bolaget planerar att inbringa ytterligare rörelsekapital om drygt 900 miljoner kronor genom dels Företrädesemissionen om cirka 249 miljoner kronor dels genom avyttring av delar av befintligt fastighetsbestånd, dels avyttring av tolv osålda bostadsrätter, samt ersättning från samarbetspartners för projektledning. Bolaget avser också att förlänga befintliga lån som förfaller under det kommande året om drygt 600 miljoner kronor. Därutöver har Bolagets kunder separata och överenskomna byggnadskrediter om knappt 200 miljoner kronor, vilka finansierar byggverksamhetens åtaganden för färdigställande av projekt.

Styrelsen och ledningen har en positiv syn på den värdepotential som finns i projektportföljen och bedömer att attraktiva projekt som Primus, Nackahusen och Gasklockan förväntas bidra positivt till Bolagets vinstgenerering framöver. Vidare bedömer styrelsen att värdet på projektportföljen när den är färdigutvecklad kommer ge god avkastning till Bolagets aktieägare, men för att realisera detta värde behövs likviditet på kort sikt för att amortera på Bolagets utestående skulder samt finansiera projektutvecklingen.

Styrelsens bedömning är att fortsatt drift föreligger och redovisningen är upprättad utifrån antagande om fortsatt drift.

Om medel inte kommer in enligt plan och de alternativa finansieringsmöjligheter misslyckas, kan det innebära risk för Bolagets fortsatta verksamhet och fortlevnad.

FINANSPOLICY OCH FINANSIELL RISKHANTERING

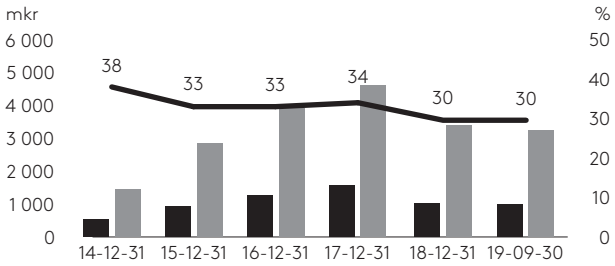
För information om bolagets finanspolicy och finansiella riskhantering se not 28 sidorna 98-101 i årsredovisningen för 2018.

FINANSIELLA MÅL

- Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent.
  Bolagets investeringskalkyl har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent. Den 30 september uppgick projektmarginalen i pågående projekt i genomsnitt till 5 procent.
- Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering.
  Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt ska spridas till andra projekt.
- Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent.
  Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Den 30 september 2019 uppgick soliditeten i koncernen till 30 procent.

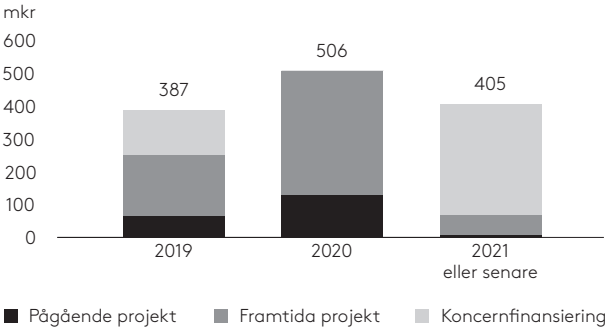
[1] Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

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



FÖRFALLOPROFIL (mkr)

Koncernens räntebärande skulder, nominella belopp



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.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FRAMTIDA PROJEKT

