

Oscar Properties

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



Q2



Helix, Norra Tornen, Hagastaden, Stockholm

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

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-JUNI 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 135,5 mkr (755,7).
- Rörelseresultatet uppgick till -4,3 mkr (-51,2).
- Periodens resultat uppgick till -32,1 mkr (-109,3).
- Resultat per stamaktie uppgick till -0,17 kronor (-5,03).
- Likvida medel uppgick till 43,0 mkr (253,8).

KVARTALET APRIL-JUNI 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 27,2 mkr (312,3).
- Rörelseresultatet uppgick till 18,0 mkr (-16,6).
- Periodens resultat uppgick till 1,6 mkr (-43,3).
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,01 kronor (-1,94).

NYCKELTAL

	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Helår 2019
Nettoomsättning, mkr	135,5	755,7	27,2	312,3	888,1
Rörelseresultat, mkr	-4,3	-51,2	18,0	-16,6	-196,4
Periodens resultat, mkr	-32,1	-109,3	1,6	-43,3	-294,9
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	0,01	neg	neg
Balansomslutning, mkr	2 855,1	3 864,0	2 855,1	3 864,0	2 734,9
Eget kapital, mkr	855,9	907,1	855,9	907,1	897,7
Soliditet, %	30	23	30	23	33
Resultat per stamaktie, kronor ¹	-0,17	-5,03	0,01	-1,94	-0,70
Totalt antal utestående aktier, tusental	192 898	30 932	192 898	30 932	192 898

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 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 om nedskrivning för upparbetade kostnader i projekt Gasklockan om 182 mkr, samt nedskrivningar om 125 mkr avseende projektportföljen, vilket görs i årsredovisningen för 2019.
- Oscar Properties avyttrar projektet Cykelfabriken i Uppsala till Slättö Bostad Holding AB, fördelat på två fastigheter om cirka 8 000 kvm BTA, köpeskillingen uppgår till 90 mkr plus en tilläggsköpeskillning baserad på projektets vinst.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties har efter avbrutna diskussioner med Stockholm Stad inlämnat en stämningsansökan avseende projektet Gasklockan och stämmer Stockholm Stad på 169 mkr.

VD har ordet

*”Projektportföljen
skapar framtidstro.”*

Oscar Engelbert



Under perioden har Oscar Properties fortsatt jobbat med att amortera skulder, skapa likviditet och förlänga lån.

Vi har under det andra kvartalet avyttrat Cykelfabriken i Uppsala vilket är ännu ett projekt där vi ställt om inriktningen och sedan avyttrat. Därigenom har vi även minskat skuldbördan genom att vi amorterat den belåning vi hade i projektet.

Oscar Properties har under perioden också förlängt lån uppgående till 244 msek.

Vi har för detta kvartal valt att inte redovisa bokade och sålda lägenheter, då det inte ger en rättvisande bild av verksamheten eftersom en större del av verksamheten idag är generell bostadsutveckling i alla dess former, såväl samhällsfastigheter som bostäder. Vi har istället valt att redovisa de projekt vi i skrivande stund har i projektportföljen för att på så sätt visa den potential som finns i den framtida utvecklingen.

Vi driver numera våra BRF-projekt i form av joint ventures, med undantag för projektet Unité i Norra Djurgårdsstaden. Vi ser stora fördelar med att arbeta tillsammans med andra parter där vi i joint ventures kan använda varandras styrkor och således minska projektrisken.

Oscar Properties kommer den närmaste tiden fokusera på att utveckla den projektportfölj vi har för att skapa likviditet och vinster i det korta perspektivet, för att därefter börja titta på nya affärer. Jag tror fortsatt på Norrternas affärsidé och på det som Oscar Properties alltid har varit inriktade mot, att man kan utveckla premiebostäder i väl utvalda lägen. Där finns det absolut ett behov.

Vi har nu landat i den organisationen som vi skall ha under den närmsta tiden vilket är 19 anställda. Running cost ligger på cirka på 25 msek rullande 12 månader.

Jag är stolt över att vi under den besvärliga Covid-period har lyckats hålla produktionen igång, hålla uppsatta kostnadsramar, säkra leveranser samt genomföra affärer. Första inflyttning i Norra Tornens hus nummer två, Helix, sker den 27 juli. Jag kan med säkerhet säga att vi har lärt oss mycket och bygget är väldigt bra skött av det byggbolag vi anlitat. Det är en fantastisk produkt som jag är väldigt stolt över och jag tror att bolaget kan kapitalisera på dessa projekt i många år framöver.

Efter kvartalets utgång har Oscar Properties stämt Stockholms stad på 169 msek avseende tagna kostnader för projektet Gasklockan och den skada i övrigt som uppstår. Förra sommaren uppgav staden att den rening av marken som enligt avtal och ställda miljökrav staden hade åtagit sig att utföra enligt exploateringsavtal med Oscar Properties inte längre skulle komma att utföras av staden, varken före eller efter ett tillträde, utan detta hävdade staden istället att Oscar Properties skulle åta sig att göra.

Oscar Properties accepterade inte dessa ändrade villkor och staden hävdade utan giltigt skäl köpet av marken för projektet Gasklockan i Norra Djurgårdsstaden och erbjuder sig märkligt nog nu åter i förhållande till ny exploatör att uppfylla alla ställda miljökrav som Oscar Properties ställde.

Sedan stadens hävning, har en utomrättslig lösning diskuterats och staden har fått del av kravet och allt som redovisas i stämningen för en tid sedan, men uppgav efter det att en utomrättslig uppgörelse inte var en framkomlig väg. Oscar Properties hänvisades till att stämma. Stämning har därför givits in till Stockholms tingsrätt. Det är beklagligt att man inte har kunnat nå en lösning för att detta projekt skall kunna förverkligas.

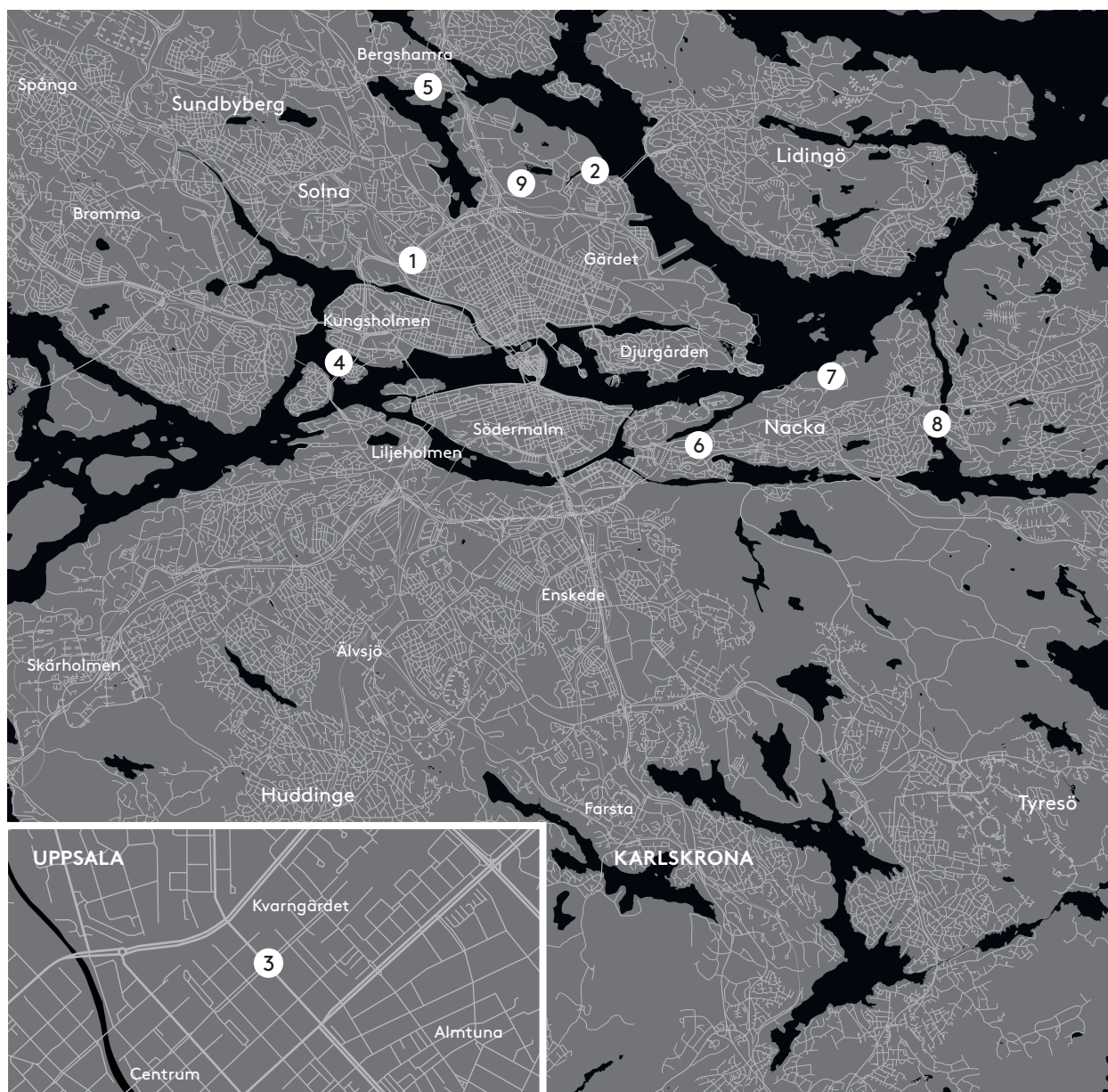
På ett personligt plan är det upprörande att efter alla de miljökrav som Oscar Properties ställt på Stockholms stad enligt gällande avtal, har nu staden erbjudit sig att genomföra just detta för en ny exploatör. Alla dessa miljökrav ignorerades under lång tid av Stockholms stad som hävdade att de inte var relevanta. Frågan stockholmarna borde ställa sig är varför staden inte ville gå vidare med genomförandet av Gasklockan? Staden hade alla chanser att skapa ännu ett arkitektoniskt avtryck tillsammans med ett av världens mest framstående arkitektkontor. På bara några år har vi fått hit två av världens bästa arkitekter och byggt Norra Tornen och 79 & Park, projekt som har skapat åsikter och avtryck internationellt. Nu hade vi och Stockholms stad en chans till.

Med Gasklockan hade vi tillsammans med Herzog & de Meuron skapat ytterligare ett arkitektoniskt avtryck och internationell uppmärksamhet kring Stockholm och våra bostäder. Nu blir det en sak för rättssamhället och risken är stor att skattebetalarna får stå för notan på grund av Stockholm stads agerande.

