

Oscar Properties

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2020
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)



Q1



Helix, Norra Tornen, Hagastaden, Stockholm

Oscar Properties Holding AB (publ) **Koncernens delårsrapport januari-mars 2020**

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-MARS 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 108,3 mkr (443,4).
- Rörelseresultatet uppgick till -22,3 mkr (-34,6).
- Periodens resultat uppgick till -33,7 mkr (-66,0).
- Resultat per stamaktie uppgick till -0,18 kronor (-3,10).
- Likvida medel uppgick till 36,5 mkr (70,7).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 1 (20).
- Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 184 (580).
- Antalet produktionsstartade uppgick till 0 (0).

NYCKELTAL

	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Helår 2019
Nettoomsättning, mkr	108,3	443,4	888,1
Rörelseresultat, mkr	-22,3	-34,6	-196,4
Periodens resultat, mkr	-33,7	-66,0	-294,9
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg
Balansomslutning, mkr	2 862,3	3 972,4	2 734,9
Eget kapital, mkr	859,1	1 334,3	897,7
Soliditet, %	30	23	33
Resultat per stamaktie, kronor ¹	-0,18	-3,10	-0,7
Totalt antal utestående aktier, tusental	192 898	30 933	192 898
Antal sålda bostäder ²	1	20	27
Antalet bostäder i pågående produktion	184	580	184
Försäljningsgrad pågående nyproduktion, %	52	83	52

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 PERIODEN

- Oscar Properties har den 18 mars 2020 ingått avtal om försäljning av tre tomter på Dalarö till en extern köpare för en överenskommen köpeskilling om 5 MSEK, samt för en tilläggsköpeskilling om ytterligare 16 MSEK, se vidare not 1.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties beslutar om att ändra redovisningsprinciper avseende konsolidering av bostadsrättsföreningar, innebärande att bostadsrättsföreningar kommer att konsolideras i Oscar Properties räkenskaper från och med den 1 januari 2020 och att omräkningstal kommer att publiceras.
- Oscar Properties meddelar att Finansinspektionen beslutat att skriva av ärendet om hur Oscar Properties har redovisat fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar.
- Oscar Properties beslutar att reservera för upparbetade kostnader i projekt Gasklockan om 182 mkr, samt nedskrivningar om 125 mkr avseende projektportföljen, vilket görs i årsredovisningen för 2019.
- Oscar Properties erhåller besked från Länsstyrelsen att inga kvarstående hinder finns avseende bygglovet i Planiafastigheten och att bygglovet därmed vinner laga kraft.

Not 1 Försäljning av tomter på Dalarö

Oscar Properties har efter förhandlingar som påbörjades årsskiftet 2019/2020 den 18 mars 2020 ingått avtal om försäljning av tre tomter på Dalarö (Haninge Smådalarö 1:31, 1:118 och 1:157) till en extern köpare för en överenskommen köpeskilling om 5 MSEK, samt för en tilläggsköpeskilling om ytterligare 16 MSEK, dvs. totalt 21 MSEK. Villkor för att tilläggsköpeskillingen ska utgå är att detaljplan för området har antagits och vunnit laga kraft senast 24 månader efter tillträdesdagen. Tillträdesdagen till tomterna var den 31 mars 2020. Oscar Properties har ingen insyn i detaljplaneprocessen men anser att det finns förutsättningar för att den ska kunna genomföras så att tilläggsköpeskillingen kan utgå.

Tomterna köptes av Oscar Properties 2013, före börsnoteringen 2014, för 20 miljoner kronor. Säljare var ett av Oscar Engelbert med familj helägt bolag. Skälet till överlåtelsen var att all bostadsutveckling skulle ske i Oscar Properties och inte privat för att undanröja risken för eventuella intressekonflikter. Styrelsen i Oscar Properties har alltsedan 2016 diskuterat en försäljning av tomterna. Efter en misslyckad försäljning under 2017 då köparen inte lyckades erhålla nödvändig finansiering har Oscar Properties externt kommunicerat att tomterna varit till salu och fått in ett antal anbud varför någon mäklare inte ansetts behövlig. Det högsta inkomna anbudet har lett till den genomförda affären.

Den externa köparen har även förvärvat Oscar Engelberts privata tomt som angränsar till Bolagets tomter. För att undvika sammanblandning av intressen har avtal träffats den 31 mars 2020 och tillträde skett under april 2020, det vill säga efter att köparen tillträtt de tomter som förvärvats från Oscar Properties. Tomten har förmedlats av mäklare med utgångspris om 80 MSEK, men såldes för 63 MSEK. Det faktum att granntomterna redan sålts av Oscar Properties medförde att antalet intressenter var begränsat.

Oscar Properties försäljning av tomterna har inte utgjort en närståendetransaktion. Oscar Properties har inhämtat värderingsutlåtanden avseende tomterna från två oberoende värderingsinstitut som kommit fram till ett värde om 5 MSEK utan detaljplan, och 19-20 respektive 19-23 MSEK med detaljplan. Transaktionen har granskats av Kanter advokatbyrå och godkänts av Bolagets styrelse.

VD har ordet

”Helix uppförs enligt plan, organisationen på rätt nivå intensiv affärsaktivitet.”