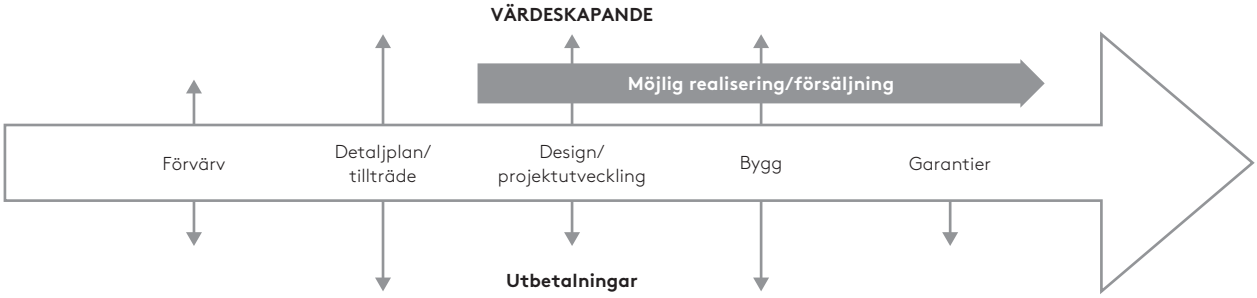
Projekt som ännu inte produktionsstartat kan ha skulder hänförliga till sig. Det är bland annat tillträdda fastigheter med befintligt driftnetto där detaljplanearbete pågår. Vid lagakraftvunnen detaljplan refinansieras dessa skulder genom upptagande av nya skulder i externa bostadsrättsföreningar.

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.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER SOM FÖRFALLER INOM DE KOMMANDE TOLV MÅNADERNA:

Belopp i miljoner kronor (mkr), nominella belopp	
Pågående projekt	195
Framtida projekt	546
Koncernfinansiering	137
Summa	**878**



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.

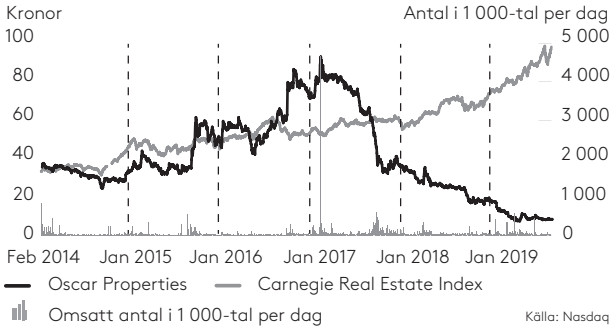
Aktien och ägarna

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

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 30 september till 325,7 mkr.

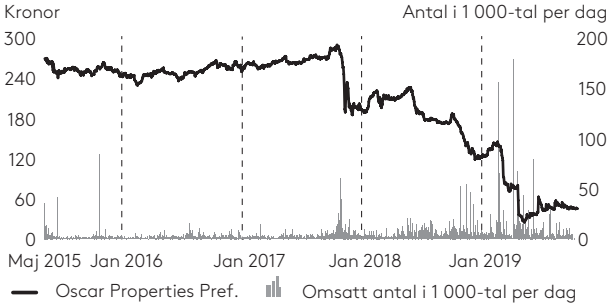
Den 30 september 2019 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 30 932 532 aktier, varav 28 563 496 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 28 800 399,6 varav stamaktierna motsvarar 28 563 496 röster, preferensaktierna 223 443,5 röster och preferensaktierna av serie B 13 460,1 röster.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



Källa: Nasdaq

PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



Källa: Nasdaq

OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 30 SEPTEMBER 2019

	Antal aktier			Andel	
Ägare	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			9,6	10,3
Ernström & C:o AB	2 000 000	20 642		6,5	7,0
Fjärde AP-fonden	1 769 143	67 586		5,9	6,2
Avanza Pension	571 776	254 239	1 129	2,7	2,1
Swedbank Försäkring	510 217	47 944	1 070	1,8	1,8
Danica Pension	228 037	120 331	35	1,1	0,8
Johan Thorell	200 000	134 430		1,1	0,7
Erik Penser Fonder		236 407		0,8	0,1
Nordnet Pensionsförsäkring	127 409	53 378	14 935	0,6	0,5
Ulf Nilsson	170 000			0,5	0,6
SEB Trygg Liv	169 659			0,5	0,6
XACT Fonder	152 436			0,5	0,5
Andrew Black	116 175			0,4	0,4
HL-Family Oy	110 749	2 946		0,4	0,4
Övriga	7 390 056	1 296 532	117 432	28,5	26,0
Summa	**28 563 496**	**2 234 435**	**134 601**	**100,0**	**100,0**

Informationen om aktieägarstruktur den 30 september 2019 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

