

Oscar Properties

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





Norra Tornen, Innovationen, Hagastaden

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

Korrigerad den 29 augusti 2019

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-JUNI 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 755,7 mkr (1 151,4).
- Rörelseresultatet uppgick till –63,3 mkr (–13,0).
- Periodens resultat uppgick till –121,4 mkr (–69,7).
- Resultat per stamaktie uppgick till –5,03 kronor (–2,96).
- Likvida medel uppgick till 252,5 mkr (362,4).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 21 (34).
- Antalet bokade bostäder uppgick till 68 (26).
- Antalet färdigställda bostäder uppgick till 11 (0).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 184 (1 114).

KVARTALET APRIL-JUNI 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 333,8 mkr (751,3).
- Rörelseresultatet uppgick till –17,1 mkr (43,3).
- Periodens resultat uppgick till –44,1 mkr (15,2).
- Resultat per stamaktie uppgick till –1,94 kronor (0,27).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 8 (22).
- Antalet bokade bostäder uppgick till 36 (26).
- Antalet färdigställda bostäder uppgick till 11 (0).

NYCKELTAL

	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Apr-jun 2019	Apr-jun 2018	Helår 2018
Nettoomsättning, mkr	755,7	1 151,4	333,8	751,3	1 766,1
Rörelseresultat, mkr	–63,3	–13,0	–17,1	43,3	–371,9
Periodens resultat, mkr	–121,4	–69,7	–44,1	15,2	–492,5
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mkr	3 228,7	4 468,1	3 228,7	4 468,1	3 398,6
Eget kapital, mkr	895,0	1 470,4	895,0	1 470,4	1 026,1
Soliditet, %	28	33	28	33	30
Resultat per stamaktie, kronor ¹	–5,03	–2,96	–1,94	0,27	–18,54
Totalt antal utestående aktier, tusental	31 206	31 206	31 206	31 206	30 933
Antal sålda bostäder ²	21	34	8	22	79
Antal bokade bostäder	68	26	36	26	36
Antal produktionsstartade bostäder	–	–	–	–	46
Antal färdigställda bostäder	11	–	11	–	754
Antal bostäder i pågående produktion	184	1 114	184	1 114	195
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	55	89	55	89	81
Antal anställda vid periodens utgång	104	149	104	149	139

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

² Netto antal sålda lägenheter, dvs. antal försäljningar under perioden minus tidigare sålda lägenheter som återtagits.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Styrelsen i Oscar Properties har tidigare, under förutsättning av godkännande av extra bolagsstämma, beslutat om erbjudanden till innehavare av Bolagets preferensaktier, preferensaktier av serie B och obligationer att byta till stamaktier av serie B2 i Bolaget.
Styrelsen har beslutat att senarelägga utbyteserbjudandena och därmed ställt in den extra bolagsstämman den 11 juni 2019 som, enligt ursprunglig tidplan, föreslogs godkänna utbyteserbjudandena. Bolaget avser att kommunicera en ny tidplan för utbyteserbjudandena och i samband med det också offentliggöra fullständiga villkor för erbjudandena.
- Oscar Properties och Stockholms stad har tecknat ett tilläggsavtal avseende projekt Gasklockan i Norra Djurgårdsstaden. Avtalet innebär att Oscar Properties och Stockholms stad är överens om att projektet omfattar minst 38 500 kvm. Oscar Properties tillträder marken den sista oktober 2019.
- Oscar Properties beslutade att avveckla byggtreprenadverksamheten i det helägda dotterbolaget Allegro. Avvecklingen av Allegro beräknas minska bolagets kostnader med cirka 38 mkr 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 är planerad till fjärde kvartalet 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 avyttrade dotterbolaget Nacka 5 AB:s förvaltningshus i Nacka Strand för 240 mkr. Bolaget har samtidigt gett en hyresgaranti på ett år för en vakant yta med ett maximalt åtagande om 6,6 mkr.
- Stefan De Geer har på egen begäran valt att avgå som ledamot i styrelsen i för Oscar Properties Holding AB (publ).
- Nedskrivning av goodwill 50 mkr i samband med avveckling av Allegro Projekt AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- 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 (intäkt 100 mkr).
- 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 för 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.
- Jarl Rudin, ekonomichef på Oscar Properties, har utsetts till tillförordnad CFO. Han ersätter därmed Ola Nilsson som har innehaft rollen på konsultbasis sedan årsskiftet.
- 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.
- Antal anställda var på balansdagen 104 och uppgår till 54 på dagen för denna rapportens publicering.

VD har ordet

”Stabiliseringen på bostadsmarknaden fortsätter.”