Stockholm, 17 juli 2020

Oscar Engelbert, *Vd*

Projektportföljen



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**, Bergshamra Solna. *Delägt*
- 6 **Bakaxeln**, Nacka.
- 7 **Nackahusen**, Nacka.
- 8 **Skurusundet**, Nacka.
- 9 **Biografen**, Ruddammsbacken.

För projektbeskrivningar, se www.oscarproperties.com.

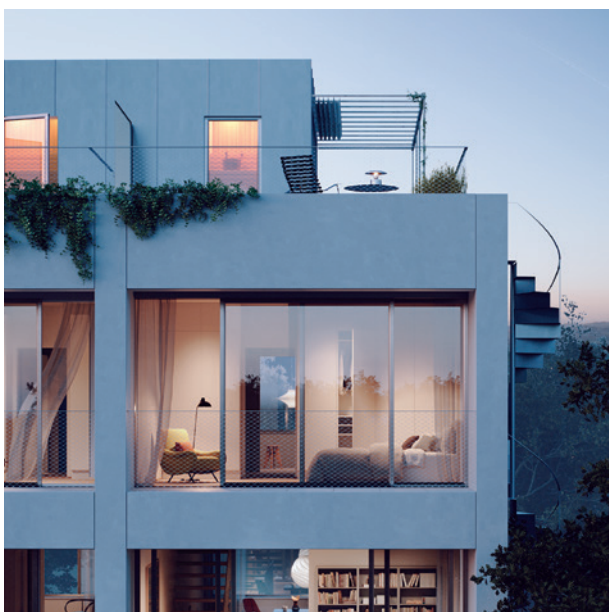
NORRA TORNEN HELIX

OMA, ett av världens mest ansedda och prestigefyllda arkitektkontor, har på uppdrag av Oscar Properties förenat funktion, estetik och visioner i moderna bostäder fördelade mellan två byggnader, Helix och Innovationen, med det gemensamma namnet Norra Tornen. Ett samtida arkitektoniskt verk och ett unikt bostadshus beläget i Vasastans mest visionära och expansiva kvarter. Ett landmärke som innebär att en ny era nu inleds för hur Stockholmarna har möjlighet att bo och leva. Norra Tornen kommer att bli innerstadens högsta bostadshus. Höjden är en del av byggnadernas karaktär och personlighet, men framförallt så ger den nya perspektiv – bokstavligen. Två bostadshus med 360 graders panoramautsikt över Stockholm talar för sig själv.

Det första tornet, Innovationen, består av 182 bostäder och färdigställdes under första kvartalet 2019. Det andra tornet, Helix, innefattar 138 bostäder som planeras att stå klart i december 2020. Inflyttningarna är planerade att påbörjas sommaren 2020, med första inflyttning i slutet av juli 2020.



Helix, Hagastaden.



Unité, Norra Djurgårdsstaden.

UNITÉ

Unité består av tre byggnader som tillsammans bildar en tydlig och uttrycksfull enhet. Husen skiljer sig åt vad gäller skepnad och höjd, men hålls samman av den enkla, råa materialpaletten; alla fasader är i ljus betong som fått olika behandling och fönstersättning. Uttrycket är uppdaterad och exklusiv funktionalism. Flera av bostäderna i markplan har egen uteplats. En av byggnaderna kommer att husera Unités chambre séparée med stor tillhörande takterrass med utsikt över det historiska gasverksområdet.

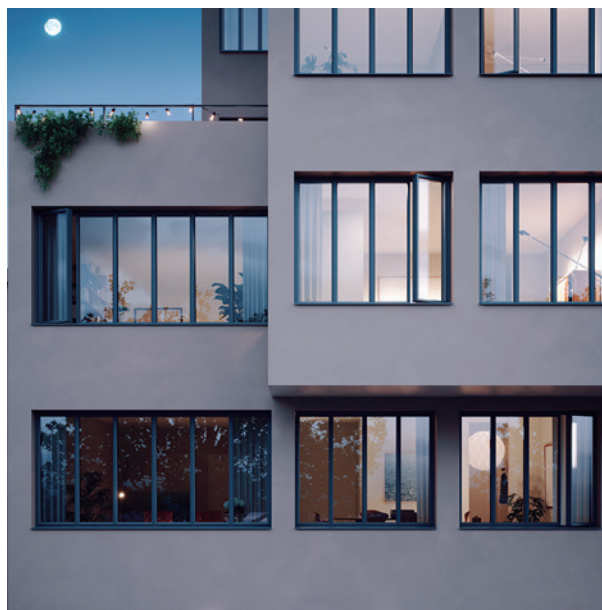
Den återupptagna säljstarten är planerad till hösten 2020. Projektet består av totalt 46 bostäder.

CYKELFABRIKEN, UPPSALA

Fastigheterna Kvarngärdet 28:6 och 28:7 i Uppsala är belägna på Väderkvarnsgatan i centrala Uppsala. Projektet är tidigare känt under namnet Cykelfabriken då platsen är ett unikt stycke svensk industrihistoria med den gamla Nyman-fabriken tvärs över gatan.

Fastigheterna utgörs av byggrätter där detaljplanen medger utveckling av bostäder och lokaler om ca 8 000 kvm BTA fördelat över fem våningar.

I juni 2020 avyttrade Oscar Properties projektet till Slättö Bostad Holding AB. Oscar Properties kommer att medverka för att utveckla projektet till hyresrätter, samt har vinstintressen kvar.



Kvarngärdet 28:6 och 28:7, Uppsala (visionsbild).



Primus park, Lilla Essingen.

PRIMUS PARK

I en västvänd park med sjöutsikt på en av Lilla Essingens stränder är fastigheten Primus placerad. Platsen har ett unikt, centralt läge präglat både av närheten till klassiska stadskvarter och till Mälaren med stränder och promenadstråk runt hörnet.

Oscar Properties plan var ursprungligen att uppföra nio hus som preliminärt skulle rymma 460 designade bostäder. I ett nytt marknadsläge har bolaget istället valt ett annat spår där fastigheten ställs om till äldreboende, skola och bostäder.

Projektet finansieras tillsammans med en JV-partner, Starwood.

Planen är en etappvis utbyggnad av kvarteret, alternativt att befintliga lokaler renoveras. Projektet delas upp i tre etapper.

Med promenadstråk längs vatten linjen, badstrand, småbåtshamn och närhet till kommunikation kommer Primus Park att bli en mycket attraktiv plats.

KRAUS, BERGSHAMRA SOLNA

Bergshamra är beläget fem kilometer norr om Stockholms innerstad där fastigheterna angränsar till grönområden och Brunnsviken. Bergshamra tunnelbanestation ligger bara några meter från platsen som har mycket goda kommunikationer.

Här planerar Oscar Properties att uppföra ca 180 st bostäder.

Projektet finansieras tillsammans med en JV-partner som äger 50%.



Bergshamra (visionsbild).



Bakaxeln, Nacka (visionsbild).

BAKAXELN

Projektet är beläget i Nacka, vid korsningen Värmdövägen – Alphyddvägen och utgör en del av Planiaområdet. Området ska få en tydligare rumslig struktur och en livfull stadskaraktär och hög arkitektonisk kvalitet samt bidra till att Värmdövägen och Alphyddvägen utvecklas till levande stadsgator. Området omfattar en av tunnelbanestationen Sicklas två östra uppgångar.

Oscar Properties planerar att hyra ut befintlig byggnad till skolverksamhet och därefter skapa byggrätter på taket om ca 10.000 kvm ljus BTA.

NACKAHUSEN

Nackahusen innefattar 6 olika delområden och är beläget i Nacka Strand.

Nacka Strand befinner sig i en utvecklingsfas, från att ha varit en företagsmiljö till en levande stadsdel med innovativa verksamheter. Flertalet bostadsprojekt är på gång och nya kvarter växer fram.

Totalt skall 40 000 kvm utvecklas inom ramen för dessa projekt.



Nacka Strand (visionsbild).



Skurusundet

SKURUSUNDET

I Skurusundet ut mot Värmdö äger Oscar Properties fem stycken strandfastigheter med tillhörande bryggor. Planen är att bygga ca 135 bostäder i vattennära läge.

BIOGRAFEN

Högt upp på Ruddammsbacken mitt i en park med utsikt över hela innerstaden ligger Biografen Penthouses. Projektet utgör de två översta våningarna på bostadshuset Biografen som uppfördes av Oscar Properties 2013. Oscar Properties är inte överens med BRF om projektets framtid.



Biografen Penthouses, Ruddammsbacken (visionsbild).



Norra Tornen, Hagastaden.

Finansiering

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

EFFEKTIVT KAPITALUTNYTTJANDE OCH RISKMINIMERING

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital uppgick den 30 juni 2020 till 855,9 mkr (907,1) och soliditeten till 30 procent (23). Balansomslutningen uppgick till 2 855,1 mkr (3 864,0). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen på sidan 11.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder till kreditinstitut utgjorde 444,9 mkr (754,8), obligationslån utgjorde 670,6 mkr (944,5) samt övriga räntebärande skulder 25,0 mkr (76,0), se not 5 på sid 28.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 30 juni 2020 till 43,0 mkr (253,8).

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.

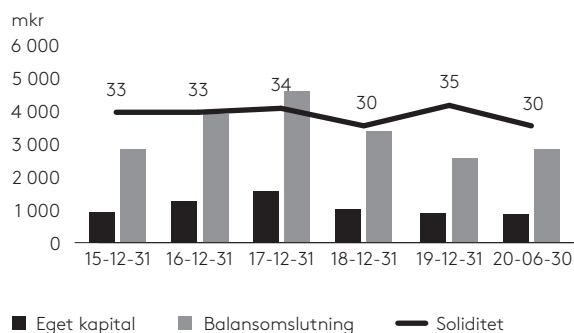
Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering.

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.

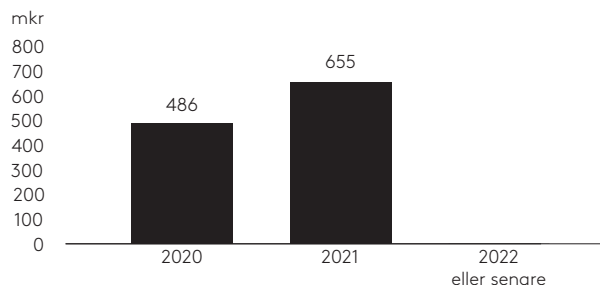
Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent.

Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Den 30 juni 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

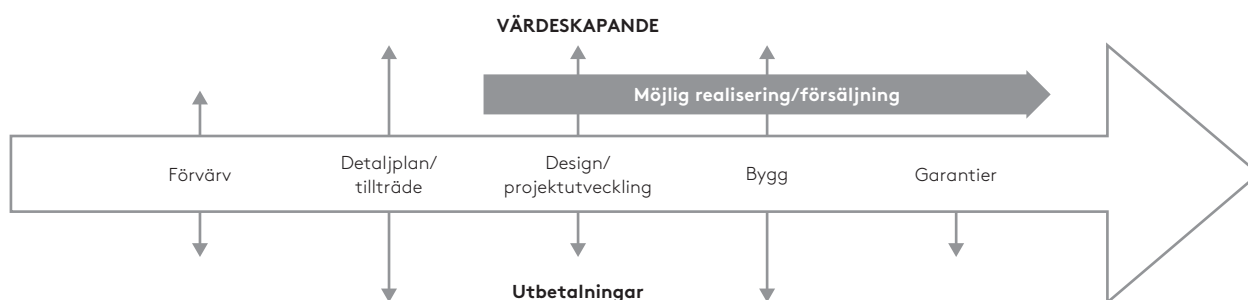
Pågående projekt finansieras främst genom kreditiv upptagna i bostadsrättsföreningar. I samband med att projekten färdigställs återbetalas både krediter upptagna i föreningarna och andra lån hänförliga till projekten.

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 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.

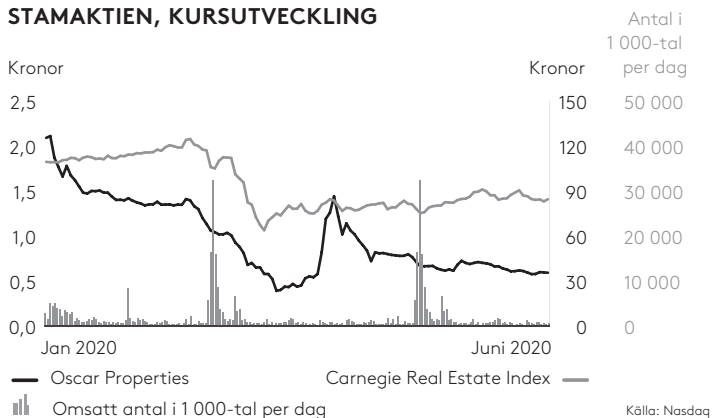
Aktien och ägarna

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

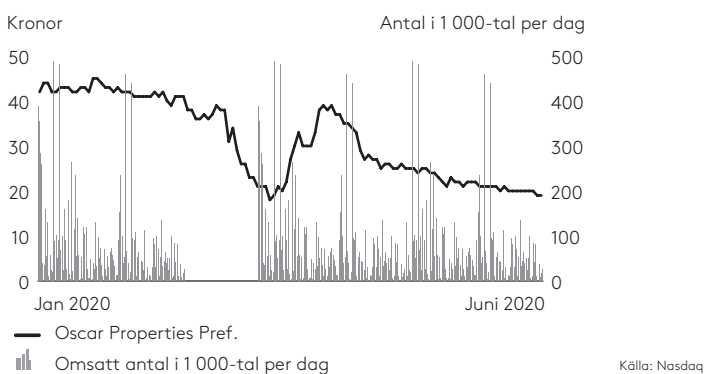
Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 30 juni 2020 till 114 mkr.

Den 30 juni 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



PREFERENSAKTIE, KURSUTVECKLING



OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 30 JUNI 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	16 363 443			8,5	8,6
Kaiser Cars AB	13 102 758			6,8	6,9
SEB Life International	12 716 050			6,6	6,7
Avanza Pension	7 687 040	112 366	1 044	4,0	4,0
Backahill Utveckling AB	6 718 046			3,5	3,5
Ålandsbanken i ägares ställe	5 653 672	15 464		3,5	3,5
Swedbank Försäkring	3 627 129	13 609	443	1,9	1,9
Nordnet Pensionsförsäkring	1 630 164	44 988	6 184	0,9	0,9
SEB Pank AS, NQI	1 669 982			0,9	0,9
SEB Trygg Liv	1 650 785			0,9	0,9
Futur Pensionsförsäkringsaktiebolag	1 145 639	144 747	35	0,7	0,6
Ulf Nilsson	1 220 000			0,6	0,6
Oscar Properties Holding AB (eget innehav)		1 132 025	60 421	0,6	0,6
Övriga	71 629 340	771 236	66 474	37,6	37,6
Summa	190 528 825	2 234 435	134 601	100,0	100,0

Informationen om aktieägarstruktur den 30 juni 2020 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.



Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Helår 2019
	2, 3					
Försäljning av varor och tjänster		127,7	740,6	22,8	304,6	862,7
Hysesintäkter		7,8	15,1	4,4	7,6	25,4
Nettoomsättning		135,5	755,7	27,2	312,3	888,1
Produktionskostnader		-151,5	-878,3	-36,3	-434,8	-998,6
Fastighetskostnader		-5,0	-5,9	-3,6	-3,3	-11,6
Summa rörelsens kostnader		-156,5	-884,2	-39,9	-438,1	-1 010,2
Bruttoresultat		-21,0	-128,5	-12,7	-125,8	-122,1
Övriga väsentliga rörelseposter						
Central administration		-26,8	-55,0	-13,4	-26,0	-94,1
Nedskrivning av projektfastigheter Gasklockan		-	-	-	-	-182,5
Resultat av projektfastighetsförsäljningar		45,0	125,4	45,0	132,6	206,4
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-1,5	6,9	-0,9	2,6	-4,1
Rörelseresultat		-4,3	-51,2	18,0	-16,6	-196,4
Finansiella intäkter		8,6	15,4	4,4	7,4	23,7
Finansiella kostnader		-36,3	-69,9	-20,9	-29,9	-116,8
Resultat från finansiella poster		-27,7	-54,5	-16,5	-22,5	-93,1
Resultat före skatt		-32,0	-105,7	1,5	-39,1	-289,5
Inkomstskatt		-0,2	-3,6	0,0	-4,2	-5,4
Periodens resultat		-32,1	-109,3	1,6	-43,3	-294,9
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		-0,17	-5,03	0,01	-1,94	-0,70
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		-0,17	-5,03	0,01	-1,94	-0,70
Totalt antal utestående aktier, miljoner stycken		192,9	30,9	192,9	30,9	192,9
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken		190,5	28,6	190,5	28,6	30,5
Genomsnittligt antal preferensaktier, miljoner stycken		2,4	2,2	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-jun 2020	Jan-jun 2019	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Helår 2019
Periodens resultat	-32,1	-109,3	1,6	-43,3	-294,9
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-32,1	-109,3	1,6	-43,3	-294,9
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-32,1	-109,3	1,6	-43,3	-294,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-32,1	-109,3	1,6	-43,3	-294,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-

Kommentarer till perioden januari-juni 2020

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 135,5 mkr (755,7) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 127,7 mkr (740,6).

Hyresintäkterna uppgick till 7,8 mkr (15,1) 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 -156,5 mkr (-884,2). Rörelsekostnaderna var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojektet.

Fastighetskostnaderna uppgick till -5,0 mkr (-5,9), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av projektfastigheter.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -26,8 mkr (-55,0) 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 -1,5 mkr (6,9).

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 45,0 mkr (125,4) och är hänförlig till tillkommande köpeskilling i samband med försäljning av fastigheten Plania.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick till -4,3 mkr (-51,2).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 8,6 mkr (15,4).

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -36,3 mkr (-69,9).

SKATT

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

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -32,1 mkr (-109,3) och resultatet per stamaktie före utspädning uppgick till -0,17 (-5,03) kronor per stamaktie och -0,17 (-5,03) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kommentarer till perioden april-juni 2020

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 27,2 mkr (312,3) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 22,8 mkr (304,6).

Hyresintäkterna uppgick till 4,4 mkr (7,6) och är främst hänförliga till projektfastigheterna Nackahusen och Bakaxeln. Dessa fastigheter har förvärvats för framtida bostadsutvecklingsprojekt, men har i dagsläget hyresgäster. Fastigheterna kommer att omvandlas till bostadsutvecklingsprojekt när detaljplaner har fastställts.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -39,9 mkr (-438,1). Rörelsekostnaderna var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojektet.

Fastighetskostnaderna uppgick till -3,6 mkr (-3,3), 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 (-26,0) 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 -0,9 mkr (2,6).

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 45,0 mkr (132,6).

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelsevinst uppgick till 18,0 mkr (-16,6), inkluderande vinst vid försäljning av projektfastighet Plania om 45 mkr.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 4,4 mkr (7,4).

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -20,9 mkr (-29,9).

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till 0 mkr (-4,2) och består av aktuell skatt om 0 mkr (0) och uppskjuten skatt om 0 mkr (-4,2).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 1,6 mkr (-43,3) och resultatet per stamaktie före utspädning uppgick till 0,01 (-1,94) kronor per stamaktie och 0,01 (-1,94) kronor per stamaktie efter utspädning.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	30 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		28,4	28,0	28,4
Förvaltningsfastigheter		-	20,9	-
Övriga materiella anläggningstillgångar		45,6	46,9	45,6
Andelar i intresseföretag/joint ventures	4	551,7	41,6	315,6
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		-	218,4	221,5
Nyttjanderättstillgång		22,4	22,3	26,8
Övriga finansiella anläggningstillgångar		403,1	216,2	438,0
Summa anläggningstillgångar		1 051,1	594,3	1 075,7
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		1 113,7	2 315,4	1 240,2
Andelar i bostadsrättsföreningar		-	26,1	37,0
Upparbetad ej fakturerad intäkt		-	-	-
Övriga omsättningstillgångar		647,4	674,4	317,0
Likvida medel		43,0	253,8	64,9
Summa omsättningstillgångar		1 804,0	3 269,7	1 659,2
SUMMA TILLGÅNGAR		2 855,1	3 864,0	2 734,9
EGET KAPITAL				
Eget kapital		855,9	907,1	897,7
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5	-	6,7	3,0
Obligationslån	5	311,3	944,5	311,3
Långfristig leasingskuld		12,4	11,1	16,0
Övriga räntebärande långfristiga skulder	5	19,0	76,0	19,0
Övriga långfristiga skulder		183,4	605,3	192,9
Uppskjutna skatteskulder		1,6	0,9	1,6
Summa långfristiga skulder		527,8	1 644,5	543,9
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5	444,9	748,1	420,2
Obligationslån	5	359,3	-	357,3
Kortfristig leasingskuld		8,3	8,9	8,6
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	5	6,0	-	6,0
Övriga kortfristiga skulder		652,9	555,4	501,3
Summa kortfristiga skulder		1 471,4	1 312,4	1 293,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 855,1	3 864,0	2 734,9

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar uppgick den 30 juni till 28,4 mkr (28,0). Förändringen i andelar i joint venture/intresseföretag beror framför allt på omklassificering från fordringar av intresseföretag till andelar i intresseföretag se även Not 4 sidan 27. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 403,1 mkr (216,2).

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 1 113,7 mkr (2 315,4) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt.

Övriga omsättningstillgångar utgjorde 647,4 mkr (674,4). Likvida medel uppgick per 30 juni till 43,0 mkr (253,8).

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut utgjorde 444,9 mkr (754,8), obligationslån utgjorde 670,6 mkr (944,5) samt övriga räntebärande skulder 25,0 mkr (76,0), se not 5 på sid 28.



Unité, Norra Djurgårdsstaden, Stockholm

Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 855,9 mkr (907,1), och soliditeten till 30 procent (23).

Aktiekapitalet uppgår per 30 juni 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 - juni 2019	-	-	-109,3	-109,3
Övrigt totalresultat januari - juni 2019	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-
Återköp av egna aktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	-9,7	-	-9,7
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Eget kapital 2019-06-30	61,5	239,6	606,0	907,1
Periodens resultat juli - december 2019	-	-	-156,7	-156,7
Övrigt totalresultat juli - 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	-	-9,6	-	-9,6
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	266,8	236,4	394,5	897,7
Periodens resultat januari - juni 2020	-	-	-32,1	-32,1
Övrigt totalresultat januari - juni 2020	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-
Återköp av egna aktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	-9,7	-	-9,7
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-06-30	266,8	226,8	362,4	855,9

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 -61,7 mkr (310,7) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 30,2 mkr (123,3) och hänförde sig främst till fastighetsförsäljning. Kassaflödet från finansieringsverk

samheten uppgick till 9,6 mkr (-281,9) och var framförallt hänförligt till upptagande av nya lån och amortering av gamla lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -21,9 mkr (152,1). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 43,0 mkr (253,8).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Helår 2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-4,3	-51,2	18,0	-16,6	-196,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	15,7	610,3	14,4	641,7	-304,0
Erhållen ränta	-	-	-	-	7,1
Betald ränta	-38,8	-79,5	-17,7	-32,1	-110,7
Betald skatt	-0,2	-8,0	-0,1	-7,7	-0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-27,6	471,6	14,6	585,3	-604,7
Förändring av projektfastigheter	163,6	-1 144,3	136,1	-15,3	-140,2
Förändring av övrigt rörelsekapital	-197,7	983,4	-215,2	2 326,3	1 015,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-61,7	310,7	-64,5	210,5	270,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-
Försäljning av projektfastigheter	45,0	37,8	45,0	37,8	233,5
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Förvärv av verksamheter	-	-	-	-	-
Försäljning av verksamheter	-	94,9	-	94,9	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-14,8	-9,4	26,0	-2,6	-11,3
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	30,2	123,3	71,0	130,1	222,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	-	185,8
Upptagna lån	61,9	65,9	21,7	48,5	64,4
Amortering av lån	-42,6	-338,1	-16,3	-201,2	-760,8
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument	-9,7	-9,7	-5,4	-4,8	-19,3
Återköp egetkapitalinstrument	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9,6	-281,9	0,0	-157,7	-529,9
Periodens kassaflöde	-21,9	152,1	6,5	183,1	-36,8
Likvida medel vid periodens början	64,9	101,7	36,5	70,7	101,7
Likvida medel vid periodens slut	43,0	253,8	43,0	253,8	64,9
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-1,5	-7,0	-0,9	1,1	-4,1
Upparbetad ej fakturerad intäkt, avskrivningar mm	35,9	576,4	37,4	575,4	-344,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-
Övrigt	-18,7	40,9	-22,1	65,2	44,3
Summa	15,7	610,3	14,4	641,7	-304,0

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Helår 2019
Rörelsens intäkter	2,1	3,7	1,5	1,7	10,6
Rörelsens kostnader	-8,2	-26,4	-5,3	-15,3	-37,0
Rörelseresultat	-6,1	-22,7	-3,8	-13,6	-26,4
Resultat från finansiella poster	-9,3	-111,7	-5,8	-93,6	-56,4
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	9,2
Resultat före skatt	-15,4	-134,4	-9,6	-107,2	-73,6
Inkomstskatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat ¹	-15,4	-134,4	-9,6	-107,2	-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 2,1 mkr (3,7). Rörelseresultatet uppgick till -6,1 mkr (-22,7).

Resultatet från finansiella poster uppgår till -9,3 mkr (-111,7) och består huvudsakligen av räntor.

Periodens resultat uppgick till -15,4 mkr (-134,4).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	30 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	980,4	594,5	747,4
Omsättningstillgångar	2 214,0	2 345,3	2 243,1
SUMMA TILLGÅNGAR	3 194,4	2 939,8	2 990,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 036,7	805,7	1 052,2
Långfristiga skulder	330,3	525,3	330,4
Kortfristiga skulder	1 827,4	1 608,8	1 607,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 194,4	2 939,8	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 2020-06-30 hade koncernen 26 (104) 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 har även redovisning av intäkter över tid avseende bostadsutveckling ändrats.

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-juni 2019, enligt den nya redovisningsprincipen.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING JANUARI-JUNI 2019

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Rapporterad resultaträkning	Ändrad redovis- ningsprincip	Koncernen IFRS
Försäljning av varor och tjänster	740,6	-	740,6
Hysesintäkter	15,1	-	15,1
Nettoomsättning	755,7	-	755,7
Produktionskostnader	-890,4	12,1	-878,3
Fastighetskostnader	-5,9	-	-5,9
Summa rörelsens kostnader	-896,3	12,1	-128,5
Bruttoresultat	-140,6	12,1	-128,5
Övriga väsentliga rörelseposter			
Central administration	-55,0	-	-55,0
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	125,4	-	125,4
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	6,9	-	6,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-
Rörelseresultat	-63,3	12,1	-51,2
Finansiella intäkter	15,4	-	15,4
Finansiella kostnader	-69,9	-	-69,9
Resultat från finansiella poster	-54,5	12,1	-54,5
Resultat före skatt	-117,8	12,1	-105,7
Inkomstskatt	-3,6	-	-3,6
Periodens resultat	-121,4	12,1	-109,3

KONCERNENS BALANSRÄKNING 30 JUNI 2019

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Rapporterad balansräkning	Ändrad redovisningsprincip	Koncernen IFRS
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	28,0	-	28,0
Förvaltningsfastigheter	20,9	-	20,9
Övriga materiella anläggningstillgångar	46,9	-	46,9
Andelar i intresseföretag/joint ventures	41,6	-	41,6
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	218,4	-	218,4
Nyttjanderättstillgång	22,3	-	22,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	486,1	-269,9	216,2
Summa anläggningstillgångar	864,2	-269,9	594,3
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	1 077,1	1 238,2	2 315,4
Andelar i bostadsrättsföreningar	26,1	-	26,1
Upparbetad ej fakturerad intäkt	356,8	-356,8	-
Övriga omsättningstillgångar	652,0	22,4	674,4
Likvida medel	252,5	1,3	253,8
Summa omsättningstillgångar	2 364,5	905,2	3 269,7
SUMMA TILLGÅNGAR	3 228,7	635,3	3 864,0
EGET KAPITAL			
Eget kapital	895,0	12,1	907,1
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6,7	-	6,7
Obligationslån	944,5	-	944,5
Långfristig leasingskuld	11,1	-	11,1
Övriga räntebärande långfristiga skulder	76,0	-	76,0
Övriga långfristiga skulder	94,6	510,7	605,3
Uppskjutna skatteskulder	0,9	-	0,9
Summa långfristiga skulder	1 133,8	510,7	1 644,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	423,9	324,2	748,1
Obligationslån	-	-	-
Kortfristig leasingskuld	8,9	-	8,9
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	767,1	-211,7	555,4
Summa kortfristiga skulder	1 199,9	112,5	1 312,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 228,7	635,3	3 864,0

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	30 juni 2020		30 juni 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	1,2	-2,5	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 %	0,2	0,0	0,5	0,0	2,2	1,7
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ²	-2,3	-0,1	-0,9	0,9	-1,6	0,2
SOF-11 Camilla S.à r.l	Starwood	30 % ³	248,3	-1,1	31,2	8,6	22,7	-2,1
Projektbolaget Strået	Ungarco Förvaltnings, SaRot Investment, Dalbgrob	50 % ⁴	6,7	-0,3	2,6	-	7,0	0,2
Samterna	SBB	50 % ⁵	7,3	-	6,7	-	5,7	-
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % ⁶	290,2	-	-	-	278,3	-
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			551,7	-1,5	41,6	6,9	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		
	30 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019	30 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019
Skulder till kreditinstitut	444,9	754,8	423,2	444,9	754,8	423,2
Obligationslån	670,6	944,5	668,6	498,1	781,1	557,8
Övriga räntebärande skulder	25,0	76,0	25,0	25,0	76,0	25,0
	1 140,5	1 775,3	1 116,8	968,0	1 611,9	1 006,0

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 30 juni 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 värdehierarkin).

Not 6

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	30 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019		30 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019
Koncernen				Moderbolaget			
<i>Ställda panter</i>				<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	607,7	736,2	510,0	Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Pantsatta reverser	150,3	731,6	974,3	Aktiepantinteckningar	66,8	inga	inga
Aktiepantinteckningar	20,0	1,5	-	<i>Eventalförpliktelser</i>			
Likvida medel	0,1	0,1	0,1	Borgensåtaganden	1 810,0	1 659,4	1 680,7
<i>Eventalförpliktelser</i>							
Borgensåtaganden	1 040,4	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.

Försäljningsgrad

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

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.

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. Ett hyreskontrakt har upprättats mellan Oscar Properties Förvaltning AB och ett bolag kopplat till Oscar Engelberts fru, Giovanna Engelbert. Den mindre lokalen som hyrs ut angränsar till Oscar Properties huvudkontor på Linnegatan 2 i Stockholm. Ytan hyrs ut på samma villkor som Oscar Properties hyr av Humlegården för. Hyresavtalet upprättades i april 2020.

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 17 juli 2020

Peter Norman
Styrelseordförande

Ulf Nilsson
Ledamot

Therese Ågerberth
Ledamot

Oscar Engelbert
Ledamot, Vid

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-september 2020
Bokslutskommuniké 2020

12 november 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