79 & Park, Gärdet, Stockholm

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	**Jan-sep 2019**	Jan-sep 2018	**Jul-sep 2019**	Jul-sep 2018	Helår 2018
	2, 4					
Försäljning av varor och tjänster		665,7	1 622,8	97,1	489,9	1 731,9
Hyresintäkter		20,5	26,6	5,4	8,1	34,2
Nettoomsättning		**686,2**	**1 649,5**	**102,5**	**498,1**	**1 766,1**
Produktionskostnader		-763,6	–1 689,0	-85,1	–574,6	–2 030,6
Fastighetskostnader		-9,2	–7,8	-3,3	–2,0	–10,6
Summa rörelsens kostnader		**-772,8**	**–1 696,8**	**-88,4**	**–576,6**	**-2 041,2**
Bruttoresultat		**-86,6**	**–47,3**	**14,1**	**–78,5**	**–275,1**
Övriga väsentliga rörelseposter						
Central administration		-73,9	-65,4	-18,9	–22,4	–89,0
Resultat av projektfastighetsförsäljningar		199,2	–2,6	73,8	–	–2,6
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-4,0	–0,8	-10,9	–0,1	–0,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	–0,3	-	–2,4	–5,0
Rörelseresultat		**34,7**	**–116,4**	**58,1**	**–103,4**	**–371,9**
Finansiella intäkter		19,5	35,8	4,1	11,6	48,5
Finansiella kostnader		-87,9	–120,9	-18,0	–38,9	–168,7
Resultat från finansiella poster		**-68,4**	**–85,1**	**-13,9**	**–27,3**	**–120,2**
Resultat före skatt		**-33,7**	**–201,5**	**44,2**	**–130,7**	**–492,1**
Inkomstskatt		-3,6	1,8	-	0,7	–0,4
Periodens resultat		**-37,3**	**–199,7**	**44,2**	**–130,0**	**–492,5**
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor [1]		-2,48	–7,90	2,56	–4,94	–18,54
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor [1]		-2,48	–7,90	2,56	–4,94	–18,54
Totalt antal utestående aktier		30 932 532	30 932 532	30 932 532	30 932 532	30 932 532
Genomsnittligt antal stamaktier		28 563 496	28 563 496	28 563 496	28 563 496	28 563 496
Genomsnittligt antal preferensaktier		2 183 272	2 120 440	2 183 272	2 120 440	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-sep 2019**	Jan-sep 2018	**Jul-sep 2019**	Jul-sep 2018	Helår 2018
Periodens resultat	-37,3	–199,7	44,2	–130,0	–492,5
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	–	-	–	–
Summa totalresultat för perioden	**-37,3**	**–199,7**	**44,2**	**–130,0**	**–492,5**
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-37,3	–199,7	44,2	–130,0	–492,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	–	-	–	–
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-37,3	–199,7	44,2	–130,0	–492,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	–	-	–	–

Kommentarer till perioden januari-september 2019

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 686,2 mkr (1 649,5) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 665,7 mkr (1 622,8). Denna nettoomsättning är reducerad för en felaktig ej resultatpåverkande intäktspost om 172,0 mkr under Q2 2019. Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park.

Hyresintäkterna uppgick till 20,5 mkr (26,6) och är 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 -772,8 mkr (-1 696,8). Dessa rörelsekostnader är reducerade för en felaktig ej resultatpåverkande kostnadspost om 172,0 under Q2 2019, samt en resultatpåverkande kostnadspost om 40,0 mkr under Q2 2019. Rörelsekostnaderna var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till -9,2 mkr (-7,8), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av förvaltningsfastigheter.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -73,9 mkr (-65,4) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åttaganden.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till -4,0 mkr (–0,8).

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 199,2 mkr (–2,6). Detta resultat var i huvudsak hänförligt till avyttringen av dotterbolaget Nacka 5 AB:s förvaltningshus i Nacka Strand, samt försäljningen av 50 procent av bostadsprojekt Helix till Fastpartner AB och Slättö VII, genom bildandet av ett joint venture.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick till 34,7 mkr (–116,4).

Det positiva rörelseresultatet förklaras av vinster vid försäljningen av projektfastigheterna Nacka 5 och Helix, som överstiger den negativa effekten av begränsad vinstavräkning, ökade produktionskostnader och nedskrivningar.