Oscar Engelbert



Under perioden har Oscar Properties verkligen visat att vi är ett bolag som klarar mycket mer än att bara utveckla nyskapande och attraktiva bostadsprojekt. För parallellt med att fortsätta att utveckla vår kärnverksamhet, exempelvis genom att ta Gasklockan steg närmare förverkligande har vi också visat att vi på ett strukturerat sätt kan ta oss an arbetet med att förstärka bolagets kapitalbas. Inte bara genom att utveckla flera affärsområden utan faktiskt också samtidigt som vi accelererar åtgärderna för att spara pengar. Räknar man bort den goodwillnedskrivning – en engångskostnad – vi gör för det nu nedlagda byggbolaget är det till och med så att rörelseresultatet hamnar på 33 mkr plus.

Det är med andra ord med viss stolthet jag kan konstatera att bolaget och medarbetarna klarat att arbeta med fler än ett fokus under perioden och ska jag sätta en etikett på årets andra kvartal är det: *more business than usual*.

När det gäller bostadsutvecklingsdelen går det visserligen inte att sticka under stol med att det naturligtvis är en strukturell utmaning, inte bara för Oscar Properties, att bostadsköparna upplever en mer restriktiv kreditgivning. Trots det har vi under perioden fått en del signaler om att priserna, inte minst i Stockholm, börjat stiga igen. Det som gör att vi sitter i en bättre sits än flera av våra konkurrenter är att bilden är entydig att andrahandsmarknaden för nyligen uppförda bostadsrätter från Oscar Properties visar en positivare prisbild än för många andra projekt.

Redan under första kvartalet slog jag också fast att bolagets fortsatt viktigaste uppgift är att få igång försäljningen på ritning så att vi kan påbörja nya byggen. Den ambitionen tycker jag också att vi, åtminstone till del, levererat på. Under perioden har 36 bostäder bokats vilket kan jämföras med motsvarande period 2018 då siffran var 26. Nivåerna är visserligen inte helt tillfredsställande men det måste ändå betraktas som ett steg i rätt riktning.

Här bedömer vi att det tilläggsavtal för Gasklockan som tecknades med Stockholm stad under perioden framöver kan komma att bli ett viktigt draglok när det gäller försäljning från ritning.

En fortsatt viktig del i utvecklingen av Oscar Properties är våra ambitioner att fortsätta skapa fler ben att stå på. 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.

Vi lägger därför nu mer arbete på att utveckla vår projektportfölj och sonderar terrängen kring att omvandla bostadsprojekt till kontor eller företagslägenheter.

Men det långsiktigt kanske mest intressanta nya ”företagsbenet” återfinns ändå i vår satsning Norrterna. Det är under det varumärket vi nu gör en satsning på prisvärda bostadsrätter i tillväxtorter och först ut är ett projekt i Karlskrona som vi driver tillsammans med SBB. Vi upplever också att intresset för Norrterna, som utvecklar bostäder till priser som passar för många, utan att göra avkall på kvaliteten är stort.

Därmed inte sagt att Oscar Properties saknar utmaningar. Arbetet med att ge bolaget en stabilare kapitalstruktur är långsiktigt avgörande och under perioden har några viktiga steg tagits, inte minst försäljningen av dotterbolaget Nacka 5 som ger en positiv resultat effekt, bör nämnas. Men allra viktigast är ändå att vi kommer till avslut vad gäller diskussionerna om ett omvandlingsprogram för preferensaktierna.

Även om vi ännu inte är i mål med den delen vill jag ändå särskilt tacka styrelsen för det strategiska arbete som den, under ledning av vår nya styrelseordförande Peter Norman, genomfört under perioden. Jag är med andra ord helt övertygad om att den ledning som nu finns på plats är precis den rätta för att få till den vändning som ligger inom räckhåll.

Stockholm, augusti 2019

Oscar Engelbert, Vd



Norrterna, Gullberga Park, Karlskrona

Portföljens utveckling under kvartalet

Oscar Properties projektportfölj återfinns i Storstockholmsområdet, Uppsala och i Karlskrona. 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

Oscar Properties presenterade under 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 Skogsglantan i Gullberna Park i Karlskrona i samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget. Byggstart är planerad till fjärde kvartalet 2019.

Oscar Properties avyttrade 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 innebär att det kommer att ske en fastighetsdelning som innebär att förvaltningsfastigheterna närmast vattnet överförs till köparen medan Oscar Properties behåller den bakomliggande marken. Åtgärden vidtogs i syfte att stärka bolagets kapitalstruktur.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 30 juni 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 8-9 redovisas samtliga projekt och fastigheter i vilka koncernen hade ett engagemang vid periodens slut.



Gasklockan, N:a Djurgårdsstaden

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 övergår från och med denna rapport till att ange netto antal sålda lägenheter, dvs. försäljningar under perioden minus tidigare sålda lägenheter som återtagits. Tabellerna nedan över Pågående och slutförd nyproduktion respektive Pågående och slutförd konvertering omfattar projekt i pågående produktion samt slutförda projekt där bostäder funnits kvar till försäljning under perioden.

