Oscar Properties

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2019
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

79 & Park, Gärdet, Stockholm

Oscar Properties Holding AB (publ)
Koncernens bokslutskommuniké januari-december 2019

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 888,1 mkr (1 906,1).
- Rörelseresultatet uppgick till 96,4 mkr (-371,9).
- Periodens resultat uppgick till -2,1 mkr (-492,5).
- Resultat per stamaktie uppgick till -0,07 kronor (-18,54).
- Likvida medel uppgick till 64,9 mkr (101,7).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 27 (79).
- Antalet bokade bostäder uppgick till 33 (36).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 184 (195).
- Antalet produktionsstartade uppgick till - (46).

KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 201,9 mkr (256,6).
- Rörelseresultatet uppgick till 61,7 mkr (–255,5).
- Periodens resultat uppgick till 35,2 mkr (–292,8).
- Resultat per stamaktie uppgick till 2,41 kronor (–10,64).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 0 (28).
- Antalet bokade bostäder uppgick till 0 (6).
- Antalet produktionsstartade uppgick till 0 (0).

NYCKELTAL

	Helår 2019	Helår 2018	**Okt-dec 2019**	Okt-dec 2018
Nettoomsättning, mkr	888,1	1 906,1	201,9	256,6
Rörelseresultat, mkr	96,4	-371,9	61,7	-255,5
Periodens resultat, mkr	-2,1	-492,5	35,2	-292,8
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mkr	3 178,0	3 398,6	3 178,0	3 398,6
Eget kapital, mkr	1 190,5	1 026,1	1 190,5	1 026,1
Soliditet, %	37	30	37	30
Resultat per stamaktie, kronor [1]	-0,07	-18,54	2,41	-10,64
Totalt antal utestående aktier, tusental	192 898	30 933	192 898	30 933
Antal sålda bostäder [2]	27	79	-	28
Antal bokade bostäder	33	36	-	6
Antalet bostäder i pågående produktion	184	963	184	963
Antal sålda bostäder i pågående nyproduktion [3]	5	41	-	14
Försäljningsgrad pågående nyproduktion, % [3]	52	84	-	3
Antal sålda bostäder i färdigställd produktion [3]	5	345	-	151
Försäljningsgrad i färdigställd produktion, % [3]	99	98	-	-
Antal sålda bostäder i färdigställd konvertering [3]	17	36	-	14
Försäljningsgrad i färdigställd konvertering, % [3]	99	96	-	3
Antal bokade bostäder i planerad nyproduktion	33	36	-	6
Bokningsgrad i planerad nyproduktion, %	21	10	-	1

[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.
[3] 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 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.
- Utfallet i företrädesemissionen visar att cirka 75 procent av företrädesemissionen har tecknats efter att förlängda teckningsperioden avslutats. Oscar Properties kommer att tillföras en emissionslikvid om cirka 187 miljoner kronor.
- Stockholm Stad häver avtalet avseende projektet Gasklockan med Oscar Properties.
- Oscar Properties avyttrar fastigheten Nacka Sicklaön 118:2 via bolagsförsäljning av aktierna i dotterbolaget Planiavägen Fastighet AB. Fastigheten har hyrts ut till Jensen Education AB för skolverksamhet.
- Oscar Properties har vunnit en tvist med en leverantör i projektet 79&Park. Enligt en skiljedom ska Oscar Properties erhålla cirka 30 MSEK netto efter omkostnader.
- Oscar Properties amorterar 112,5 miljoner kronor av utestående obligationslån ISIN SE0005936390, motsvarande 25 procent av det nominella beloppet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

VD har ordet

"Vi har amorterat 700 mkr, uppnått en soliditet på 37 procent och vänt resultatet."

Oscar Engelbert

Under perioden har Oscar Properties arbetat intensivt med att genomföra de beslutade åtgärderna för att skapa en starkare soliditet, vilket är långsiktigt avgörande. Under perioden har bolaget genomfört dels konvertering av obligationer till stamaktier, utbyteserbjudande för preferensaktier till stamaktier samt en företrädesemission. Dessa emissioner har varit nödvändiga och trots att vi inte nådde riktigt fram, med cirka 50 procent acceptans bland preferensaktieägarna och cirka 75 procent av företrädesemissionen tecknades, kan vi glädja oss åt att vi har fått några nya storägare bland de etablerade fastighetsägarna och inte minst att fjärde AP-fonden har ökat sitt ägande från dryga 5 procent till strax under 10 procent. Åtgärderna har resulterat i dels förstärkning av det egna kapitalet och dels amortering av lån (bl a 112,5 mkr på vår obligation), totala amortering är ca 700 mkr under året. Utfallet av dessa åtgärder har fallit väl ut och bolaget har med dessa åtgärder stärkt soliditeten från 30 procent i slutet av tredje kvartalet till 37 procent vid slutet av perioden.

Den försäljning av Plania-projektet, som genomfördes under fjärde kvartalet, är ytterligare en åtgärd för att stärka kapitalstrukturen och minska utestående lån.

Arbetet med att minska kostnaderna genom att anpassa organisationen och se över övriga kostnader har fortsatt under det fjärde kvartalet, vilket också börjar visa sig i resultatet. De åtgärder som vidtagits under perioden innebär att antalet anställda kommer att minska till 24 när alla beslutade avvecklingar är fullt genomförda.

När det gäller bostadsutvecklingsdelen råder det 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 ser en vändning i marknaden där efterfrågan på bostäder börja komma igång igen efter några magra år.

Ett ytterligare tecken till att bostadsmarknaden har återhämtat sig är att vid vår senaste värdering av marknaden i Norra Djurgårdsstaden så var värdena tillbaka på 2017 års nivåer och ett rekordlågt utbud. Denna information fick oss att återföra projektet Unité till att åter bli ett BRF projekt. Företagslägenheter var en god idé i en marknad där BRF-priserna var så pass låga att det var svårt att få ekonomi i projektet. Men BRF- alternativet är fortfarande det bästa. Nu startas produktionen inom kort för att färdigställa projektet enligt ursprungsplanen och säljstart planeras under april.

Som tidigare kommunicerats har inte Oscar Properties tillträtt Gasklockan på avsedd tillträdesdag den 31 oktober 2019. Anledningen till det var att staden inte hade sanerat marken i enlighet med gällande avtal. Vår målsättning kvarstår som vi tidigare meddelat, att vi vill genomföra projektet. En förutsättning för detta är att staden sanerar i enlighet med det avtal partnerna har.

Kontakt har tagits med Stockholm stad och vårt mål är fortfarande att med partner tillträda marken och starta byggnationen så snart förutsättningarna för tillträde i enlighet med avtalet är uppfyllda av staden.

Jag kan konstatera att bolaget under perioden med framgång genomfört åtgärder för att stärka soliditeten, minskat låneskulderna och därmed lagt en bra bas för att fortsätta med projektarbetet. Jag tycker att vi tagit stora steg i rätt riktning för att anpassa bolaget till den rådande omvärldssituationen och ser med stor förhoppning fram emot 2020 där vi ser nya möjligheter.

Stockholm, februari 2020

Oscar Engelbert, *Vd*

Visionsbild, Gasklockan, Norra Djurgårdsstaden

Projektportföljens utveckling under året

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 tredje kvartalet 2020.

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 procent av bostadsprojekt Helix till Fastpartner AB och Slättö VII, genom bildandet av ett joint venture.

Under det fjärde kvartalet avyttrade Oscar Properties 100 procent av Plania-projektet till Stenvalvet. Dock kommer Oscar Properties att leda projekteringen av det byggprojekt som skall igångsättas så snart bygglov har beviljats. Resultateffekten under perioden är 7,2 mkr.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december 2019 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 16 projekt (inklusive tre etapper av Primus park) varav 10 helägda, efter att Plania har avyttrats. 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 rapporten för 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 det fjärde kvartalet genomgått en förändring som innebär att projektet har återgått till att vara ett bostadsutvecklingsprojekt, dock i två delar. Den ena delen består av 4 radhus och den andra delen kommer åter att bli ett projekt med 42 bostäder som ska köpas av en bostadsrättsförening och inte ett företagsbostadsprojekt med 60 bostäder, som rapporterades för det tredje kvartalet. Bolagets bedömning är att marknaden för denna typ av produkt är på väg mot en ökad efterfrågan.

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	91	66%
Unité	Backåkra 7, radhus	4	Q3 18	Q2 18	Q2 20	4	–	–	4	4	100%
Unité	Backåkra 7, bostadsrätter	42	Q3 18	Q2 18	Q4 20	42	–	–	–	–	0%
Total		**184**	**–**	**–**	**–**	**184**	**90**	**–**	**5**	**95**	**52%**

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	–	4	169	100%
Total		**351**				**351**	**345**	**–**	**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	–	6	202	96%
HG7 Etapp 3	Båtturen 1	45	Q2 18	Q4 18	Q2 19	45	37	–	8	45	100%
Nybrogatan 19	Riddaren 5	49	Q2 16	Q3 16	Q1 19	49	49	–	–	49	100%
Total		**428**				**428**	**406**	**–**	**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. Under det fjärde kvartalet har bolaget meddelat att man inte tillträder Gasklockan den 31 oktober 2019, enligt tidigare kommunicerat tilläggsavtal, då marken inte lever upp till uppsatta miljökrav. Under det fjärde kvartalet har Stockholms stad hävt avtalet, men kontakthar tagits med Stockholm 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.

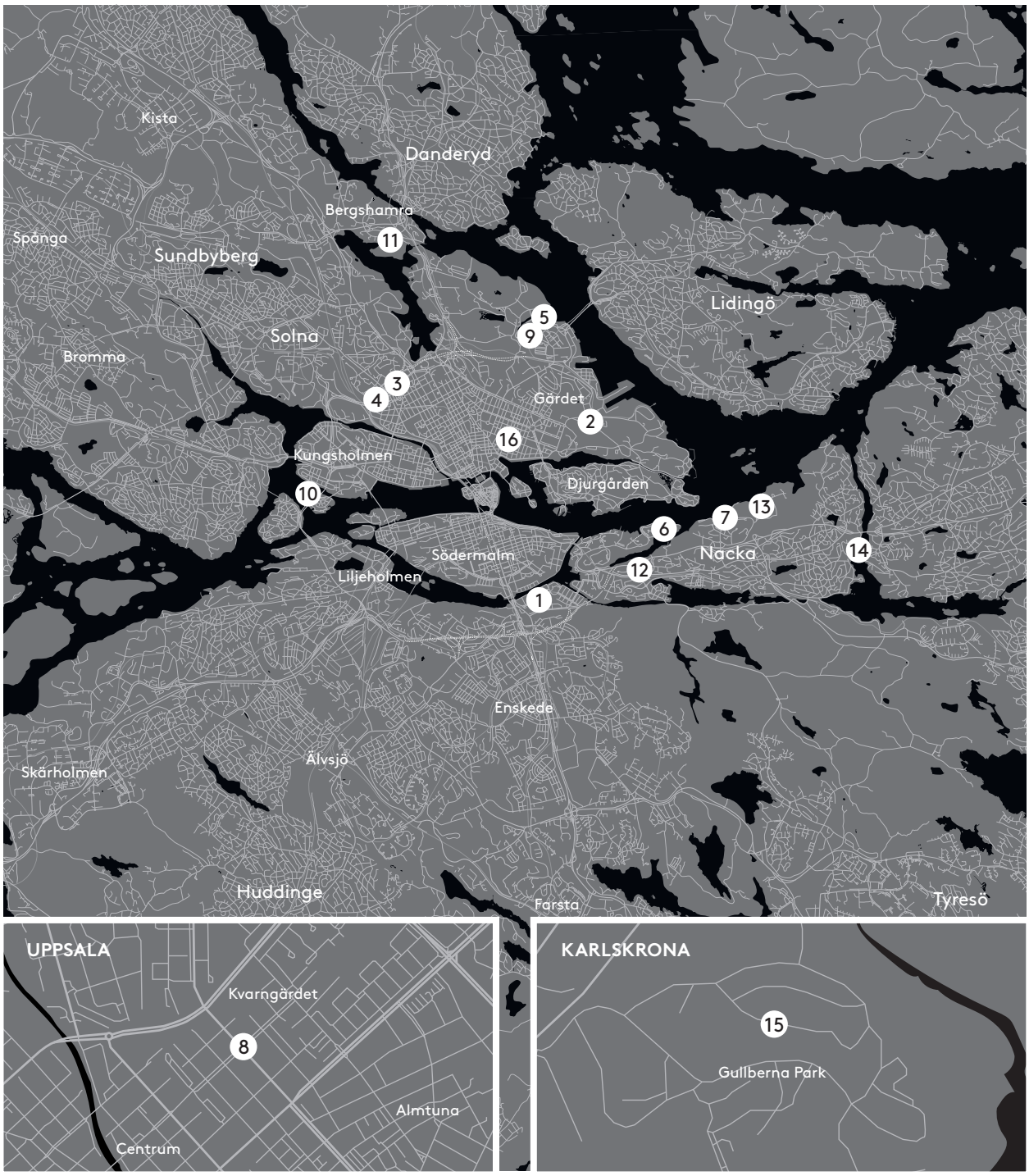
PLANERAD NYPRODUKTION - BOKNINGSSTARTADE

			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	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–		-	-
Gasklockan [1]	-	317	E/T	E/T	E/T	75	36	–	33	-4	65	21%
Primus park Etapp 1 [2]	Primus 1	230	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
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	–	–	–	–	–	–	–
Nackahusen [3]	-	500	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Skurusundet [3]	-	135	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Norrterna [2]	Gullberna	181	Q3 20	Q3 20	Q1 23	–	–	–	–	–	–	–
TOTAL		**2 338**				**75**	**36**	**–**	**33**	**-4**	**65**	**21%**

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.
16 **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 **Nackahusen**, Nacka.
14 **Skurusundet,** Nacka.
15 **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 31 december 2019 till 1 190,5 mkr (1 026,1) och soliditeten till 37 procent (30). Balansomslutningen uppgick till 3 178,0 mkr (3 398,6). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen på sidan 11.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER [1]

Koncernens räntebärande skulder uppgick till nominellt 1 032,5 mkr (1 724,7), varav 334,0 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 671,5 mkr och övriga räntebärande skulder om 25,0 mkr.

Oscar Properties tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att varken fastigheter eller de räntebärande skulderna i respektive joint venture/intresseföretag redovisas. De totala räntebärande skulderna i koncernbolagen och joint venture/intresseföretagen uppgick sammanlagt den 31 december 2019 till 1 120,3 mkr (1 807,8) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 0,9 år (1,1). Den 31 december 2019 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen samt i joint venture- och intresseföretagen till 7,1 procent (5,4) exklusive preferensaktie serie B.

Under periodens 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. 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, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 av serie B).

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2019 till 64,9 mkr (101,7).

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

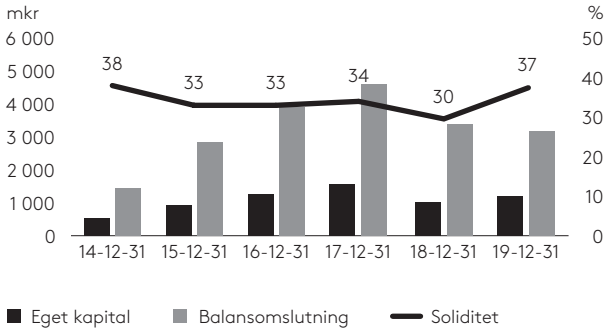
För information om bolagets finanspolicy och finansiella riskhantering se not 28 sidorna 98-101 i årsredovisningen för 2018.

FINANSIELLA MÅL

- Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent.
  Bolagets investeringskalkyl har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent.
- Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering.
  Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt ska spridas till andra projekt.
- Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent.
  Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Den 31 december 2019 uppgick soliditeten i koncernen till 37 procent.

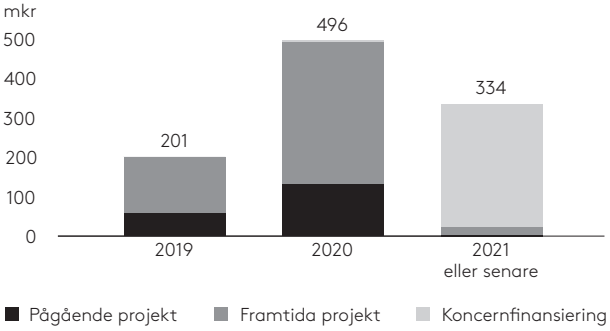
[1] Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

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

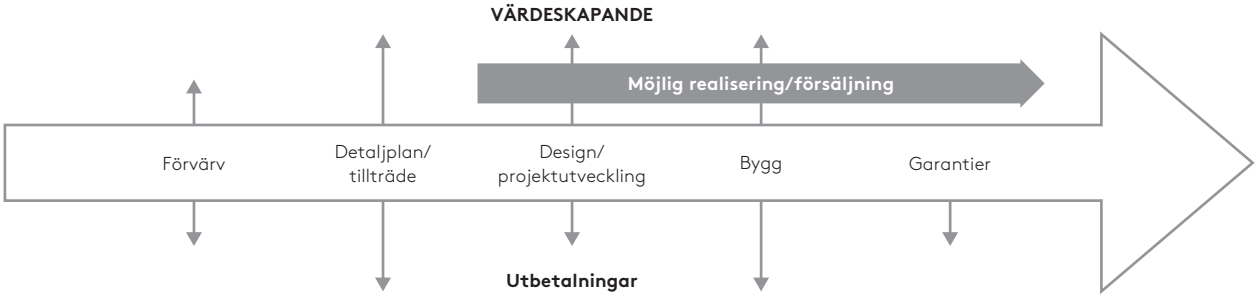
Projekt som ännu inte produktionsstartat kan ha skulder hänförliga till sig. Det är bland annat tillträdda fastigheter med befintligt driftnetto där detaljplanearbete pågår. Vid lagakraftvunnen detaljplan refinansieras dessa skulder genom upptagande av nya skulder i externa bostadsrättsföreningar.

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	187
Framtida projekt	504
Koncernfinansiering	0
Summa	**691**



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.

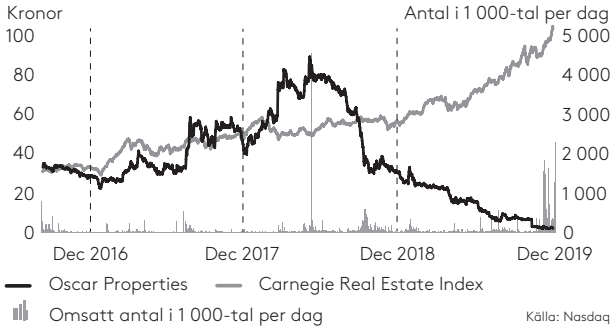
Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 december till 408 mkr.

Den 31 december 2019 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 192 897 861 aktier, varav 190 528 825 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 190 765 728,6 varav stamaktierna motsvarar 190 528 825 röster, preferensaktierna 223 443,5 röster och preferensaktierna av serie B 13 460,1 röster.

Under kvartalet har ett erbjudande lämnats avseende återköp av preferensaktier, varvid preferensaktieägare erbjöds 25 stamaktier per preferensaktie och 50 stamakterier för preferensaktie B. Utfallet i erbjudandet accepterades av ca 50 procent av preferenskatieägarna.

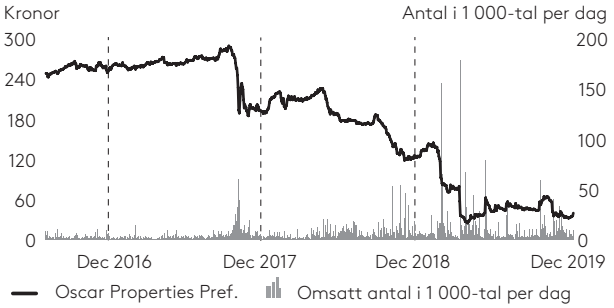
Under kvartalet har även en företrädesemission genomförts med villkor 5/1. Varje stamaktieägare erbjöds 5 nya aktier för en gammal stamaktie.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



Källa: Nasdaq

PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



Källa: Nasdaq

OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 30 DECEMBER 2019

	Antal aktier			Andel	
Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	28 887 594			15,0	15,1
Fjärde AP-fonden	16 827 183			8,7	8,8
Erik Penser Fonder	14 128 221			7,3	7,4
Kaiser Cars AB	13 436 091			7,0	7,0
Avanza Pension	9 456 061	120 569	1 027	5,0	5,0
Ernström & C:o AB	9 216 050			4,8	4,8
Erik Paulsson, genom bolag	6 718 046			3,5	3,5
Formue Nord A/S	6 500 000			3,4	3,4
Kvalitena AB	3 359 023	155		1,7	1,8
Mats Gabrielsson	3 359 023			1,7	1,8
Staffan Persson, genom bolag	3 315 349			1,7	1,7
Nordnet Pensionsförsäkring	2 945 875	34 216	6 206	1,5	1,5
Lars Johan Karlsson	1 846 709			1,0	1,0
Swedbank Försäkring	1 831 752	13 450	443	1,0	1,0
SEB Trygg Liv	1 627 641			0,8	0,9
Övriga	67 074 207	2 066 045	126 925	35,9	35,3
Summa	**190 528 825**	**2 234 435**	**134 601**	**100,0**	**100,0**

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

79 & Park, Gärdet, Stockholm

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	**Helår 2019**	Helår 2018	**Okt-dec 2019**	Okt-dec 2018
	2, 4				
Försäljning av varor och tjänster		862,7	1 871,9	197,0	249,0
Hyresintäkter		25,4	34,2	4,9	7,6
Nettoomsättning		**888,1**	**1 906,1**	**201,9**	**256,6**
Produktionskostnader		-888,3	-2 170,6	-124,7	-481,6
Fastighetskostnader		-11,6	-10,6	-2,4	-2,8
Summa rörelsens kostnader		**-899,9**	**-2 181,2**	**-127,1**	**-484,4**
Bruttoresultat		**-11,8**	**-275,1**	**74,8**	**-227,8**
Övriga väsentliga rörelseposter					
Central administration		-94,1	-89,0	-20,2	-23,6
Resultat av projektfastighetsförsäljningar		206,4	-2,6	7,2	-
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-4,1	-0,2	-0,1	0,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	-5,0	-	-4,7
Rörelseresultat		**96,4**	**-371,9**	**61,7**	**-255,5**
Finansiella intäkter		23,7	48,5	4,2	12,7
Finansiella kostnader		-116,8	-168,7	-28,9	-47,8
Resultat från finansiella poster		**-93,1**	**-120,2**	**-24,7**	**-35,1**
Resultat före skatt		**3,3**	**-492,5**	**37,0**	**-290,6**
Inkomstskatt		-5,4	-0,4	-1,8	-2,2
Periodens resultat		**-2,1**	**-492,5**	**35,2**	**-292,8**
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor [1]		-0,07	-18,54	2,41	-10,64
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor [1]		-0,07	-18,54	2,41	-10,64
Totalt antal utestående aktier		192 897 861	30 932 532	192 897 861	30 932 532
Genomsnittligt antal stamaktier		30 451 152	28 563 496	30 451 152	28 563 496
Genomsnittligt antal preferensaktier		2 369 036	2 183 272	2 369 036	2 369 036

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**Helår 2019**	Helår 2018	**Okt-dec 2019**	Okt-dec 2018
Periodens resultat	-2,1	-492,5	35,2	-292,8
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	–	-	–	–
Summa totalresultat för perioden	**-2,1**	**-492,5**	**35,2**	**–292,8**
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-2,1	-492,5	35,2	–292,8
Innehav utan bestämmande inflytande	–	-	–	–
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-2,1	-492,5	35,2	–292,8
Innehav utan bestämmande inflytande	–	-	–	–

Kommentarer till perioden januari-december 2019

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 888,1 mkr (1 906,1) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 846,7 mkr (1 871,9). Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park.

Hyresintäkterna uppgick till 25,4 mkr (34,2) 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 -899,9 mkr (-2 181,2). Rörelsekostnaderna var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till -11,6 mkr (-10,6), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av projektfastigheter.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -94,1 mkr (-89,0) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till -4,1 mkr (–0,2).

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 206,4 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. Under det fjärde kvartalet redovisas en vinst om 7,2 mkr från försäljningen av Plania.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick till 96,4 mkr (–371,9).

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 23,7 mkr (48,5) och avser i huvudsak ränteintäkter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -116,8 mkr (-168,7).

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till -5,4 mkr (-0,4) och består av aktuell skatt om -0,7 mkr (–0,8) och uppskjuten skatt om -4,7 mkr (0,4).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -2,1 mkr (-492,5) och resultatet per stamaktie före utspädning uppgick till -0.07 (-18,54) kronor per stamaktie och -0,07 (-18,54) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kommentarer till fjärde kvartalet oktober-december 2019

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 201,9 mkr (256,6) 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 4,9 mkr (7,6) och var främst hänförliga till projektfastigheterna Nackahusen och Bakaxeln. Dessa fastigheter har förvärvats för framtida bostadsutvecklingsprojekt men har i dagsläget hyresgäster. Fastigheterna kommer att omvandlas till bostadsutvecklingsprojekt när detaljplaner har fastställts.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -127,1 mkr (-484,4) och var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till -2,4 mkr (-2,8), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av projektfastigheter.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -20,2 mkr (-23,6) 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 -0,1 mkr (0,6) och avser Camilla S.à.r.l.

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 7,2 mkr (–). Detta resultat var hänförligt till steg ett i försäljningen av bostadsprojektet Plania.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 61,7 mkr (-255,5) och var väsentligen hänförligt till justerade produktionskostnader.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 4,2 mkr (12,7) och avser i huvudsak ränteintäkter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -28,9 mkr (-47,8).

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till -1,8 mkr (-2,2) och består av aktuell skatt om -0,7 mkr (-0,5) och uppskjuten skatt om -1,1 mkr (-1,7).

PERIODENS RESULTAT

Resultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 35,2 mkr (-292,8) och resultatet per stamaktie före utspädning uppgick till 2,41 (-10,64) kronor per stamaktie och 2,41 (-10,64) kronor per stamaktie efter utspädning.

Visionsbild, Gasklockan, Norra Djurgårdsstaden

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar		28,4	66,4
Förvaltningsfastigheter	3	-	20,9
Övriga materiella anläggningstillgångar		45,6	45,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	315,6	30,6
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		221,5	213,0
Nyttjanderättstillgång		26,7	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar		336,7	490,4
Summa anläggningstillgångar		**974,5**	**866,3**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter		1 055,6	1 279,4
Andelar i bostadsrättsföreningar		37,0	-
Upparbetad ej fakturerad intäkt		688,7	557,6
Övriga omsättningstillgångar		357,3	593,6
Likvida medel		64,9	101,7
Summa omsättningstillgångar		**2 203,5**	**2 532,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 178,0**	**3 398,6**
EGET KAPITAL			
Eget kapital		**1 190,5**	**1 026,1**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	3,0	35,3
Obligationslån	6	311,3	497,2
Långfristig leasingskuld		16,0	–
Övriga räntebärande långfristiga skulder	6	19,0	76,0
Övriga långfristiga skulder		87,5	94,0
Uppskjutna skatteskulder		1,6	9,9
Summa långfristiga skulder		**438,4**	**712,4**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	331,0	576,2
Obligationslån	6	357,2	529,7
Kortfristig leasingskuld		8,6	–
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	6	6,0	–
Övriga kortfristiga skulder		846,3	554,2
Summa kortfristiga skulder		**1 549,1**	**1 660,1**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**3 178,0**	**3 398,6**

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar uppgick den 31 december till 28,4 mkr (66,4). 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 221,5 mkr (213,0) avser fordringar mot SOF-11 Camilla S.à.r.l. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 336,7 mkr (490,4) och utgjordes i huvudsak av långfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 1 055,6 mkr (1 279,4) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt.

Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgick till 688,7 mkr (557,6) och bestod av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 357,3 mkr (593,6) och bestod huvudsakligen av handpenningar för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar. Likvida medel uppgick per 31 december till 64,9 mkr (101,7).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder till nominella belopp uppgick till 1 032,5 mkr (1 724,7), 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 1 190,5 mkr (1 026,1), och soliditeten till 37 procent (30,0). Aktiekapitalet uppgår per 31 december till 266,8 mkr (61,5). Övrigt tillskjutet kapital innefattar kapital som är tillfört via nyemissioner, kvittningsemissioner samt justeringar för utdelning på preferensaktier.

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Belopp i miljoner kronor (mkr)	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 oktober - december 2018	–	–	–492,5	–492,5
Övrigt totalresultat oktober - december 2018	–	–	–	–
Fondemission	1,1	-1,1	–	–
Nyemission	0,3	33,4	–	33,7
Återköp av egna aktier	–	–	–	–
Utdelning till aktieägare	–	-52,0	–	-52,0
Ränta på egetkapitalinstrument [1]	–	–19,2	–	–19,2
Avyttring egetkapitalinstrument	–	2,1	-	2,1
Eget kapital 2018-12-31	**61,5**	**229,6**	**735,0**	**1 026,1**
Periodens resultat januari - december 2019	–	–	-2,1	-2,1
Övrigt totalresultat januari - december 2019	–	–	–	–
Fondemission	-	–	–	–
Nyemission	207,0	6,4	-27,6	185,8
Återköp av egna aktier	-1,7	–	1,7	–
Utdelning till aktieägare	–	–	–	–
Ränta på egetkapitalinstrument [1]	–	–19,3	–	–19,3
Avyttring egetkapitalinstrument	–	–	–	–
Utgående eget kapital 2019-12-31	**266,8**	**216,7**	**707,0**	**1 190,5**

[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 270,9 mkr (267,5) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 222,2 mkr (–183,7) och hänförde sig främst till försäljning av dotterbolaget Nacka 5 AB. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -529,9 mkr (-462,0) och var framförallt hänförligt till amortering av lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -36,8 mkr (-378,2). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 64,9 mkr (101,7).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**Helår 2019**	Helår 2018	**Okt-dec 2019**	Okt-dec 2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	96,4	-372,0	61,7	-359,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet [1]	-303,2	87,0	-207,4	166,8
Erhållen ränta	7,1	16,2	-	9,8
Betald ränta	-110,7	-142,3	-38,6	-74,9
Betald skatt	-0,7	1,2	7,4	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**-311,1**	**-409,9**	**-176,9**	**-257,4**
Förändring av projektfastigheter	44,4	-182,9	-122,1	-24,4
Förändring av övrigt rörelsekapital	537,6	860,3	358,3	512,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**270,9**	**267,5**	**59,3**	**230,3**
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-	-	-
Försäljning av projektfastigheter	233,5	-	13,5	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-
Förvärv av verksamheter	-	-40,9	-	-24,6
Försäljning av verksamheter	-	-	-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-11,3	-142,8	3,4	-142,8
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**222,2**	**-183,7**	**16,9**	**-167,4**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission	185,8	–	185,8	–
Upptagna lån	64,4	166,5	-	107,6
Amortering av lån	-760,8	-581,9	-262,1	-409,5
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-29,5	-	-11,2
Ränta på egetkapitalinstrument	-19,3	-19,2	-4,8	-10,5
Återköp egetkapitalinstrument	-	2,1	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-529,9**	**-462,0**	**-81,1**	**-323,6**
Periodens kassaflöde	**-36,8**	**-378,2**	**-4,9**	**-260,7**
Likvida medel vid periodens början	101,7	479,9	69,8	362,4
Likvida medel vid periodens slut	**64,9**	**101,7**	**64,9**	**101,7**

[1] **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**				
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-4,1	0,2	-0,1	-0,5
Upparbetad ej fakturerad intäkt, avskrivningar mm	-344,2	69,5	-212,1	149,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-10,6	-	-2,8
Övrigt	45,1	27,9	4,8	20,6
Summa	**-303,2**	**87,0**	**-207,4**	**166,8**

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**Helår 2019**	Helår 2018	**Okt-dec 2019**	Okt-dec 2018
Rörelsens intäkter	10,6	17,2	6,8	2,1
Rörelsens kostnader	-37,0	-39,7	-4,6	-6,6
Rörelseresultat	**-26,4**	**-22,5**	**2,2**	**-4,5**
Resultat från finansiella poster	**-56,4**	**-97,0**	**-19,3**	**-61,4**
Bokslutsdispositioner	9,2	47,0	9,2	47,0
Resultat före skatt	-73,6	-72,5	-7,9	-18,9
Inkomstskatt	-	-	-	0,2
Periodens resultat [1]	**-73,6**	**-72,5**	**-7,9**	**-18,7**

[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 10,6 mkr (17,2). Rörelseresultatet uppgick till -26,4 mkr (–22,5).

Resultatet från finansiella poster uppgår till -56,4 mkr (-97,0) och består huvudsakligen av räntor.
Periodens resultat uppgick till -73,6 mkr (–72,5).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**31 dec 2019**	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	747,4	281,6
Omsättningstillgångar	2 243,1	2 935,7
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 990,5**	**3 217,3**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 052,2	940,1
Långfristiga skulder	330,4	76,0
Kortfristiga skulder	1 607,9	2 201,2
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**2 990,5**	**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 viss 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 2019-12-31 hade koncernen 52 (139) 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 2019-12-31 uppgick motsvarande värden avseende nyttjanderättstillgångar till 26,7 MSEK respektive 24,6 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 2019-12-31 finns inga förvaltningsfastigheter kvar eftersom fastigheten har omklassificerats till projektfastighet.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

	31 dec 2019
Verkligt värde vid årets början	20,9
Investeringar i befintliga fastigheter	–
Avyttrade fastigheter	–
Omklassificeringar	-20,9
Realiserade värdeförändringar	–
Redovisade fastighetsvärden	**0**

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

			31 dec 2019		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
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,1	-4,1	1,9	–1,5
Eriksberg Intressenter AB [1]	Veidekke	50 %	0,2	-	0,2	0,0
Ostam Holding AB	Wallenstam	50 %	2,2	1,7	0,5	–
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % [2]	-1,6	0,2	5,4	–8,3
SOF-11 Camilla S.à r.l	Starwood	30 % [3]	22,7	–2,1	22,6	9,7
Projektbolaget Strået	Ungarco Förvaltnings, SaRot Investment, Dalbgrob	50 % [4]	7,0	0,2	–	–
Samterna	SBB	50 % [5]	5,7	–	–	–
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % [6]	278,3	–	–	–
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			**315,6**	**–4,1**	**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	
	31 dec 2019	31 dec 2018	**31 dec 2019**	31 dec 2018
Skulder till kreditinstitut	334,0	611,5	334,0	611,5
Obligationslån	668,5	1 026,9	557,8	969,4
Övriga räntebärande skulder	25,0	76,0	25,0	76,0
	1 027,5	**1 714,4**	**916,8**	**1 656,9**

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 31 december 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

	31 dec 2019	31 dec 2018
Koncernen		
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	510,0	922,9
Pantsatta reverser	974,3	–
Företagsinteckningar	-	1,5
Likvida medel	0,1	0,1
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden	1 012,5	1 114,8

	31 dec 2019	31 dec 2018
Moderbolaget		
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	inga	inga
Pantsatta reverser	-	85,8
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden	1 680,7	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.

Den 29 januari 2020 har Oscar Properteis erhållit en ny skrivelse ”Begäran om yttrande”, där FI:s preliminära bedömning kvarstår att bostadsrättsföreningarna inte kan anses som självständiga utifrån ett IFRS-perspektiv. Oscar Properties har den 18 februari 2020 besvarat FI:s skrivelse och anser fortsatt att bostadsrättsföreningarna är självständiga och inte ska konsolideras.

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.

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.

STYRELSENS INTYGANDE

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

Stockholm den 20 februari 2020

Peter Norman
Styrelseordförande

Ulf Nilsson
Ledamot

Therese Agerberth
Ledamot

Oscar Engelbert
Ledamot, *Vd*

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-mars 2020	6 maj 2020
Årsredovisning	10 april
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:

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 20 februari 2020, kl 08.30.