Resultatet har belastats av nedskrivningar av immateriella tillgångar uppgående till -38,0 (-1,0). Dessa immateriella tillgångar uppkom vid förvärvet av Allegro Projekt AB, vilken verksamhet avvecklats under året.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 19,5 mkr (35,8) och avser i huvudsak ränteintäkter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -87,9 mkr (-120,9).

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till -3,6 mkr (1,8) och består av aktuell skatt om 0 mkr (–0,2) och uppskjuten skatt om -3,6 mkr (2,0).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -37,3 mkr (-199,7) och resultatet per stamaktie före utspädning uppgick till -2,48 (-7,90) kronor per stamaktie och -2,48 (-7,90) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kommentarer till tredje kvartalet juli-september 2019

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 102,5 mkr (498,1) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt. Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park.

Hyresintäkterna uppgick till 5,4 mkr (8,1) 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 -88,4 mkr (-576,6) och var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till -3,3 mkr (-2,0), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av förvaltningsfastigheter.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -18,9 mkr (-22,4) och består i huvudsak av kostnader för koncergemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åttaganden.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till -10,9 mkr (–0,1) och avser Camilla Sirl.

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 73,8 mkr (–). Detta resultat var hänförligt till försäljningen av 50% av bostadsprojekt Helix till Fastpartner AB och Slättö VII, genom bildandet av ett joint venture.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 58,1 mkr (-103,4).

Det positiva rörelseresultatet förklaras av vinster vid försäljningen av 50 procent av projektfastigheten Helix, som överstiger den negativa effekten av begränsad vinstavräkning och ökade produktionskostnader.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 4,1 mkr (11,6) och avser i huvudsak ränteintäkter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -18,0 mkr (-38,9). I denna finansiella kostnad ingår en kostnadsförd upplupen ränta i projektet Helix, uppgående till -4,6 mkr, som regleras i samband med försäljningen av 50 procent av Helix. Denna kostnad är av engångskaraktär.

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till - mkr (0,7) och består av aktuell skatt om 0 mkr (-) och uppskjuten skatt om 0 mkr (0,7).

PERIODENS RESULTAT

Resultatet för det tredje kvartalet uppgick till 44,2 mkr (-130,0) och resultatet per stamaktie före utspädning uppgick till 2,56 (-4,94) kronor per stamaktie och 2,56 (-4,94) kronor per stamaktie efter utspädning.

Visionsbild, Gasklockan, Norra Djurgårdsstaden

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	**30 sep 2019**	30 sep 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		28,4	66,6	66,4
Förvaltningsfastigheter	3	20,9	20,9	20,9
Övriga materiella anläggningstillgångar		46,4	41,7	45,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	319,2	16,6	30,6
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		223,6	213,1	213,0
Nyttjanderättstillgång		16,5	–	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar		326,7	536,1	490,4
Summa anläggningstillgångar		**981,7**	**894,9**	**866,3**
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		1 030,6	1 219,9	1 279,4
Upparbetad ej fakturerad intäkt		681,3	998,3	557,6
Övriga omsättningstillgångar		485,9	639,2	593,6
Likvida medel		69,8	281,3	101,7
Summa omsättningstillgångar		**2 267,6**	**3 138,7**	**2 532,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 249,3**	**4 033,6**	**3 398,6**
EGET KAPITAL				
Eget kapital		**974,3**	**1 323,6**	**1 026,1**
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	6,4	438,9	35,3
Obligationslån	6	337,3	489,2	497,2
Långfristig leasingskuld		6,6	–	–
Övriga räntebärande långfristiga skulder	6	76,0	164,1	76,0
Övriga långfristiga skulder		94,9	7,7	94,0
Uppskjutna skatteskulder		0,8	8,3	–
Övriga avsättningar		-	–	9,9
Summa långfristiga skulder		**522,0**	**1 108,2**	**712,4**
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	399,0	248,6	576,2
Obligationslån	6	468,7	534,7	529,7
Kortfristig leasingskuld		7,8	–	–
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	6	-	155,0	–
Övriga kortfristiga skulder		877,5	663,5	554,2
Summa kortfristiga skulder		**1 753,0**	**1 601,8**	**1 660,1**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**3 249,3**	**4 033,6**	**3 398,6**