PÅGÅENDE OCH SLUTFÖRD 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	
HG7 Etapp 3 ⁴	Båtturen 1	45	Q2 18	Q4 18	Q2 19 ⁷	–	45	–	–	1	41	91 %
79&Park	Stettin 7	169	Q3 15	Q2 15	Q4 18 ⁷	–	169	–	–	4	168	99 %
Norra Tornen	Innovationen 1	182	Q4 15	Q1 15	Q2 19 ⁷	–	182	–	–	–	180	99 %
Norra Tornen	Helix 1	138	Q2 17	Q2 16	Q3 20	–	138	–	–	–	88	64 %
Unité	Backåkra 7	46	Q3 18	Q2 18	Q1 20	–	46	–	–	–	14	30 %

PÅGÅENDE OCH SLUTFÖRD 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	–	–	1	127	100 %
No.4	Sicklaön 369:32	207	Q4 15	Q4 15	Q4 18 ⁷	–	207	–	–	2	199	96 %

PLANERAD NYPRODUKTION			Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder ⁹		Sålda bostäder		Bokningsgrad (%)
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Cykelfabriken ⁸	Kvarngärdet 28:6&7	E/T	Q4 19	E/T	Q4 21	–	–	–	–	–	–	–
Gasklockan ²	–	317	Q1 20	Q3 19	Q2 23	–	75	36	68	–	–	91 %
Primus park Etapp 1 ⁵	Primus 1	230	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
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 ⁶	–	500	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Skurusundet ⁶	–	135	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Norrterna ⁵	–	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. Avser försäljningsgrad, säljstartade bostäder.

³ Markanvisning.

⁴ Avser tillkommande bostäder.

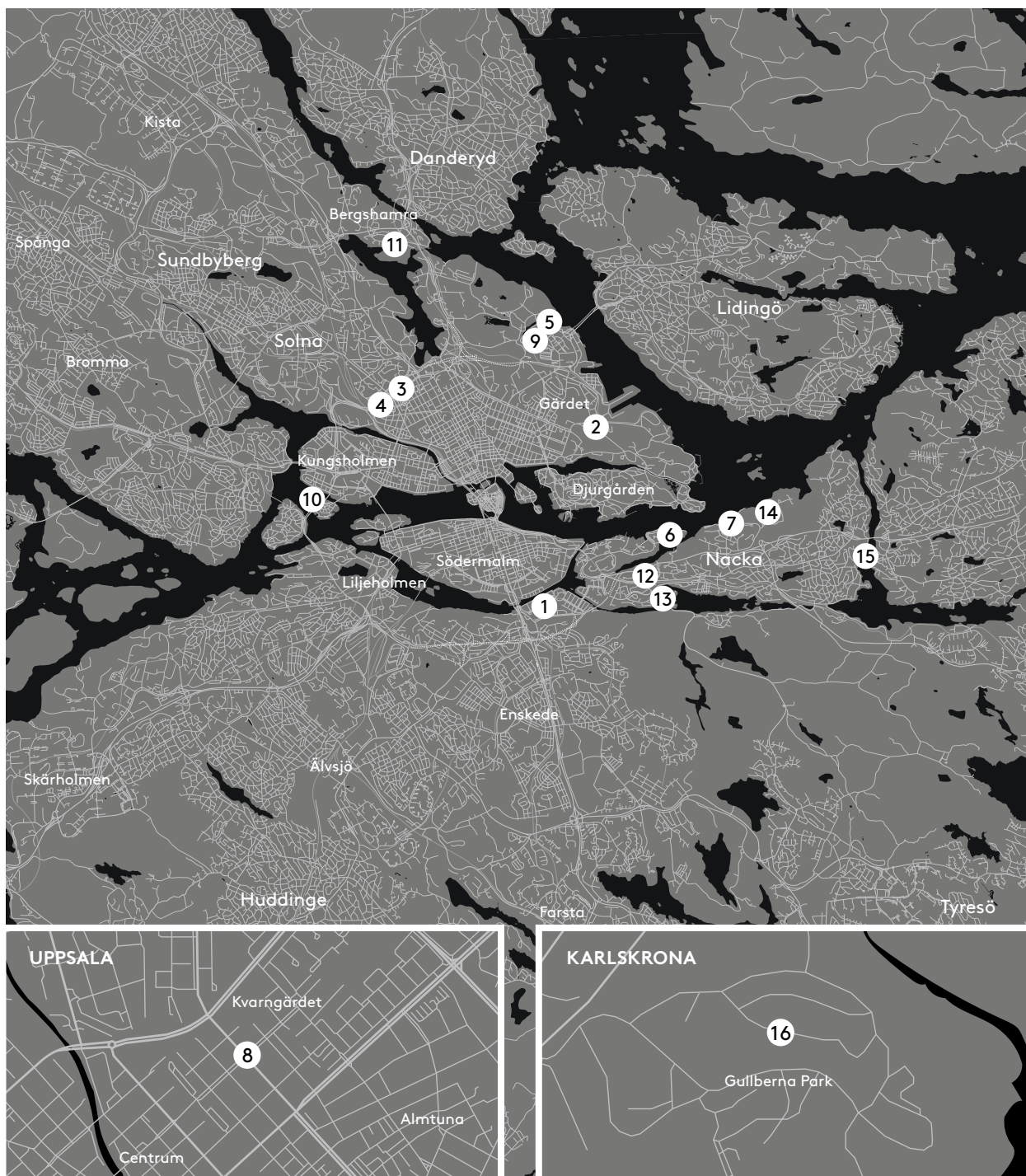
⁵ Delägd fastighet: *Primus park*, *Starwood*, *Kraus*, *Ungarco Förvaltnings AB*, *SaRot Investment* och *Dalbrog AB*, *Norrterna*, *SBB*. Se sid 23 för mer information.