Oscar Engelbert



Under det första kvartalet har Oscar Properties fokuserat på att driva projekt under pågående produktion med Helix, Norra Tornen, i spetsen. Produktionen i Helix går enligt plan och byggnaden nådde sin fulla höjd om 33 våningar i mitten av maj. De första boende flyttar in redan nu i juli 2020. Strategin att lägga ner vårt eget byggbolag och istället upphandla produktionen av externa byggare har visat sig vara ett riktigt beslut. Kostnadskontrollen har blivit markant bättre och projektstyrningen i Helix är bland det bästa jag har sett under våra över tio år i branschen.

Projektet Unité i Norra Djurgårdsstaden är upptagen igen och vi räknar med att produktionsstart sker under andra kvartalet och att fastigheterna ska vara färdigställda under hösten 2020. Försäljningen och kommunikationen kring projektet återupptas inom kort.

Under det första kvartalet har vi även försökt nå en överenskomst med Stockholms stad avseende projektet Gasklockan, dock utan framgång. Av försiktighetsskäl valde styrelsen att i årsredovisningen 2019 reservera för de nedlagda kostnaderna som vi har haft i projektet med 182 miljoner kronor.

Norrterna, vår tämligen nya satsning på prisvärda bostäder runt om i Sverige, fortsätter att titta på affärer och markanvisningar. Min syn är att marknaden inom segmentet för närvarande är stabil ute i landet men att framtiden i Stockholm är mer osäker gällande det lägre prissegmentet.

Vi fortsätter arbetet med att anpassa och organisera bolaget till nuvarande marknad, efterfrågan och verksamhet. Under det senaste året har vi bland annat dragit ner personalstyrkan från 150 anställda till nuvarande 17. Vi har kommit ner till en nivå som är rätt för bolaget under rådande förutsättningar och den aktuella projektportföljen. Vi ser en intensiv aktivitet inom uthyrning samt på affärssidan, detta trots att den rådande pandemin har försenat och försvårat flera av våra affärsplaner och pro-

jekt. Alphyddan i Nacka är ett projekt där vi arbetar intensivt med att utveckla fastigheten, alternativt till skola eller kontor. Detta görs på ett liknande sätt som i vårt projekt Plania där bygglovsprocessen pågår.

Vi har varit snabba på att ändra och anpassa vår affär efter de nya förutsättningarna och bolaget har ett duktigt och lojalt team som arbetar hårt och flexibelt.

En negativ effekt vi fortfarande lider av är de fel och problem som uppstod under perioden vi drev vårt eget byggbolag. Det handlar framförallt om fel och kvalitetsmissar i projektstyrningen och kontrollen av underleverantörer i den första byggnaden av Norra Tornen; Innovationen. Det är garantiarbeten som ska genomföras av våra underleverantörer och i vissa fall är det även försäkringsfrågor vilket är en utdragen process. Vi arbetar intensivt med att lösa dessa frågor och kommer att åtgärda bristerna i den takt som är möjligt.

Stockholm, 28 maj 2020

Oscar Engelbert, Vd



Farmaceutiska, Lyceum, Teknologgatan, Stockholm

Projektportföljen

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 har under perioden arbetat intensivt med att finna en lösning med projektet Cykelfabriken/The Mill i Uppsala, med syfte att avyttra projektet.

I övrigt har inga förändringar skett i projektportföljen under perioden.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 mars 2020 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 9 projekt (inklusive tre etapper av Primus park) varav 6 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.



Norra Tornen, Hagastaden, Stockholm



Unité, Norra Djurgårdsstaden, Stockholm



Norra Tornen, Hagastaden, Stockholm

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.

Projektet Helix, Norra tornen, är ett samägt bostadsutvecklingsprojekt i Vasastan, granne med Innovationen, det andra tornet. Projektet Unité är ett bostadsutvecklingsprojekt, dock i två delar, beläget i Norra Djurgårdsstaden. 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. Bolagets bedömning är att marknaden för denna typ av produkt är på väg mot en ökad efterfrågan.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

PÅGÅENDE NYPRODUKTION											
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Tidplan			Säljstartade bostäder	Sålda bostäder				Försäljningsgrad (%)
			Byggstart	Säljstart	Färdigt		Totalt t.o.m. 2019	Under kvartalet	Under året	Totalt	
Norra Tornen	Helix ¹	138	Q2 17	Q2 16	Q3 20	138	91	–	1	92	67%
Unité	Backåkra 7, radhus	4	Q3 18	Q3 18	Q2 20	4	4	–	–	4	100%
Unité	Backåkra 7, bostadsrätter	42	Q3 18	Q3 18	Q4 20	42	–	–	–	–	0%
Total		184	–	–	–	184	95	–	1	96	52%

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. Under perioden har ett intensivt arbete genomförts för att finna en lösning att avyttra projektet.

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 - BOKNINGSTARTADE

Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Tidplan		
			Byggstart	Säljstart	Färdigt
Cykelfabriken ⁴	Kvarngärdet 28:6&7	E/T	E/T	E/T	E/T
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		1 866			

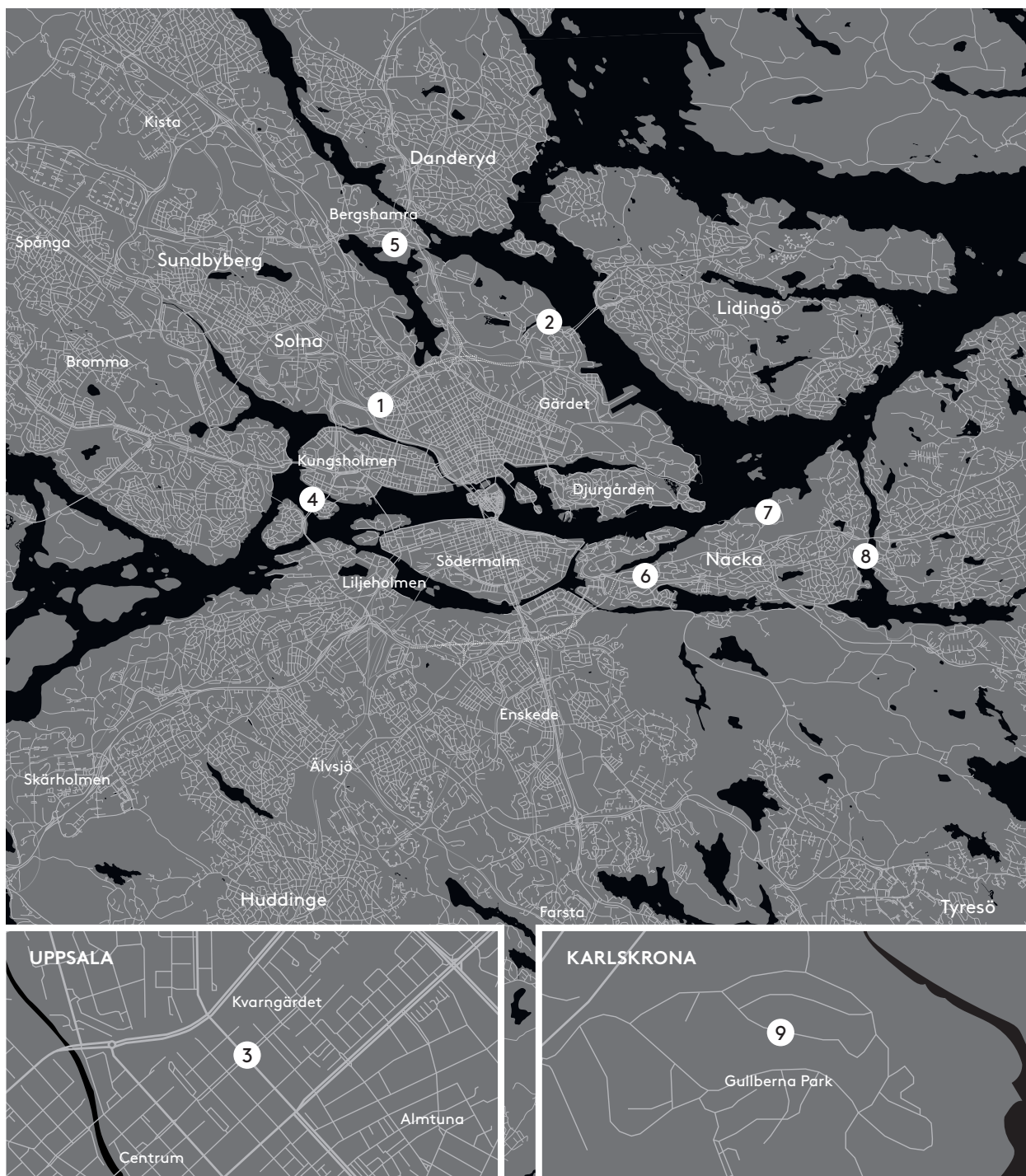
Informationen i ovanstående tabell visar planerade antal bostäder i planerad nyproduktion. Beteckningen E/T står för att informationen inte ännu är fastställd.

¹ Kommande projekt - ej tillträdd

² Joint venture-projekt

³ Ej planlagda projekt

⁴ Kommersiella lokaler



NYPRODUKTION

- 1 **Norra Tornen**, *Helix*, Hagastaden. *Delägt*
- 2 **Unité**, N:a Djurgårdsstaden.

PLANERAD NYPRODUKTION

- 3 **Cykelfabriken**, Uppsala.
- 4 **Primus park**, Lilla Essingen. *Delägt*
- 5 **Kraus**, Solna. *Delägt*
- 6 **Bakaxeln**, Nacka.
- 7 **Nackahusen**, Nacka.
- 8 **Skurusundet**, Nacka.
- 9 **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 mars 2020 till 859,1 mkr (926,5) och soliditeten till 30 procent (23). Balansomslutningen uppgick till 2 862,3 mkr (3 972,4). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen på sidan 11.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder till kreditinstitut utgjorde 409,0 mkr (1 191,8), obligationslån utgjorde 668,5 mkr (986,6) samt övriga räntebärande skulder 55,2 mkr (90,5), se not 5 på sid 26.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 mars 2020 till 36,5 mkr (70,7).

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 2019.

FINANSIELLA MÅL

Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent.

Bolagets investeringskalkyl har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent.

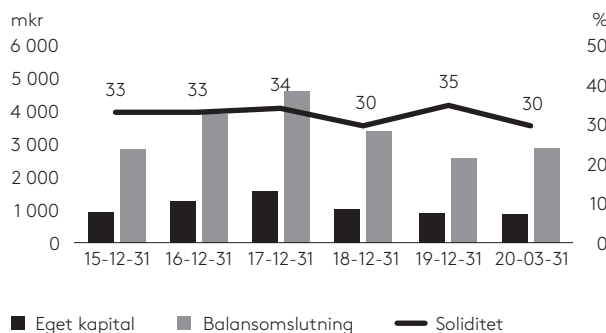
Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering.

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.

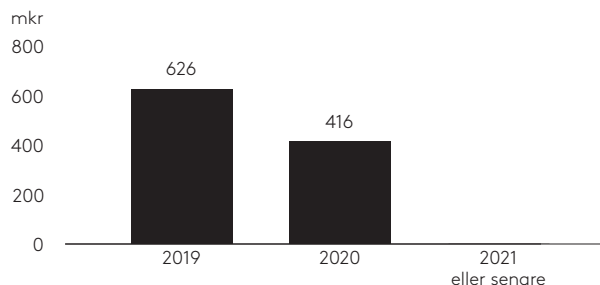
Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent.

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 mars 2020 uppgick soliditeten i koncernen till 30 procent.

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



FÖRFALLOPROFIL KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE SKULDER (MKR)



RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL PÅGÅENDE PROJEKT

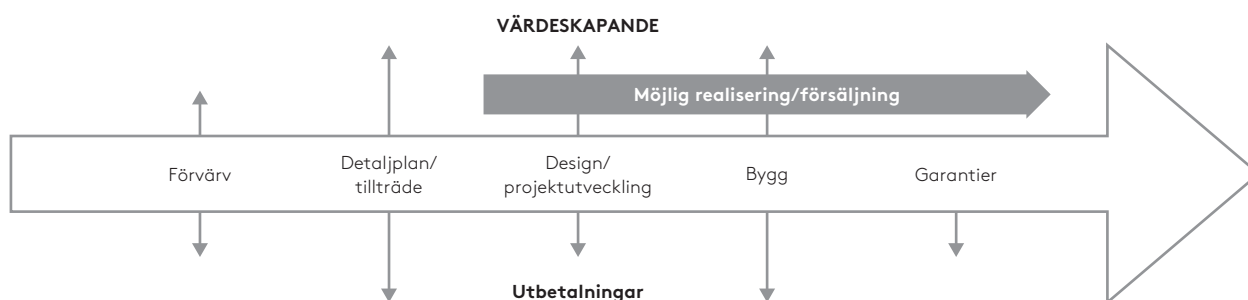
Pågående projekt finansieras främst genom kreditiv upptagna i externa bostadsrättsföreningar men till viss del kan skulder hänförliga till projekt finnas kvar inom koncernen. I samband med att projekten färdigställs återbetalas både krediter upptagna i föreningarna och lån hänförliga till projekten men 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 tillträdde 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.



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.

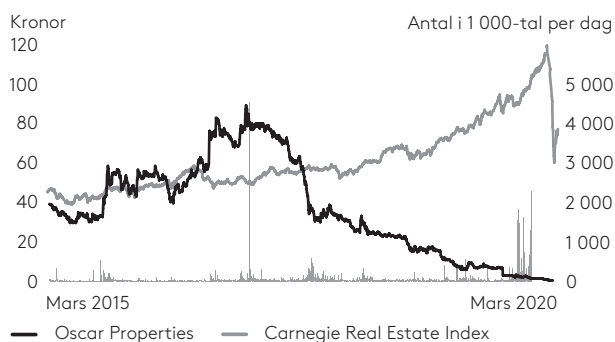
Aktien och ägarna

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

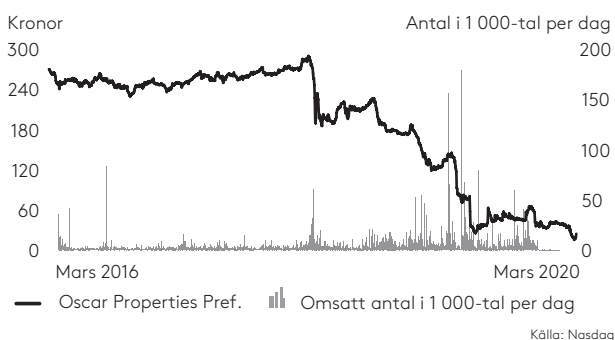
Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 mars till 87 mkr.

Den 31 mars 2020 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.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 31 MARS 2020

Ägare	Antal aktier			Andel	
	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
SEB Life International	9 516 050			4,9	5,0
Avanza Pension	7 904 748	117 045	1 169	4,2	4,2
Ålandsbanken i ägares ställe	6 805 475	15 464		3,5	3,6
Backahill Utveckling AB	6 718 046			3,5	3,5
Swedbank Försäkring	3 455 714	13 479	443	1,8	1,8
SEB Life International Assurance	3 200 000			1,7	1,7
Nordnet Pensionsförsäkring	2 380 518	43 889	6 226	1,3	1,3
Formue Nord Markedsneutral A/S	2 100 000			1,1	1,1
SEB Pank AS, NQI	1 669 982			0,9	0,9
Pontus Wachtmeister	1 595 000	4 000		0,8	0,8
SEB Trygg Liv	1 346 215			0,7	0,7
Övriga	68 322 766	2 040 558	126 763	35,5	35,9
Summa	190 528 825	2 234 435	134 601	100,0	100,0

Informationen om aktieägarstruktur den 31 mars 2020 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.



Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Helår 2019
	2, 3			
Försäljning av varor och tjänster		104,9	436,0	862,7
Hysesintäkter		3,4	7,5	25,4
Nettoomsättning		108,3	443,5	888,1
Produktionskostnader		-115,2	-443,5	-998,6
Fastighetskostnader		-1,4	-2,6	-11,6
Summa rörelsens kostnader		-116,6	-446,1	-1 010,2
Bruttoresultat		-8,3	-2,6	-122,1
Övriga väsentliga rörelseposter				
Central administration		-13,4	-29,0	-94,1
Nedskrivning av projektfastigheter Gasklockan		-	-	-182,5
Resultat av projektfastighetsförsäljningar		-	-7,2	206,4
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-0,6	4,3	-4,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	-	-
Rörelseresultat		-22,3	-34,5	-196,4
Finansiella intäkter		4,2	8,0	23,7
Finansiella kostnader		-15,4	-40,0	-116,8
Resultat från finansiella poster		-11,2	-32,0	-93,1
Resultat före skatt		-33,5	-66,5	-289,5
Inkomstskatt		-0,2	0,5	-5,4
Periodens resultat		-33,7	-66,0	-294,9
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		-0,18	-3,10	-0,70
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		-0,18	-3,10	-0,70
Totalt antal utestående aktier, miljoner stycken		192,9	30,9	192,9
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken		190,5	28,6	30,5
Genomsnittligt antal preferensaktier, miljoner stycken		2,4	2,2	2,4

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Helår 2019
Periodens resultat	-33,7	-66,0	-294,9
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-33,7	-66,0	-294,9
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-33,7	-66,0	-294,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-33,7	-66,0	-294,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

Kommentarer till perioden januari-mars 2020

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 108,3 mkr (443,4) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 104,9 mkr (436,0).

Hyresintäkterna uppgick till 3,4 mkr (7,5) 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 -116,6 mkr (-446,1). Rörelsekostnaderna var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till -1,4 mkr (-2,6), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av projektfastigheter.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -13,4 mkr (-29,0) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åttaganden.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till -0,6 mkr (4,3).

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 0 mkr (-7,2).

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick till -22,3 mkr (-34,5).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 4,2 mkr (8,0).

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -15,4 mkr (-40,0).

SKATT

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

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -33,7 mkr (-66,0) och resultatet per stamaktie före utspädning uppgick till -0,18 (-3,10) kronor per stamaktie och -0,18 (-3,10) kronor per stamaktie efter utspädning.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		28,4	65,9	28,4
Förvaltningsfastigheter		-	20,9	-
Övriga materiella anläggningstillgångar		45,6	45,9	45,6
Andelar i intresseföretag/joint ventures	4	355,8	41,7	315,6
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		223,1	216,8	221,5
Nyttjanderättstillgång		24,6	25,3	26,8
Övriga finansiella anläggningstillgångar		389,4	410,8	438,0
Summa anläggningstillgångar		1 066,8	827,3	1 075,7
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		1 227,8	2 356,8	1 240,2
Andelar i bostadsrättsföreningar		21,9	51,6	37,0
Upparbetad ej fakturerad intäkt		-	-	-
Övriga omsättningstillgångar		509,3	665,9	317,0
Likvida medel		36,5	70,7	64,9
Summa omsättningstillgångar		1 795,5	3 145,1	1 659,2
SUMMA TILLGÅNGAR		2 862,3	3 972,4	2 734,9
EGET KAPITAL				
Eget kapital		859,1	926,5	897,7
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5	-	707,7	3,0
Obligationslån	5	311,3	498,3	311,3
Långfristig leasingskuld		14,2	14,2	16,0
Övriga räntebärande långfristiga skulder	5	19,0	76,0	19,0
Övriga långfristiga skulder		183,2	199,7	192,9
Uppskjutna skatteskulder		1,6	9,0	1,6
Summa långfristiga skulder		529,3	1 504,9	543,9
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5	409,0	484,2	420,2
Obligationslån	5	357,3	488,3	357,3
Kortfristig leasingskuld		8,5	8,7	8,6
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	5	36,2	14,5	6,0
Övriga kortfristiga skulder		662,9	545,3	501,3
Summa kortfristiga skulder		1 473,9	1 541,0	1 293,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 862,3	3 972,4	2 734,9

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar uppgick den 31 mars till 28,4 mkr (65,9). 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 4 sidan 25. Fordringar hos intresseföretag uppgår till 223,1 mkr (216,8) avser fordringar mot SOF-11 Camilla S.à.r.l. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 389,4 mkr (410,8).

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 1 227,8 mkr (2 356,8) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt.

Övriga omsättningstillgångar utgjorde 509,3 mkr (665,9). Likvida medel uppgick per 31 mars till 36,5 mkr (70,7).

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut utgjorde 409,0 mkr (1 191,8), obligationslån utgjorde 668,6 mkr (986,6) samt övriga räntebärande skulder 55,2 mkr (90,5), se not 5 på sid 26.



Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 859,1 mkr (926,5), och soliditeten till 30 procent (23).

Aktiekapitalet uppgår per 31 mars till 266,8 mkr (61,5).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående eget kapital 2019-01-01	61,5	249,3	715,3	1 026,1
Ändrade redovisningsprinciper	-	-	-28,9	-28,9
Periodens resultat januari - mars 2019	-	-	-66,0	-66,0
Övrigt totalresultat januari - mars 2019	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-
Återköp av egna aktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	-4,7	-	-4,7
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Eget kapital 2019-03-31	61,5	244,6	620,4	926,5
Periodens resultat april - december 2019	-	-	-200,0	-200,0
Övrigt totalresultat april - 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	-	-14,6	-	-14,6
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	266,8	236,4	394,5	897,7
Periodens resultat januari - mars 2020	-	-	-33,7	-33,7
Övrigt totalresultat januari - mars 2020	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-
Återköp av egna aktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	-4,8	-	-4,8
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-03-31	266,8	231,6	360,8	859,1

¹ Räntekostnader på obligationslånet om 175 mkr bedöms vara ett egetkapitalinstrument pga dess emissionsvillkor.

För mer information se årsredovisningen 2019 not 27 eget kapital.

Rapport över kassaflöden (koncernen)

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2,8 mkr (100,2) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -40,8 mkr (-6,8) och hänförde sig främst till förändring i andelar till intresseföretag. Kassaflödet från finansieringsverk

samheten uppgick till 9,6 mkr (-124,4) och var framförallt hänförligt till amortering av lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -28,4 mkr (-31,0). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 36,5 mkr (64,9).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Helår 2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-22,3	-34,6	-196,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	1,3	-31,4	-304,0
Erhållen ränta	-	-	7,1
Betald ränta	-21,1	-47,4	-110,7
Betald skatt	-0,1	-0,3	-0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-42,2	-113,7	-604,7
Förändring av projektfastigheter	27,5	-1 129,0	-140,2
Förändring av övrigt rörelsekapital	17,5	1 342,9	1 015,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2,8	100,2	270,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-	-
Försäljning av projektfastigheter	-	-	233,5
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-	-
Förvärv av verksamheter	-	-	-
Försäljning av verksamheter	-	-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-40,8	-6,8	-11,3
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40,8	-6,8	222,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	185,8
Upptagna lån	40,2	17,4	64,4
Amortering av lån	-26,3	-136,9	-760,8
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument	-4,3	-4,9	-19,3
Återköp egetkapitalinstrument	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9,6	-124,4	-529,9
Periodens kassaflöde	-28,4	-31,0	-36,8
Likvida medel vid periodens början	64,9	101,7	101,7
Likvida medel vid periodens slut	36,5	70,7	64,9
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-0,6	-8,1	-4,1
Upparbetad ej fakturerad intäkt, avskrivningar mm	-1,5	1,0	-344,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-
Övrigt	3,4	-24,3	44,3
Summa	1,3	-31,4	-304,0

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Helår 2019
Rörelsens intäkter	0,6	2,0	10,6
Rörelsens kostnader	-2,9	-11,1	-37,0
Rörelseresultat	-2,3	-9,1	-26,4
Resultat från finansiella poster	-3,5	-18,1	-56,4
Bokslutsdispositioner	-	-	9,2
Resultat före skatt	-5,8	-27,2	-73,6
Inkomstskatt	-	-	-
Periodens resultat ¹	-5,8	-27,2	-73,6

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 0,6 mkr (2,0). Rörelseresultatet uppgick till -2,3 mkr (-9,1).

Resultatet från finansiella poster uppgår till -3,5 mkr (-18,1) och består huvudsakligen av räntor.

Periodens resultat uppgick till -5,8 mkr (-27,2).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	852,2	281,6	747,4
Omsättningstillgångar	2 141,0	2 950,4	2 243,1
SUMMA TILLGÅNGAR	2 993,2	3 232,0	2 990,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 046,3	911,9	1 052,2
Långfristiga skulder	330,3	76,0	330,4
Kortfristiga skulder	1 616,6	2 244,1	1 607,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 993,2	3 232,0	2 990,5



Norra Tornen, Hagastaden, Stockholm

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 2020-03-31 hade koncernen 39 (133) 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 2019 (som framgår i not 1 *Redovisningsprinciper*), med undtag för bedömningen av bostadsrättsföreningarnas status, att de ska konsolideras enligt IFRS 10. Därmed även redovisning av intäkter över tid avseende bostadsutveckling.

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*. Samtliga belopp i rapporten är avrundade till närmaste miljontals kronor vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR FRÅN OCH MED 2020

Inga nya eller förändrade standarder eller tolkningar enligt IASB har haft någon påverkan på finansiella rapportering och de redovisningsprinciper som tillämpas av Oscar Properties.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR BOSTADS-UTVECKLING GENOM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Oscar Properties tillämpar från den 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar. Redovisningen är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 Koncernredovisning. Bostadsrättsföreningarna konsolideras till den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och ny styrelse utsetts av de nya medlemmarna.

Det innebär att Oscar Properties redovisar projekten i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt- och exploateringsfastigheter, samt som räntebärande kortfristiga skulder. Den ändrade redovisningsprincipen enligt IFRS innebär också att intäkter och således resultat för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar redovisas vid en viss tidpunkt i samband med att Oscar Properties uppfyllt sitt prestationsåtagande.

I och med ändringen redovisar Oscar Properties samtliga egenutvecklade bostadsprojekt enligt färdigställandemetoden.

Enligt tidigare redovisningsprinciper konsoliderade Oscar Properties inte bostadsrättsföreningar från den tidpunkt då avtal tecknats avseende marköverlåtelse och totalentreprenad. Intäkter och kostnader redovisades över tid i takt med projektets färdigställandegrad genom en succesiv vinstavräkning.

Samtliga jämförelsetal för 2019 är omräknade om inget annat anges.

Nedanstående tabeller visar de omräknade siffrorna för perioden januari-mars 2019, enligt den nya redovisningsprincipen.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING JANUARI-MARS 2019

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Rapporterad resultaträkning	Ändrad redovis- ningsprincip	Koncernen IFRS
Försäljning av varor och tjänster	414,5	21,5	436,0
Hysesintäkter	7,4	0,1	7,5
Nettoomsättning	421,9	21,5	443,5
Produktionskostnader	-433,6	-9,9	-443,5
Fastighetskostnader	-2,6	-	-2,6
Summa rörelsens kostnader	-436,2	-9,9	-446,1
Bruttoresultat	-14,3	11,7	-2,6
Övriga väsentliga rörelseposter			
Central administration	-29,0	-	-29,0
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	-7,2	-	-7,2
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	4,3	-	4,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-
Rörelseresultat	-46,2	11,7	-31,9
Finansiella intäkter	8,0	-	8,0
Finansiella kostnader	-39,7	-0,3	-40,0
Resultat från finansiella poster	-31,7	-0,3	-32,0
Resultat före skatt	-77,9	11,4	-66,6
Inkomstskatt	0,6	-	0,6
Periodens resultat	-77,3	11,4	-66,0

KONCERNENS BALANSRÄKNING 31 MARS 2019

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Rapporterad balansräkning	Ändrad redovisningsprincip	Koncernen IFRS
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	65,9	-	65,9
Förvaltningsfastigheter	20,9	-	20,9
Övriga materiella anläggningstillgångar	45,9	-	45,9
Andelar i intresseföretag/joint ventures	41,7	-	41,7
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	216,8	-	216,8
Nyttjanderättstillgång	25,3	-	25,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	497,5	-86,7	410,8
Summa anläggningstillgångar	914,0	-86,7	827,3
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	1 199,0	1 157,8	2 236,8
Andelar i bostadsrättsföreningar	51,6	-	51,6
Upparbetad ej fakturerad intäkt	532,0	-532,0	-
Övriga omsättningstillgångar	440,2	225,7	665,9
Likvida medel	56,3	14,4	70,7
Summa omsättningstillgångar	2 279,1	865,9	3 145,1
SUMMA TILLGÅNGAR	3 193,1	779,2	3 972,4
EGET KAPITAL			
Eget kapital	943,9	17,4	926,5
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	38,2	669,5	707,7
Obligationslån	498,3	-	498,3
Långfristig leasingskuld	14,2	-	14,2
Övriga räntebärande långfristiga skulder	76,0	-	76,0
Övriga långfristiga skulder	94,3	105,4	199,7
Uppskjutna skatteskulder	9,0	-	9,0
Summa långfristiga skulder	730,0	774,9	1 504,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	484,2	-	484,2
Obligationslån	488,3	-	488,3
Kortfristig leasingskuld	8,7	-	8,7
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	14,5	-	14,5
Övriga kortfristiga skulder	523,5	-21,8	545,3
Summa kortfristiga skulder	1 519,2	-21,8	1 541,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 193,1	779,2	3 972,4

KONCERNENS RESULTATRÄKNING JANUARI-DECEMBER 2019

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Rapporterad resultaträkning	Ändrad redovis- ningsprincip	Koncernen IFRS
Försäljning av varor och tjänster	862,7	-	862,7
Hysesintäkter	25,4	-	25,4
Nettoomsättning	888,1	-	888,1
Produktionskostnader	-1 013,3	14,7	-998,6
Fastighetskostnader	-11,6	-	-11,6
Summa rörelsens kostnader	-1 024,9	14,7	-1 010,2
Bruttoresultat	-136,8	14,7	-122,1
Övriga väsentliga rörelseposter			
Central administration	-94,1	-	-94,1
Nedskrivning av projektfastigheter Gasklockan	-182,5	-	-182,5
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	206,4	-	206,4
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-4,1	-	-4,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-
Rörelseresultat	-211,1	14,7	-196,4
Finansiella intäkter	23,7	-	23,7
Finansiella kostnader	-116,8	-	-116,8
Resultat från finansiella poster	-93,1	14,7	-93,1
Resultat före skatt	-304,2	14,7	289,5
Inkomstskatt	-5,4	-	-5,4
Periodens resultat	-309,6	14,7	-294,9

KONCERNENS BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2019

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Rapporterad balansräkning	Ändrad redovisningsprincip	Koncernen IFRS
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	28,4	-	28,4
Förvaltningsfastigheter	-	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	45,6	-	45,6
Andelar i intresseföretag/joint ventures	315,6	-	315,6
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	221,5	-	221,5
Nyttjanderättstillgång	26,7	0,1	26,8
Övriga finansiella anläggningstillgångar	336,7	101,3	438,0
Summa anläggningstillgångar	974,5	101,2	1 075,7
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	873,1	367,1	1 240,2
Andelar i bostadsrättsföreningar	37,0	-	37,0
Upparbetad ej fakturerad intäkt	247,8	-247,8	-
Övriga omsättningstillgångar	357,3	-40,3	317,0
Likvida medel	64,9	-	64,9
Summa omsättningstillgångar	1 580,1	79,1	1 659,2
SUMMA TILLGÅNGAR	2 554,6	180,3	2 734,9
EGET KAPITAL			
Eget kapital	883,0	14,7	897,7
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3,0	-	3,0
Obligationslån	311,3	-	311,3
Långfristig leasingskuld	16,0	-	16,0
Övriga räntebärande långfristiga skulder	19,0	-	19,0
Övriga långfristiga skulder	87,5	105,4	192,9
Uppskjutna skatteskulder	1,6	-	1,6
Summa långfristiga skulder	438,4	105,4	543,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	331,0	89,2	420,2
Obligationslån	357,2	0,1	357,3
Kortfristig leasingskuld	8,6	-	8,6
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	6,0	-	6,0
Övriga kortfristiga skulder	530,4	-29,1	501,3
Summa kortfristiga skulder	1 233,2	60,2	1 293,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 554,6	180,3	2 734,9

Not 3

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 4

Joint ventures och intresseföretag

Namn	Partner	Kapital- andel	31 mar 2020		31 mar 2019		31 dec 2019	
			Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresseföretag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresseföretag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresseföretag
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,1	0,0	1,5	-0,4	1,1	-4,1
Eriksberg Intressenter AB ¹	Veidekke	50 %	0,2	0,0	0,2	0,0	0,2	-
Ostam Holding AB	Wallenstam	50 %	2,2	0,0	0,5	0,0	2,2	1,7
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ²	-1,6	0,0	5,8	0,4	-1,6	0,2
SOF-11 Camilla S.à r.l	Starwood	30 % ³	23,0	-0,5	27,0	4,3	22,7	-2,1
Projektbolaget Strået	Ungarco Förvaltnings, SaRot Investment, Dalbgrob	50 % ⁴	6,7	-0,3	6,7	0,0	7,0	0,2
Samterna	SBB	50 % ⁵	7,3	0,2	-	-	5,7	-
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % ⁶	316,9	-	-	-	278,3	-
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			355,8	-0,6	41,7	4,3	315,6	-4,1

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 5

Finansiella instrument

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
Skulder till kreditinstitut	409,0	1 191,8	423,2	409,0	1 191,8	423,2
Obligationslån	668,5	986,6	668,5	542,2	889,1	557,8
Övriga räntebärande skulder	55,2	90,5	25,0	55,2	90,5	25,0
	1 132,8	2 268,9	1 116,8	1 006,5	2 171,4	1 006,0

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 31 mars 2020 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 6

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019		31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
Koncernen				Moderbolaget			
<i>Ställda panter</i>				<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	508,8	848,2	510,0	Fastighetsinteckningar	19	inga	inga
Pantsatta reverser	1008,1	580,2	974,3	Pantsatta reverser	-	43,8	-
Företagsinteckningar	6,0	1,5	-	<i>Eventalförpliktelser</i>			
Likvida medel	0,1	0,1	0,1	Borgensåtaganden	1 766,0	1 619,9	1 680,7
<i>Eventalförpliktelser</i>							
Borgensåtaganden	1 066,6	758,3	1 012,5				

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 projekt-kostnader.

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.

Bostadsrättsföreningar

Bostadsrättsföreningarna konsolideras till den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och ny styrelse utsetts av de nya medlemmarna.

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 bestämmande-inflytande.

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 33 i Oscar Properties årsredovisning för 2019. Inga väsentliga närstående transaktioner har skett under perioden.

GRANSKNING AV BOKSLUTSKOMMUNIKÉN

Denna delårsrapport 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 55-58 i årsredovisningen för 2019. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

STYRELSENS INTYGANDE

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

Stockholm den 28 maj 2020

Peter Norman
Styrelseordförande

Ulf Nilsson
Ledamot

Therese Agerberth
Ledamot

Oscar Engelbert
Ledamot, Vd

FINANSIELL KALENDER

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

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 28 maj 2020, kl 23.00.