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar uppgick den 30 september till 28,4 mkr (66,6). Minskningen beror på att de immateriella tillgångar som uppkom vid förvärvet av Allegro Projekt AB har upplösts i samband med avyttringen av verksamheten. Förändringen i andelar i joint venture/intresseföretag framgår av Not 5 sidan 23. Fordringar hos intresseföretag uppgår till 223,6 mkr (213,1) avser fordringar mot SOF-11 Camilla S.à r.l. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 326,7 mkr (536,1) och utgjordes i huvudsak av långfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 1 030,6 mkr (1 219,9) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte är avyttrade. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgick till 681,3 mkr (998,3) och bestod av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 485,9 mkr (639,2) och bestod huvudsakligen av handpenningar för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar. Likvida medel uppgick per 30 september till 69,8 mkr (281,3).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder till nominella belopp uppgick till 1 297,8 mkr (2 021,7), se även *Finansiering* sidan 10 samt not 6.

Visionsbild, Gullberna, Karlskrona

Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 974,3 mkr (1 323,6), och soliditeten till 30,0 procent (32,8).
Aktiekapitalet uppgår per 30 september till 61,5 mkr (61,5).
Övrigt tillskjutet kapital avser kapital som är tillskjutet från aktieägarna. I denna post ingår nyemissioner, kvittningsemissioner samt justeringar för utdelning på preferensaktier.
I posten Balanserade vinstmedel ingår vinstmedel i moderbolag, samt konsoliderade vinstmedel i dotterbolag och intressebolag.

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	**60,1**	**266,5**	**1 227,6**	**1 554,1**
Periodens resultat januari - september 2018	–	–	–199,7	–199,7
Övrigt totalresultat januari - september 2018	–	–	–	–
Fondemission	1,1	–	–1,1	–
Nyemission	0,3	–	33,4	33,7
Utdelning till aktieägare	–	–	–52,0	–52,0
Ränta på egetkapitalinstrument [1]	–	–14,5	–	–14,5
Avyttring egetkapitalinstrument	–	2,0	-	2,0
Eget kapital 2018-09-30	**61,5**	**254,0**	**1 008,1**	**1 323,6**
Periodens resultat oktober - december 2018	–	–	–292,8	–292,8
Övrigt totalresultat oktober - december 2018	–	–	–	–
Fondemission	-	–	–	–
Nyemission	-	–	-	-
Utdelning till aktieägare	–	–	–	–
Ränta på egetkapitalinstrument [1]	–	–4,7	–	–4,7
Avyttring egetkapitalinstrument	–	-	-	-
Eget kapital 2018-12-31	**61,5**	**249,3**	**715,3**	**1 026,1**
Periodens resultat januari - september 2019	–	–	–37,3	–37,3
Övrigt totalresultat januari - september 2019	–	–	–	–
Fondemission	-	–	–	–
Nyemission	-	–	-	-
Utdelning till aktieägare	–	–	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument [1]	–	–14,5	–	–14,5
Avyttring egetkapitalinstrument	–	-	-	-
Utgående eget kapital 2019-09-30	**61,5**	**234,8**	**678,0**	**974,3**

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

Rapport över kassaflöden (koncernen)