⁶ Ej planlagd.

⁷ Avslutade projekt med bostäder kvar till försäljning under kvartalet.

⁸ Kontor.

⁹ Bokade bostäder avser antal tecknade icke bindande bokningsavtal avseende bostäder.

**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.

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.

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 juni 2019 till 895,0 mkr (1 470,4) och soliditeten till 28 procent (33). Balansomslutningen uppgick till 3 228,7 mkr (4 468,1). 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 30 juni 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 30 juni 2019 uppgick soliditeten i koncernen till 28 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER¹

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 473,6 mkr (2 183,8), varav 447,6 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 950,0 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 juni 2019 till 1 563,5 mkr (2 266,9) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 1,0 år (1,4). Den 30 juni 2019 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen samt i joint venture- och intresseföretagen till 5,0 procent (4,9) 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 obligationslånets 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 obligationslånets nominella belopp, motsvarande 112,5 mkr, senast den 31 december 2019.

LIKVIDITET

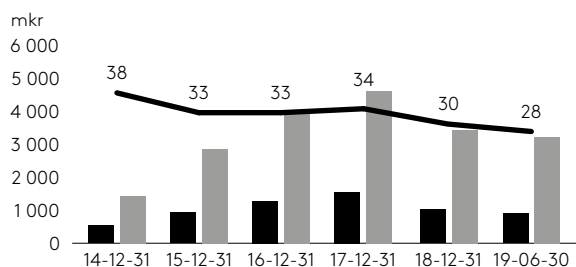
Koncernens likvida medel uppgick den 30 juni 2019 till 252,5 mkr (362,4).

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.

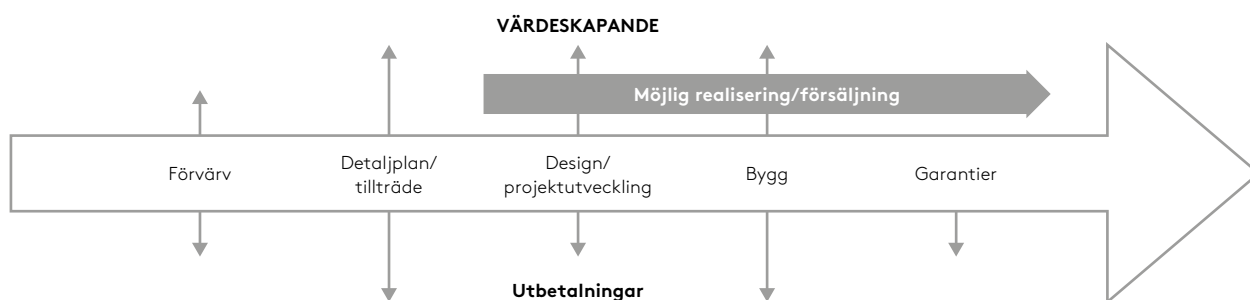
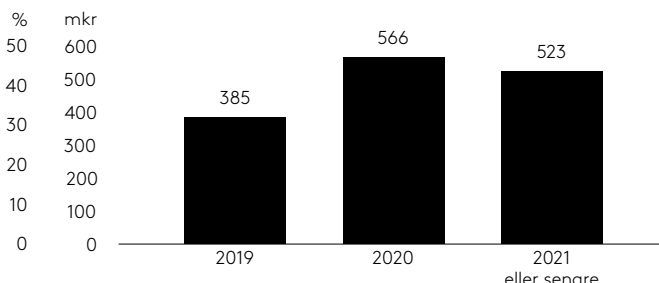
EGET KAPITAL, BALANSOMSLUTNING (mkr) OCH SOLIDITET (%)



■ Eget kapital ■ Balansomslutning — 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.

211 mkr
(varav 151 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.

491 mkr
(varav 38 mkr förfaller under 2019)

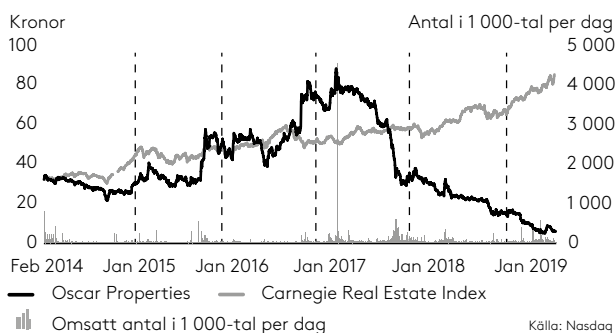
Aktien och ägarna

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

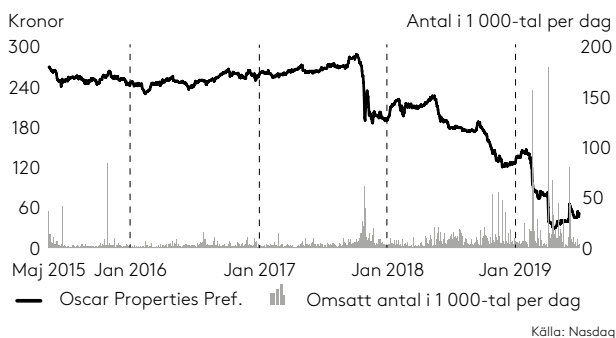
Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 30 juni till 342,9 mkr.

Den 30 juni 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, 30 JUNI 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			9,6	10,3
Ernstström & 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	547 789	232 396	1 418	2,5	2,0
Swedbank Försäkring	510 017	48 529	777	1,8	1,8
Johan Thorell, genom bolag	200 000	134 430		1,1	0,7
Danica Pension	225 037	69 793	35	1,0	0,8
Erik Penser Fonder		235 407		0,8	0,1
Nordnet Pensionsförsäkring	128 883	54 358	15 006	0,6	0,5
Ulf Nilsson	170 000			0,5	0,6
SEB Trygg Liv	169 659			0,5	0,6
XACT Fonder	159 393			0,5	0,6
Karl-Erik Palmung	148 787			0,5	0,5
Andrew Black	116 175			0,4	0,4
Övriga	7 370 774	1 371 294	117 365	28,6	26,1
Summa	28 563 496	2 234 435	134 601	100,0	100,0

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



Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Apr-jun 2019	Apr-jun 2018	Helår 2018
	2, 4					
Försäljning av varor och tjänster		740,6	1 132,9	326,1	741,5	1 731,9
Hysesintäkter		15,1	18,5	7,7	9,8	34,2
Nettoomsättning		755,7	1 151,4	333,8	751,3	1 766,1
Produktionskostnader		-890,4	-1 114,4	-456,8	-690,9	-2 030,6
Fastighetskostnader		-5,9	-5,8	-3,3	-2,5	-10,6
Summa rörelsens kostnader		-896,3	-1 120,2	-460,1	-693,4	-2 041,2
Bruttoresultat		-140,6	33,9	-126,3	57,9	-275,1
Övriga väsentliga rörelseposter						
Central administration		-55,0	-43,0	-26,0	-21,5	-89,0
Resultat av projektfastighetsförsäljningar		125,4	-2,6	132,6	-2,6	-2,6
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	6,9	-0,7	2,6	1,7	-0,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	2,1	-	7,8	-5,0
Rörelseresultat		-63,3	-13,0	-17,1	43,3	-371,9
Finansiella intäkter		15,4	24,2	7,4	12,4	48,5
Finansiella kostnader		-69,9	-82,0	-30,2	-41,8	-168,7
Resultat från finansiella poster		-54,5	-57,8	-22,8	-29,4	-120,2
Resultat före skatt		-117,8	-70,8	-39,9	13,9	-492,1
Inkomstskatt		-3,6	1,1	-4,2	1,3	-0,4
Periodens resultat		-121,4	-69,7	-44,1	15,2	-492,5
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		-5,03	-2,96	-1,94	0,27	-18,54
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		-5,03	-2,96	-1,94	0,27	-18,54
Totalt antal utestående aktier		30 932 532	31 205 859	30 932 532	31 205 859	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	1 987 306	2 183 272	1 987 306	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-jun 2019	Jan-jun 2018	Apr-jun 2019	Apr-jun 2018	Helår 2018
Periodens resultat	-121,4	-69,7	-44,1	15,2	-492,5
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden ²	-121,4	-69,7	-44,1	15,2	-492,5
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-121,4	-69,7	-44,1	15,2	-492,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-121,4	-69,7	-44,1	15,2	-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-juni 2019

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 755,7 mkr (1 151,4) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 740,6 mkr (1 132,9). Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park.

Hyresintäkterna uppgick till 15,1 mkr (18,5) 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 896,3 mkr (1 120,2) och var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till 5,9 mkr (5,8).

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick till 55,0 mkr (43,0).

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick till 6,9 mkr (–0,7).

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick till 125,4 mkr (–2,6). Detta var främst hänförligt till avyttringen av dotterbolaget Nacka 5 AB:s förvaltningshus i Nacka Strand.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till –63,3 mkr (–13,0).

Det negativa rörelseresultatet förklaras av låg vinstavräkning, nedskrivningar samt ökade produktionskostnader i några projekt. Kostnaderna ökade då det under perioden gjordes en bedömning att några slutkostnadsprognoser behövde justeras. Resultatet har också belastats av goodwillnedskrivningar om 50 mkr.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 15,4 mkr (24,2) och avser i huvudsak ränteintäkter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till 69,9 mkr (82,0).

SKATT

Redovisad skatt uppgår till –3,6 mkr (1,1) och består av aktuell skatt om 0 mkr (–0,2) och uppskjuten skatt om –3,6 mkr (1,3).

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		28,0	62,4	66,4
Förvaltningsfastigheter	3	20,9	20,9	20,9
Övriga materiella anläggningstillgångar		46,9	45,0	45,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	41,6	16,6	30,6
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		218,4	211,6	213,0
Nyttjanderättstillgång		22,3	–	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar		486,1	290,3	490,4
Summa anläggningstillgångar		864,2	647,0	866,3
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		1 103,2	1 269,4	1 279,4
Upparbetad ej fakturerad intäkt		356,8	1 042,1	557,6
Övriga omsättningstillgångar		652,0	1 147,3	593,6
Likvida medel		252,5	362,4	101,7
Summa omsättningstillgångar		2 364,5	3 821,1	2 532,3
SUMMA TILLGÅNGAR		3 228,7	4 468,1	3 398,6
EGET KAPITAL				
Eget kapital		895,0	1 470,4	1 026,1
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	6,7	395,4	35,3
Obligationslån	6	944,5	937,3	497,2
Långfristig leasingskuld		11,1	–	–
Övriga räntebärande långfristiga skulder	6	76,0	300,0	76,0
Övriga långfristiga skulder		94,6	170,3	94,0
Uppskjutna skatteskulder		0,9	9,0	–
Övriga avsättningar		–	–	9,9
Summa långfristiga skulder		1 133,8	1 812,0	712,4
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	423,9	210,0	576,2
Obligationslån	6	–	167,9	529,7
Kortfristig leasingskuld		8,9	–	–
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	6	–	180,0	–
Övriga kortfristiga skulder		767,1	627,8	554,2
Summa kortfristiga skulder		1 199,9	1 185,7	1 660,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 228,7	4 468,1	3 398,6

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar uppgick den 30 juni till 28,0 mkr (62,4). Minskningen beror på att Allegro Projekt AB är under avveckling. Förvaltningsfastigheter uppgick till 20,9 mkr (20,9). 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 486,1 mkr (290,3) och utgjordes i huvudsak av långfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 1 103,2 mkr (1 269,4) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte är avyttrade till bostadsrättsföreningar. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgick till 356,8 mkr (1 042,1) och bestod av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 652,0 mkr (1 147,3) och bestod huvudsakligen av handpenningar för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder till nominella belopp uppgick till 1 473,6 mkr (2 183,8), 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	–	–	–121,4	–121,4
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa totalresultat	–	–	–121,4	–121,4
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Fondemission	–	–	–	–
Nyemission	–	–	–	–
Utdelning till aktieägare	–	–	–	–
Summa transaktioner med aktieägare	–	–	–	–
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	–	–9,7	–	–9,7
Avyttring egetkapitalinstrument	–	–	–	–
Utgående balans per 2019-06-30	61,5	239,6	593,9	895,0