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 496,6 mkr (14,0) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -79,7 mkr (–162,8) och hänförde sig främst till försäljning av dotterbolaget Nacka 5 AB. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -448,8 mkr (–49,8) och var framförallt hänförligt till amortering av lån och utdelningar. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -31,9 mkr (–198,6). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 69,8 mkr (281,3).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**Jan-sep 2019**	Jan-sep 2018	**Jul-sep 2019**	Jul-sep 2018	Helår 2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	34,7	–116,4	58,1	–103,4	–372,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet [1]	-95,8	–4,1	-334,9	75,7	87,0
Erhållen ränta	7,1	6,4	7,1	–	16,2
Betald ränta	-72,1	–99,3	7,4	–31,9	–142,3
Betald skatt	-8,1	1,3	-0,1	–	1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**-134,2**	**–212,1**	**-262,4**	**–59,6**	**–409,9**
Förändring av projektfastigheter	166,5	–122,4	112,5	36,1	–182,9
Förändring av övrigt rörelsekapital	179,3	348,5	39,4	0,3	860,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**211,6**	**14,0**	**-110,5**	**–23,2**	**267,5**
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	–	-	–	–
Försäljning av projektfastigheter	220,0	–	100,0	–	–
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	–20,0	-	–3,7	–40,9
Förvärv av verksamheter	-	–	-	–	–
Försäljning av verksamheter	–	–	–	–	–
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-14,7	–142,8	-5,3	–142,8	–142,8
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		–		–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**205,3**	**–162,8**	**94,7**	**–146,5**	**–183,7**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	64,4	207,7	-	148,8	166,5
Amortering av lån	-498,7	–215,5	-162,1	–43,1	–581,9
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	–29,5	-	–11,2	–29,5
Ränta på egetkapitalinstrument	-14,5	–14,6	-4,8	–5,9	–19,2
Återköp egetkapitalinstrument	-	2,1	-	–	2,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-448,8**	**–49,8**	**-166,9**	**88,6**	**–462,0**
Periodens kassaflöde	**-31,9**	**–198,6**	**-182,7**	**–81,1**	**–378,2**
Likvida medel vid periodens början	101,7	479,9	252,5	362,4	479,9
Likvida medel vid periodens slut	**69,8**	**281,3**	**69,8**	**281,3**	**101,7**

[1] **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-4,0	0,8	3,0	0,1	0,2
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-132,1	–7,3	-324,5	72,7	69,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	–7,8	-	–	–10,6
Övrigt	40,3	10,2	-13,4	2,9	27,9
Summa	**-95,8**	**–4,1**	**-334,9**	**75,7**	**87,0**

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**Jan-sep 2019**	Jan-sep 2018	**Jul-sep 2019**	Jul-sep 2018	Helår 2018
Rörelsens intäkter	3,8	15,1	0,1	8,7	17,2
Rörelsens kostnader	-32,4	–33,1	-6,0	–12,6	–39,7
Rörelseresultat	**-28,6**	**–18,0**	**-5,9**	**–3,9**	**–22,5**
Resultat från finansiella poster	**-37,1**	**–35,5**	**74,6**	**–7,8**	**–97,0**
Bokslutsdispositioner	-	–	-	–	47,0
Resultat före skatt	-65,7	–53,6	68,7	–11,7	–72,5
Inkomstskatt	-	–0,2	-	–	–
Periodens resultat [1]	**-65,7**	**–53,8**	**68,7**	**–11,7**	**–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 3,8 mkr (15,1). Rörelseresultatet uppgick till -28,6 mkr (–18,0).

Resultatet från finansiella poster uppgår till -37,1 mkr (–35,5) och består huvudsakligen av räntor. Periodens resultat uppgick till -65,7 mkr (–53,8).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**30 sep 2019**	30 sep 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	747,3	622,0	281,6
Omsättningstillgångar	2 237,8	1 921,9	2 935,7
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 985,1**	**2 544,0**	**3 217,3**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	874,1	960,2	940,1
Långfristiga skulder	413,3	916,8	76,0
Kortfristiga skulder	1 697,7	667,0	2 201,2
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**2 985,1**	**2 544,0**	**3 217,3**

Visionsbild, Gasklockan, Norra Djurgårdsstaden

Tilläggsupplysningar

Not 1
Allmän information

Oscar Properties Holding AB (publ), org. nr 556870-4521, med dess dotterföretag benämnt 'Oscar Properties' eller 'koncernen', bedriver projektutveckling och produktion av bostadsrätter samt fastighetsförvaltning.

Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Linnégatan 2, 102 43 Stockholm.

Samtliga belopp redovisas i miljontal kronor (mkr) om inget annat anges. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges.

Per 2019-09-30 hade koncernen 53 (153) 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 ersätter 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 lFRS 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 leasingskulden per den 1 januari 2019, med undantag för leasingavgifter erlagda i förskott.

Övergången till lFRS 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 har identifierats som de enskilt största. Utöver dessa har endast leasingavtal till mindre värde identifierats som inte bedömts vara väsentliga såsom exempelvis ett fåtal fordon, kontorsutrustning och liknande.

Leasingskulden per den 1 januari 2019 beräknas uppgå till 22,7 MSEK varav 7,4 MSEK utgör kortfristig del. Motsvarande nyttjanderättstillgång uppgick till 25,1 MSEK vid samma tidpunkt. Skillnaden mellan tillgång och skuld förklaras av hyror om 2,4 MSEK erlagda i förskott. Per 2019-09-30 uppgick motsvarande värden avseende nyttjanderättstillgångar till 16,4 MSEK respektive 14,2 MSEK avseende koncernens leasingskulder. 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 leasingskulden per 1 januari 2019

2019	
Åtaganden för operationella leasingavtal per 31 december 2018:	27,9
Avgår leasingavtal till lågt värde	–3,0
Avgår leasingavtal med kortare löptid än 12 månader	–0,6
Diskontering enligt koncernens marginella låneränta	–1,6
Leasingskuld per 1 januari	**22,7**

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 27.

Not 3
Förvaltningsfastigheter

Per 2019-09-30 finns endast förvaltningsfastigheter kvar i form av tre fastigheter (tomter) på Smådalarö.

Det redovisade värdet för koncernens fastigheter uppgick den 30 september 2019 till 20,9 mkr.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

	30 sep 2019
Verkligt värde vid årets början	20,9
Investeringar i befintliga fastigheter	–
Avyttrade fastigheter	–
Omklassificeringar	-
Realiserade värdeförändringar	–
Redovisade fastighetsvärden	**20,9**

Not 4
Segmentsredovisning

Oscar Properties redovisar ej förvaltning av hyresfastigheter separat, eftersom fastigheterna innehas för att utvecklas som projekt. Därav delas inte verksamheten upp i olika segment i delårsrapporter och årsredovisningar utan hela verksamheten ses som ett segment, *Projektutveckling*.

Not 5
Joint ventures och intresseföretag

			30 sep 2019		30 sep 2018		31 dec 2018	
Namn	Partner	Kapital-andel	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresse-företag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresse-företag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresse-företag
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,1	-2,6	1,6	–0,1	1,9	–1,5
Eriksberg Intressenter AB [1]	Veidekke	50 %	0,2	0,0	0,2	-	0,2	0,0
Ostam Holding AB	Wallenstam	50 %	2,2	1,7	0,5	–	0,5	–
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % [2]	-3,4	-1,7	15,1	1,5	5,4	–8,3
SOF-11 Camilla S.à r.l	Starwood	30 % [3]	21,0	-1,6	–0,8	–2,2	22,6	9,7
Projektbolaget Strået	Ungarco Förvaltnings, SaRot Investment, Dalbgrob	50 % [4]	7,0	0,2	–	–	–	–
Norrterna	SBB	50 % [5]	5,2	–	–	–	–	–
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % [6]	285,9	–	–	–	–	–
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			**319,2**	**-4,0**	**16,6**	**–0,8**	**30,6**	**–0,2**

[1] Eriksbergs Intressenter AB har inte haft någon verksamhet under året eller föregående år.
[2] Stamaktier fördelar sig 50/50 medan preferensaktierna fördelar sig 15/85 mellan Oscar Properties/NIAM. Vinstdelning med NIAM avviker från angiven kapitalandel.
[3] Aktiekapitalet fördelar sig 30/70 Oscar Properties/Starwood. Vinstdelningen med Starwood avviker från angiven kapitalandel.
[4] Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, Ungarco Förvaltnings 36 %, SaRot Investment 11 % och Dalbgrob 3 %.
[5] Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, SBB 50 %.
[6] Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, Slättö Fastpartner II 50%. Vinstdelningen med Slättö Fastpartner avviker från angiven kapitalandel.

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.

Not 6
Finansiella instrument

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018	**30 sep 2019**	30 sep 2018	31 dec 2018
Skulder till kreditinstitut	405,4	687,5	611,5	405,4	687,5	611,5
Obligationslån	806,0	1 023,9	1 026,9	662,3	960,9	969,4
Övriga räntebärande skulder	76,0	319,1	76,0	76,0	297,8	76,0
	1 287,4	**2 030,5**	**1 714,4**	**1 143,7**	**1 946,2**	**1 656,9**

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 30 september 2019 visar en skillnad mellan redovisat och verkligt värde, till följd av nedgången i obligationskursen, då obligationslånens verkliga värde är lägre än anskaffningsvärde (värdering enligt nivå 1 i värdehierakin).