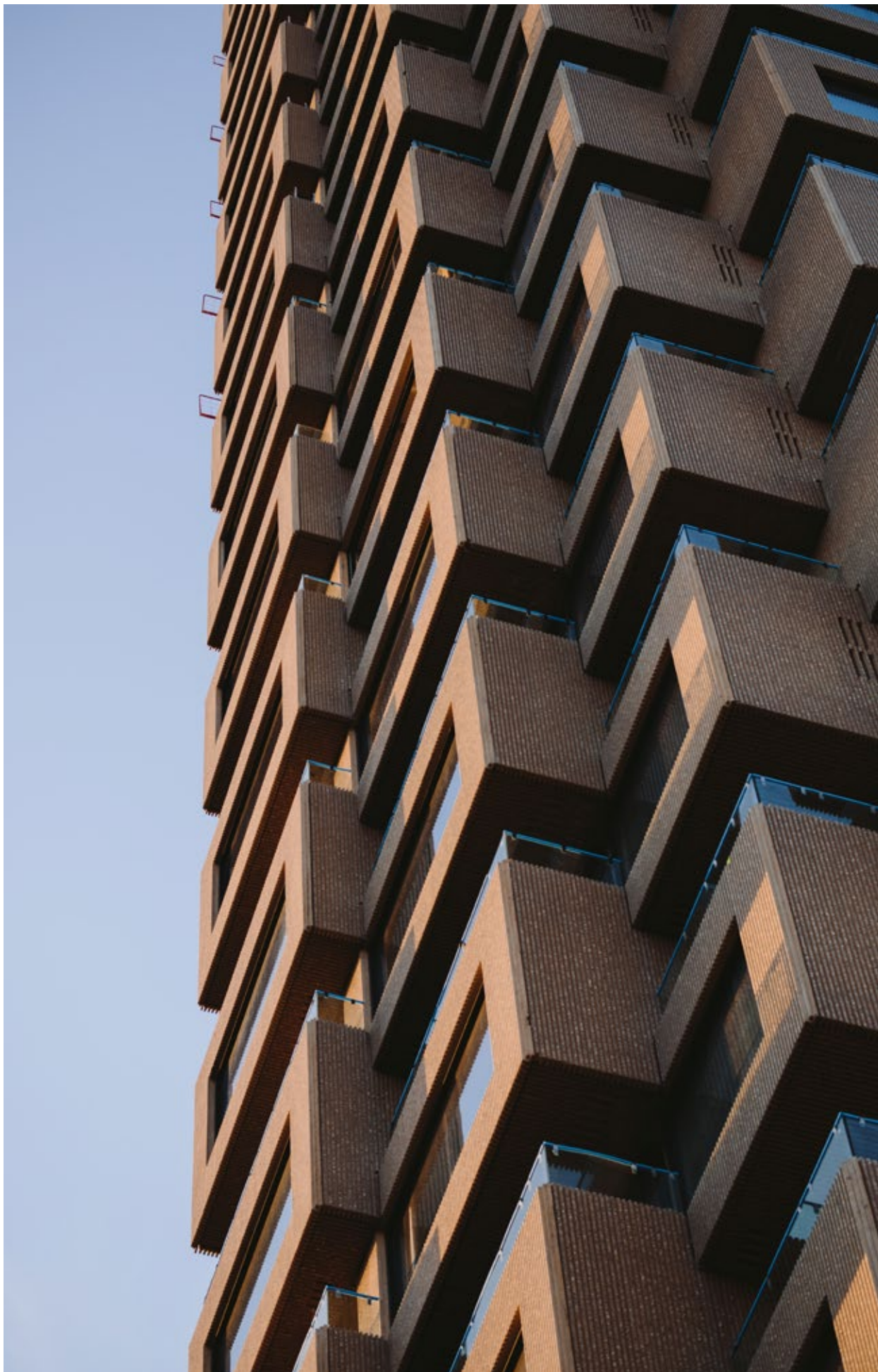
¹ Räntekostnader på obligationslånet om 175 mkr bedöms vara ett egetkapitalinstrument pga dess emissionsvillkor.
För mer information se årsredovisningen 2018 not 26 eget kapital.

Koncernens rapport över kassaflödesanalys

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Apr-jun 2019	Apr-jun 2018	Helår 2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-63,3	-13,0	-17,2	43,3	-372,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	226,3	-79,8	229,4	-96,6	87,0
Erhållen ränta	-	6,4	-	6,4	16,2
Betald ränta	-79,5	-67,4	-32,1	-37,7	-142,3
Betald skatt	-8,0	1,3	-7,7	1,3	1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	75,5	-152,5	172,4	-83,3	-409,9
Förändring av projektfastigheter	94,0	-158,2	65,2	-122,5	-182,9
Förändring av övrigt rörelsekapital	139,9	348,2	-14,0	226,3	860,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	309,4	37,2	223,6	20,2	267,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-
Försäljning av projektfastigheter	37,8	-	37,8	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-16,3	-	-5,3	-40,9
Förvärv av verksamheter	-	-	-	-	-
Försäljning av verksamheter	94,9	-	94,9	-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-9,4	-	-2,6	-	-142,8
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	123,3	-16,3	130,1	-5,3	-183,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	65,9	58,9	48,5	57,0	166,5
Amortering av lån	-338,1	-172,4	-201,2	-102,4	-581,9
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-18,3	-	-7,4	-29,5
Ränta på egetkapitalinstrument	-9,7	-8,7	-4,8	-4,4	-19,2
Återköp egetkapitalinstrument	-	2,1	-	-	2,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-281,9	-138,4	-157,5	-57,2	-462,0
Periodens kassaflöde	150,8	-117,5	196,2	-42,2	-378,2
Likvida medel vid periodens början	101,7	479,9	56,3	404,6	479,9
Likvida medel vid periodens slut	252,5	362,4	252,5	362,4	101,7
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-7,0	0,7	1,1	1,0	0,2
Upparbetad ej fakturerad intäkt	192,4	-80,0	191,4	-95,0	69,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-7,8	-	-7,8	-10,6
Övrigt	40,9	7,3	36,9	5,2	27,9
Summa	226,3	-79,8	229,4	-96,6	87,0

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 309,4 mkr (37,2) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 123,3 mkr (-16,3) och hänförde sig främst till försäljning av dotterbolaget Nacka 5 AB. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -281,9 mkr (-138,4) och var framförallt hänförligt till amortering av lån och utdelningar. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 150,8 mkr (-117,5). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 252,5 mkr (362,4).



Norra Tornen, Innovationen, Hagastaden

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Apr-jun 2019	Apr-jun 2018	Helår 2018
Rörelsens intäkter	3,7	6,4	1,7	3,2	17,2
Rörelsens kostnader	-26,4	-20,5	-15,3	-14,2	-39,7
Rörelseresultat	-22,7	-14,1	-13,6	-11,0	-22,5
Resultat från finansiella poster	-111,7	-27,7	-93,6	-15,8	-97,0
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	47,0
Resultat före skatt	-134,4	-41,8	-107,2	-26,8	-72,5
Inkomstskatt	-	-0,2	-	-	-
Periodens resultat ¹	-134,4	-42,0	-107,2	-26,8	-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 3,7 mkr (6,4). Rörelseresultatet uppgick till -22,7 mkr (-14,1). Resultatet från finansiella poster uppgår till -111,7 mkr (-27,7) och består huvudsakligen av räntor. Periodens resultat uppgick till -134,4 mkr (-42,0).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	594,5	603,5	281,6
Omsättningstillgångar	2 345,3	2 350,4	2 935,7
SUMMA TILLGÅNGAR	2 939,8	2 953,9	3 217,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	805,7	1 106,2	940,1
Långfristiga skulder	525,3	1 148,5	76,0
Kortfristiga skulder	1 608,8	699,2	2 201,2
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 939,8	2 953,9	3 217,3



Norrterna, Gullberna Park, Karlskrona

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 miljon kronor (mkr) om inget annat anges. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges.

Per 2019-06-30 hade koncernen 104 (149) anställda.

Not 2

Redovisningsprinciper

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

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 leasegivare 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.

Leasingskulden per den 1 januari 2019 beräknas 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 2019-06-30 uppgick motsvarande värden avseende nyttjanderättstillgångar till 25,3 MSEK respektive 20,0 MSEK relaterat till 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	-0,2
Avgår leasingavtal med kortare löptid än 12 månader	-0,6
Diskontering enligt koncernens marginella låneränta	-1,8
Leasingskuld 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 2019-06-30 finns endast förvaltningsfastigheter kvar i form av tre fastigheter (tomter) på Smådalarö.

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

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

	30 jun 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, 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, *Bostadsutveckling*.

Not 5

Joint ventures och intresseföretag

Namn	Partner	Kapitalandel	30 jun 2019		30 jun 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 %	1,2	–2,5	1,6	0,0	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	–	0,5	–
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ³	–0,9	0,9	14,8	1,2	5,4	–8,3
SOF-11 Camilla S.å r.l	Starwood	30 % ⁴	31,2	8,6	–0,5	–1,9	22,6	9,7
Projektbolaget Strået	Ungarco Förvaltnings, SaRot Investment, Dalbgrob	50 % ⁵	2,6	–	–	–	–	–
Norrterna	SBB	50 % ⁶	6,7	–	–	–	–	–
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			41,6	6,9	16,6	–0,7	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 %.

⁶ Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, SBB 50 %.

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.

Not 6

Finansiella instrument – verkligt värde

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
Skulder till kreditinstitut	430,6	605,4	611,5	430,6	605,5	611,5
Obligationslån	944,5	1 105,2	1 026,9	781,1	1 042,2	969,4
Övriga räntebärande skulder	76,0	480,0	76,0	76,0	455,1	76,0
	1 451,1	2 190,6	1 714,4	1 287,7	2 102,7	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 30 juni 2019 visar en skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

Not 7

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018		30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
Koncernen				Moderbolaget			
<i>Ställda panter</i>				<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	736,2	716,0	922,9	Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Pantsatta reverser	731,6	–	–	Pantsatta reverser	inga	557,9	85,8
Företagsinteckningar	1,5	1,5	1,5	<i>Eventalförpliktelser</i>			
Likvida medel	0,1	68,6	0,1	Borgensåtaganden	1 659,4	3 429,5	2 050,8
<i>Eventalförpliktelser</i>							
Borgensåtaganden	758,3	2 908,3	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

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 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

Antal bokade bostäder som andel av antal säljstartade bostäder 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 projekt-kostnader.

Försäljningsgrad

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

Förvaltningsfastigheter

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

Projektfastigheter

Avser fastigheter som innehas för vidareutveckling till bostadsrätter.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital, %

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

Balansomslutning

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

Genomsnittlig kapitalbindningstid

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

Intresseföretag

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

Joint ventures

Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande-inflytande.

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.

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 22 augusti 2019.

Oscar Engelbert
Vd

FINANSIELL KALENDER

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 22 august 2019, kl 08.30.