Not 7
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
Koncernen			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	545,7	959,8	922,9
Pantsatta reverser	864,6	228,9	–
Företagsinteckningar	-	1,5	1,5
Likvida medel	0,1	0,1	0,1
Eventualförpliktelser			
Borgensåtaganden	873,9	2 768,7	1 114,8

	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
Moderbolaget			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Pantsatta reverser	inga	313,7	85,8
Eventualförpliktelser			
Borgensåtaganden	1 612,4	3 506,4	2 050,8

Not 8
Redovisning av bostadsutvecklingen

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

En detaljerad beskrivning av de principer som tillämpas av Oscar Properties återfinns i Årsredovisningen för år 2018 not 1 på sidorna 79-85.

Under år 2019 har Oscar Properties haft en korrespondens med Finansinspektionen avseende tolkningen och innebörden av de regelverk som stipuleras i IFRS 10 och IFRS 15.

Frågeställningen har avsett bostadsrättsföreningarnas oberoende och deras självständighet och huruvida dessa ska konsolideras eller inte. Finansinspektionens preliminära bedömning är att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras under produktionstiden. Oscar Properties instämmer inte i Finansinspektionens preliminära bedömning.

Oscar Properties har besvarat samtliga frågeställningar skriftligen och i de fall förtydliganden /kompletteringar erfordrats har möten mellan parterna ägt rum.

Oscar Properties bedömning är att bostadsrättsföreningarna är självständiga och utgör Oscar Properties kunder och därför bör de inte konsolideras enligt IFRS 10. Intäkterna ska i enlighet med tillämpade principer redovisas successivt.

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
Antal tecknade icke bindande bokningsavtal.

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 bindande förhands- eller upplåtelseavtal. Från och med rapporten för perioden januari-juni 2019 anges netto antal sålda lägenheter, dvs. försäljningar under perioden minus tidigare sålda lägenheter som återtagits.

Bokningsgrad
Antalet bokade bostäder i relation till det totala antalet planerade bostäder, uttryckt i procent.

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
Antalet sålda bostäder genom bindande avtal i förhållande till totala antalet bostäder i projektet, uttryckt i procent.

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 projektutveckling.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital, %
Resultat efter skatt (rullande 12 månader) i relation till genomsnittligt eget kapital.

Balansomslutning
Summan av alla tillgångar respektive summan av alla skulder och eget kapital.

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

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

Joint ventures
Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmandeinflytande.

Projektmarginal
Beräknad projektvinst i förhållande till de totala intäkterna.

Soliditet, %
Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.

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

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Resultat per stamaktie, kronor
Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

Övrig information

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av Not 32 i Oscar Properties årsredovisning för 2018. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 64-66 i årsredovisningen för 2018. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

Stockholm den 12 november 2019.

Peter Norman
Styrelseordförande

Ulf Nilsson
Ledamot

Therese Agerberth
Ledamot

Oscar Engelbert
Ledamot, *Vd*

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2019	20 februari 2020
Delårsrapport januari-mars 2020	6 maj 2020
Årsstämma 2020	12 maj 2020
Delårsrapport januari-juni 2020	22 juli 2020
Delårsrapport januari-september 2020	12 november 2020
Bokslutskommuniké 2020	19 februari 2021

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Oscar Engelbert, Vd
e-post: oscar@oscarproperties.se, mobil: 0705 68 00 01
Per-Axel Sundström, CFO
e-post: per-axel.sundstrom@oscarproperties.se, mobil: 0703 36 84 75

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 12 november 2019, kl 08.30.

Revisors granskningsrapport

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

TILL STYRELSEN

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Oscar Properties Holding AB (publ) per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på den information som lämnats på sid 10 av vilken det framgår att koncernens fortsatta verksamhet är beroende av ett antal finansieringslösningar. Skulle inte medel erhållas i den omfattning som styrelsen förväntar sig kan detta innebära en betydande risk för bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vårt uttalande är inte modifierat i detta avseende.

Stockholm den 12 november 2019
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor