Oscar Properties

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

Helix, Norra Tornen, Hagastaden, Stocholm

Oscar Properties Holding AB (publ)
Koncernens delårsrapport januari-september 2020 [1]

1. Denna rapport är korrigerad den 16 november 2020. Vissa av beloppen för 2019 i tabellerna på sidorna 10, 14, 19, 23-26 har ändrats.
För mer information, se Pressmeddelande 16 november 2020 som finns tillgängligt på www.oscarproperties.se

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 143,2 mkr (785,7).
- Rörelseresultatet uppgick till -34,1 mkr (102,3).
- Periodens resultat uppgick till -57,2 mkr (23,7)
- Resultat per stamaktie uppgick till -0,30 kronor (0,83).
- Likvida medel uppgick till 32,9 mkr (70,8).

KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 7,7 mkr (30,0).
- Rörelseresultatet uppgick till -29,8 mkr (153,5).
- Periodens resultat uppgick till -24,9 mkr (133,0).
- Resultat per stamaktie uppgick till -0,13 kronor (4,66).

NYCKELTAL

	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	**jul-sep 2020**	jul-sep 2019	Helår 2019
Nettoomsättning, mkr	143,2	785,7	7,7	30,0	816,1
Rörelseresultat, mkr	-34,1	102,3	-29,8	153,5	-118,9
Periodens resultat, mkr	-57,2	23,7	-24,9	133,0	-226,1
Avkastning på eget kapital, %	neg	0,01	neg	0,04	neg
Balansomslutning, mkr	2 214,7	3 268,9	2 214,7	3 268,9	2 958,8
Eget kapital, mkr	790,8	930,4	790,8	930,4	862,4
Soliditet, %	36	28	36	28	29
Resultat per stamaktie, kronor [1]	-0,30	0,83	-0,13	4,66	-7,43
Totalt antal utestående aktier, tusental	192 898	30 933	192 898	30 933	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 avyttrar fastigheterna i Nacka Strand till ett av Genova Property Group AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samägt bolag. I transaktionen ingår fastigheterna Nacka Sicklaön 13:24, 13:139 och 362:1 samt del av Sicklaön 13:78, 13:135 och 13:87. Köpeskillingen uppgår till 1 krona. Köparen övertar på tillträdesdagen ansvaret för utestående obligationer utgivna av Nackahusen Holding. Utöver detta tillkommer en tilläggsköpeskilling baserad på projektens vinster vid färdigställandet. Tilläggsköpeskillingen kan maximalt uppgå till 240 mkr. Vidare så har i samband med transaktionen ingåtts avtal med ytterligare part avseende avyttring av byggrätter om 8 500 kvm BTA samt kvarvarande kommersiella byggnader på fastigheten Nacka Sicklaön 13:135 och 13:87.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties förvärvar fastigheter för 1,4 miljarder kronor från SBB, föreslår företrädesemission av stamaktier om 325 mkr och utbyteserbjudande till preferensaktieägarna och ger framtidsinriktad information.
- Oscar Properties kallar till extra bolagsstämma den 16 november 2020 för beslut om återköp av preferensaktier och preferensaktier av serie B genom utbyteserbjudande, samt beslut om nyemission av stamaktier med företrädesrätt för aktieägarna, samt beslut om fondemission.
- Oscar Properties dotterbolag Goldcup 100593 AB (under namnändring till Valerum AB (publ)) emitterar företagsobligation om 710 mkr, med en löptid om 2,5 år med en rörlig ränta om Stibor 3 månader plus 4 procent. Emissionen genomförs den 30 oktober 2020.
- Oscar Properties vinner det prestigefyllda priset International High Rise Award för världens mest innovativa höghus. Norra tornen, ritat av Office of Metropolitan Architecture, står som vinnare.
- Oscar Properties erhåller godkännande att ändra villkoren för sitt utestående obligationslån ISIN SE0005936390. Obligationslånet förlängs två år, från den 3 september 2021 till den 3 september 2023, kupongsräntan sänks från och med den 3 december 2020 till Stibor 3 månader plus 5,5 procent. Återlösenpriset för obligationerna ändras till 102 procent av det nominella beloppet till och med den 3 september 2021 med efterföljande årsvis höjning om 2 procent, till maximalt 106 procent det sista förlängningsåret, som upphör den 3 september 2023.

VD har ordet

"Nya kassaflöden säkerställer en solid plattform för framtiden."
Oscar Engelbert

Under det tredje kvartalet har Oscar Properties arbetat intensivt med Norra Tornen-projektet Helix för att möjliggöra att inflyttningar ska kunna ske enligt plan och med rätt kvalitet. Projektet är, tillsammans med systertornet Innovationen, ett av Stockholms mest framtonande bostadsprojekt. Den första etappen av inflyttningar som skedde under juli och augusti gick klart över förväntan. Bolaget räknar med ett positivt kassaflöde från det projektet från december 2020 fram till dess att allt är slutsålt.

Under det tredje kvartalet påbörjade BRF Unite i Norra Djurgårdsstaden produktionen och där räknar vi med att de första inflyttningarna påbörjas under december månad för att sedan slutföras i juni 2021. Fokus är att säkerställa att projektet levererar enligt plan, vilket kommer att innebära att vi kan generera ett positivt kassaflöde från projektet över tid.

I kvartalet har vi arbetat intensivt med Nackahusen Holding tillsammans med SBB och Genova. Det underliggande fastighetsvärdet vid förvärvet uppgick till 560 msek och under 2019 avyttrade vi delar av beståndet för 240 msek, vilket resulterade i ett överskott om cirka 100 msek. Under det andra kvartalet i år avyttrade vi de två kvarvarande byggnaderna för 32,5 msek och avtalade även om en försäljning av byggrätter inom samma område för 16 000 kr/kvm villkorat av detaljplan. Sammantaget möjliggjorde dessa transaktioner att vi kunde avyttra resterande byggrätter för 360 msek. En tilläggsköpeskilling kan även tillkomma om max 240 msek, vilket motsvarar strax under 50 procent av den bedömda projektvinsten. I och med denna lösning får vi genom våra kapitalstarka partners möjlighet att fortsätta utveckla projektet på ett utomordentligt bra sätt.

Vi har under en längre period diskuterat hur bolaget ska säkerställa sin framtida verksamhet, där fokus genomgående har varit att säkerställa kassaflöde kombinerat med utvecklingspotential.

Vi har länge haft ögonen på Valerum och några andra fastigheter inom SBB:s bestånd och efter tredje kvartalets utgång skrev vi ett köpeavtal om att förvärva en portfölj med 37 fastigheter, belägna i framförallt södra Sverige. När affären väl är slutförd kommer denna portfölj kunna ge oss hyresintäkter om 127 msek, med ett driftnetto motsvarande 82 msek.

Genom förvärvet av denna väldiversifierade förvaltningsportfölj så kommer vi att kunna säkerställa ett stabilt kassaflöde som ger oss möjlighet att fortsätta Oscar Properties framgångsrika projektutveckling, och även i framtiden skapa många intressanta projekt till priser som fler har råd med, samtidigt som vi erbjuder hög kvalitet, hållbart, och med en genomtänkt och innovativ design som ofta överraskar.

Stockholm, 12 november 2020

Oscar Engelbert, vd

Projektportföljen

NYPRODUKTION

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

PLANERAD NYPRODUKTION

3 **Primus park**, Lilla Essingen. *Delägt*
4 **Kraus**, Bergshamra Solna. *Delägt*
5 **Bakaxeln**, Nacka.
6 **Nackahusen**, Nacka.
7 **Skurusundet,** Nacka.

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 påbörjade sommaren 2020, med första inflyttning i slutet av juli 2020. De sista inflyttningarna planeras att slutföras i slutet på december 2020. Projektet drivs tillsammans med en Joint Venture-partner som äger 50 procent.

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 har påbörjats under hösten 2020. Projektet består av totalt 46 bostäder. De första inflyttningarna planeras till december 2020 och projektet kommer att slutföras under juni månad 2021.

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 Joint Venture-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 kommuniktion 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.

På längre sikt hoppas Oscar Properties att tillsammans med sin Joint Venture-partner, som äger 50 procent, att uppföra ca 180 bostäder, vilket förutsätter att man på sikt kan få en detaljplan och även förvärva mark av kommunen.

BAKAXELN

Projektet är beläget i Nacka, vid korsningen Värmdövägen – Alphyddevägen 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 Alphyddevägen utvecklas till levande stadsgator. Området omfattar en av tunnelbanestationen Sicklas två östra uppgångar.

Oscar Properties planerar att hyra ut befintlig byggnad till ca 5.000 kvm skolverksamhet och därefter skapa byggrätter på taket om ca 8.000 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.

I augusti 2020 avyttrade Oscar Properties projektet till ett av Geneova Property Group AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samägt bolag, som kommer att driva projektet vidare. Oscar Properties kommer att erhålla en tilläggsköpeskilling baserad på projektens vinster vid färdigställandet, som maximalt kan uppgå till 240 mkr.

SKURUSUNDET

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

Nybrogatan 19, Östermalm, Stockholm.

Finansiering

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

EFFEKTIVT KAPITALUTNYTTJANDE OCH RISKMINIMERING

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital uppgick den 30 september 2020 till 790,8 mkr (930,4) och soliditeten till 36 procent (28). Balansomslutningen uppgick till 2 214,7 mkr (3 268,9). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen på sidan 11.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder till kreditinstitut utgjorde 571,9 mkr (600,0) obligationslån utgjorde 279,7 mkr (806,0) samt övriga räntebärande skulder 19,0 mkr (76,0), se not 5 på sid 28.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september 2020 till 32,9 mkr (70,8).

Styrelsens bedömning är att bolaget behöver förstärka sitt rörelsekapital för att bolaget skall kunna fortsätta med sin verksamhet och fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Dessa förpliktelser inkluderar genomförande av pågående och nystartade projekt, avslutande projekt i slutfasen, den löpande driften i allmänhet samt lösen av sedan tidigare förfallna leverantörsskulder. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per 30 september till 870 mkr. Av dessa har dock obligationslånet om 312 mkr förlängts till 2023 och resterande kortfristiga skulder förväntas till väsentlig del lösas i samband med färdigställande av projekt under 2021 samt avyttring av projektfastighet.

Som ett led i att etablera ett stabilare kassaflöde har avtal ingåtts om förvärv av en fastighetsförvaltningsportfölj, vilken kommer att bidra till ett positivt löpande kassaflöde framåtriktat. Detta tillsammans med en företrädesemission samt färdigställande av pågående projekt bedöms frigöra tillräckligt med likviditet för att bolaget ska kunna möta sina förpliktelser på kort och lång sikt. Förvärvet är avhängt av att nyemissionen om 325 mkr genomförs enligt förväntan samt att finansiering av förvärvet i övrigt erhålls enligt plan.

Skulle de åtgärder som beskrivs inte falla väl ut och inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är mycket sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

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 september 2020 uppgick soliditeten i koncernen till 36 procent.

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

FÖRFALLOPROFIL KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE SKULDER (mkr)

[1] 279,7 miljoner är efter perioden förlängt till 2023.

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 tillträdda 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 september 2020 till 116 mkr.

Den 30 september 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

Källa: Nasdaq

PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING

Källa: Nasdaq

OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 30 SEPTEMBER 2020

	Antal aktier			Andel	
Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	28 887 594			15,0	15,1
Fjärde AP-fonden	16 827 183			8,7	8,8
Penser Yield	16 363 443			8,5	8,6
SEB Life International	12 716 050			6,6	6,7
Kaiser Cars AB	10 611 531			5,5	5,6
Avanza Pension	7 447 924	116 173	961	3,9	3,9
Backahill Utveckling AB	6 718 046			3,5	3,5
Swedbank försäkring	3 884 454	13 725	443	2,0	2,0
Ålandsbanken i ägares ställe	3 313 596	15 464		1,7	1,7
SEB Investment Management	2 601 974			1,4	1,4
Nordnet Pensionsförsäkring	1 711 741	46 442	6 175	0,9	0,9
SEB Pank AS, NQI	1 669 982			0,9	0,9
Björn Andersson	1 470 482			0,8	0,8
Futur Pension	1 145 639	144 747	35	0,7	0,6
Ulf Nilsson	1 220 000			0,6	0,6
Övriga	73 939 186	1 897 884	126 987	39,4	38,9
Summa	**190 528 825**	**2 234 435**	**134 601**	**100,0**	**100,0**

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

79&Park, Gärdet, Stockholm

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	**Jan-sep 2020**	Jan-sep 2019	**Jul-sep 2020**	Jul-sep 2019	Helår 2019
	2, 3					
Försäljning av varor och tjänster		130,5	763,9	2,8	23,3	788,8
Hyresintäkter		12,6	21,8	4,8	6,7	27,3
Nettoomsättning		**143,2**	**785,7**	**7,7**	**30,0**	**816,1**
Produktionskostnader		-197,8	-901,3	-46,3	-23,0	-954,6
Fastighetskostnader		-7,8	-9,6	-2,8	-3,7	-12,0
Summa rörelsens kostnader		**-205,6**	**-910,9**	**-49,1**	**-26,7**	**-966,6**
Bruttoresultat		**-62,4**	**-125,2**	**-41,4**	**3,3**	**-150,5**
Övriga väsentliga rörelseposter						
Central administration		-41,4	-73,9	-14,6	-18,9	-94,1
Nedskrivning av projektfastigheter Gasklockan, Unité		-	-	-	-	-182,5
Resultat av projektfastighetsförsäljningar		58,9	305,3	13,9	179,9	312,3
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	4	10,8	-4,0	12,3	-10,9	-4,1
Rörelseresultat		**-34,1**	**102,3**	**-29,8**	**153,5**	**-118,9**
Finansiella intäkter		30,3	13,0	21,7	-2,4	15,0
Finansiella kostnader		-53,1	-87,9	-16,8	-18,0	-116,8
Resultat från finansiella poster		**-22,8**	**-74,9**	**4,9**	**-20,4**	**-101,8**
Resultat före skatt		**-57,0**	**27,3**	**-24,9**	**133,0**	**-220,7**
Inkomstskatt		-0,2	-3,6	-	-	-5,4
Periodens resultat		**-57,2**	**23,7**	**-24,9**	**133,0**	**-226,1**
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor [1]		-0,30	0,83	-0,13	4,66	-7,43
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor [1]		-0,30	0,83	-0,13	4,66	-7,43
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-sep 2020**	Jan-sep 2019	**Jul-sep 2020**	Jul-sep 2019	Helår 2019
Periodens resultat	-57,2	23,7	-24,9	133,0	-226,1
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-	–
Summa totalresultat för perioden	**-57,2**	**23,7**	**-24,9**	**133,0**	**-226,1**
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-57,2	23,7	-24,9	133,0	-226,1
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	–
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-57,2	23,7	-24,9	133,0	-226,1
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	–

Kommentarer till perioden januari-september 2020

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 143,2 mkr (785,7) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 130,5 mkr (763,9).

Hyresintäkterna uppgick till 12,6 mkr (21,8) och är främst hänförliga till projektfastigheterna Nackahusen och Bakaxeln. Nackahusen har avyttrats under perioden. Bakaxeln har förvärvats för framtida utvecklingsprojekt för skola och bostäder, men har i dagsläget hyresgäster. Fastigheten kommer att omvandlas när detaljplaner har fastställts.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -205,6 mkr (-910,9). Rörelsekostnaderna var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till -7,8 mkr (-9,6), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av projektfastigheter.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -41,4 mkr (-73,9) 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 10,8 mkr (-4,0), se not 4 sid 28.

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 58,9 mkr (305,3) och är hänförlig till tillkommande köpeskilling i samband med försäljning av fastigheten Plania och försäljningen av fastigheten Kvarngärdet.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick till -34,1 mkr (102,3).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 30,3 mkr (13,0). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till förvärv av egna obligationer.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -53,1 mkr (-87,9).

SKATT

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

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -57,2 mkr (23,7) och resultatet per stamaktie före utspädning uppgick till -0,30 (0,83) kronor per stamaktie och -0,30 (0,83) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kommentarer till perioden juli-september 2020

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 7,7 mkr (30,0) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 2,8 mkr (23,3).

Hyresintäkterna uppgick till 4,8 mkr (6,7) 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 -49,1 mkr (-26,7). Rörelsekostnaderna var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till -2,8 mkr (-3,7), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av projektfastigheter.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -14,6 mkr (-18,9) 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 12,3 mkr (-10,9).

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 13,9 mkr (179,9).

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseförlust uppgick till -29,8 mkr (153,5).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 21,7 mkr (-2,4). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till förvärv av egna obligationer.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -16,8 mkr (-18,0).

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till - mkr (-).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -24,9 mkr (133,0) och resultatet per stamaktie före utspädning uppgick till -0,13 (4,66) kronor per stamaktie och -0,13 (4,66) kronor per stamaktie efter utspädning.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	**30 sep 2020**	30 sep 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		28,4	28,4	28,4
Förvaltningsfastigheter		-	20,9	-
Övriga materiella anläggningstillgångar		45,9	46,4	45,6
Andelar i intresseföretag/joint ventures	4	310,0	319,2	315,6
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		244,1	223,6	221,5
Nyttjanderättstillgång		20,2	16,5	26,8
Övriga finansiella anläggningstillgångar		225,3	165,3	183,9
Summa anläggningstillgångar		**873,9**	**820,2**	**821,7**
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		897,2	1 775,9	1 786,8
Andelar i bostadsrättsföreningar		-	83,0	37,0
Upparbetad ej fakturerad intäkt		-	-	-
Övriga omsättningstillgångar		410,8	519,1	247,0
Likvida medel		32,9	70,8	66,4
Summa omsättningstillgångar		**1 340,8**	**2 448,7**	**2 137,1**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 214,7**	**3 268,9**	**2 958,8**
EGET KAPITAL				
Eget kapital		**790,8**	**930,4**	**862,4**
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5	-	6,5	3,0
Obligationslån	5	-	337,3	311,3
Långfristig leasingskuld		11,4	6,6	16,0
Övriga räntebärande långfristiga skulder	5	-	76,0	19,0
Övriga långfristiga skulder		65,2	355,1	347,8
Uppskjutna skatteskulder		1,3	0,8	1,6
Summa långfristiga skulder		**77,8**	**782,4**	**698,7**
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5	571,9	593,5	525,6
Obligationslån	5	279,7	468,7	357,3
Kortfristig leasingskuld		7,3	7,8	8,6
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	5	19,0	-	6,0
Övriga kortfristiga skulder		468,2	486,1	500,2
Summa kortfristiga skulder		**1 346,1**	**1 556,1**	**1 397,7**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**2 214,7**	**3 268,9**	**2 958,8**

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

För joint venture/intresseföretag se not 4 sidan 27. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 225,3 mkr (165,3).

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 897,2 mkr (1 775,9) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt.

Övriga omsättningstillgångar utgjorde 410,8 mkr (519,1). Likvida medel uppgick per 30 september till 32,9 mkr (70,8).

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut utgjorde 571,9 mkr (600,0), obligationslån utgjorde 279,7 mkr (806,0) samt övriga räntebärande skulder 19,0 mkr (76,0), se not 5 på sid 28.

Norra Tornen, Hagastaden, Stocholm

Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 790,8 mkr (930,4), och soliditeten till 36 procent (28).
Aktiekapitalet uppgår per 30 september till 266,8 mkr (61,5).

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	**61,5**	**249,3**	**715,2**	**1 026,1**
Ändrade redovisningsprinciper	-	-	-104,9	-104,9
Periodens resultat januari - september 2019	–	–	23,7	23,7
Övrigt totalresultat januari - september 2019	–	–	–	–
Fondemission	-	-	–	–
Nyemission	-	-	-	-
Återköp av egna aktier	-	–	-	–
Utdelning till aktieägare	–	-	–	-
Ränta på egetkapitalinstrument [1]	–	–14,5	–	-14,5
Avyttring egetkapitalinstrument	–	-	-	-
Eget kapital 2019-09-30	**61,5**	**234,8**	**634,1**	**930,4**
Periodens resultat oktober - december 2019	–	–	-249,0	-249,0
Övrigt totalresultat oktober - 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]	–	–4,8	–	–4,8
Avyttring egetkapitalinstrument	–	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	**266,8**	**236,4**	**359,2**	**862,4**
Periodens resultat januari - september 2020	–	–	-57,2	-57,2
Övrigt totalresultat januari - september 2020	–	–	–	–
Fondemission	-	–	–	–
Nyemission	-	-	-	-
Återköp av egna aktier	-	–	-	–
Utdelning till aktieägare	–	–	–	–
Ränta på egetkapitalinstrument [1]	–	–14,5	–	–14,5
Avyttring egetkapitalinstrument	–	–	–	–
Utgående eget kapital 2020-09-30	**266,8**	**221,9**	**302,1**	**790,8**

[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 177,1 mkr (-88,0) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 57,7 mkr (311,3) och hänförde sig främst till fastighetsförsäljning. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -267,0 mkr (-254,2) och var framförallt hänförligt till upptagande av nya lån och amortering av gamla lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -32,0 mkr (-30,9). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 32,9 mkr (70,8).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**Jan-sep 2020**	Jan-sep 2019	**Jul-sep 2020**	Jul-sep 2019	Helår 2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-57,0	27,3	-24,9	133,0	-220,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet [1]	54,2	654,2	10,8	-7,6	-201,2
Erhållen ränta	-	7,1	-	7,1	7,1
Betald ränta	-48,1	-72,1	-9,3	7,4	-110,7
Betald skatt	-0,6	-8,1	-0,4	-0,1	-0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**-51,5**	**608,2**	**-23,8**	**139,6**	**-526,1**
Förändring av projektfastigheter	379,9	-661,7	216,2	691,4	-686,8
Förändring av övrigt rörelsekapital	-151,3	-34,5	46,4	-1 230,5	1 379,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**177,1**	**-88,0**	**238,8**	**-399,5**	**166,4**
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-
Försäljning av projektfastigheter	59,0	326,0	14,0	193,3	339,5
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Förvärv av verksamheter	-	-	-	-	-
Försäljning av verksamheter	-	-	-	-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-1,3	-14,7	13,5	-5,3	-11,3
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**57,7**	**311,3**	**27,5**	**188,0**	**328,2**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	-	185,8
Upptagna lån	90,0	64,4	28,1	-1,5	64,4
Amortering av lån	-342,6	-304,1	-300,0	34,0	-760,8
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument	-14,4	-14,5	-4,7	-4,8	-19,3
Återköp egetkapitalinstrument	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-267,0**	**-254,2**	**-276,6**	**27,7**	**-529,9**
Periodens kassaflöde	**-32,0**	**-30,9**	**-10,1**	**-183,8**	**-35,3**
Likvida medel vid periodens början	64,9	101,7	43,0	254,6	101,7
Likvida medel vid periodens slut	**32,9**	**70,8**	**32,9**	**70,8**	**66,4**

[1] **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-1,5	-4,0	-	3,0	-4,1
Upparbetad ej fakturerad intäkt, avskrivningar mm	43,2	585,8	7,3	9,4	-240,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-
Övrigt	12,5	72,4	3,5	-20,0	43,5
Summa	**54,2**	**654,2**	**10,8**	**-7,6**	**-201,2**

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**Jan-sep 2020**	Jan-sep 2019	**Jul-sep 2020**	Jul-sep 2019	Helår 2019
Rörelsens intäkter	3,2	3,8	1,1	0,1	10,6
Rörelsens kostnader	-12,8	-32,4	-4,6	-6,0	-37,0
Rörelseresultat	**-9,6**	**-28,6**	**-3,5**	**-5,9**	**-26,4**
Finansnetto	-16,4	-37,1	-7,1	74,6	-56,4
Nedskrivning av aktier/andelar koncernföretag	-523,8	-	-523,8	-	-
Resultat från finansiella poster	**-540,2**	**-37,1**	**-530,9**	**74,6**	**-56,4**
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	9,2
Resultat före skatt	**-549,8**	**-65,7**	**-534,4**	**68,7**	**-73,6**
Inkomstskatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat [1]	**-549,8**	**-65,7**	**-534,4**	**68,7**	**-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 3,2 mkr (3,8). Rörelseresultatet uppgick till -9,6 mkr (-28,6).

Resultatet från finansiella poster uppgår till -540,2 mkr (-37,1) och består huvudsakligen av nedskrivning av aktier/andelar i koncernföretag.

Under perioden har en uppskrivning av andra aktier/andelar i koncernföretag gjorts med 523,8 mkr (-). Det egna kapitalet har därför inte påverkats.

Periodens resultat uppgick till -549,8 mkr (-65,7).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**30 sep 2020**	30 sep 2019	**31 dec 2019**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	982,9	747,3	747,4
Omsättningstillgångar	2 266,9	2 237,8	2 243,1
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 249,8**	**2 985,1**	**2 990,5**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 026,1	874,1	1 052,2
Långfristiga skulder	330,3	413,3	330,4
Kortfristiga skulder	1 893,4	1 697,7	1 607,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**3 249,8**	**2 985,1**	**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. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Per 2020-09-30 hade koncernen 20 (53) 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 undatag 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 redvisningsprinciper som tillämpas av Oscar Properties.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR BOSTADSUTVECKLING 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 därmed styrelse utses av boende 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 prestationsåttagande.

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-september 2019, enligt den nya redovisningsprincipen.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING JANUARI–SEPTEMBER 2019

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Rapporterad resultaträkning	Ändrad redovisningsprincip	Koncernen IFRS
Försäljning av varor och tjänster	665,7	98,2	763,9
Hyresintäkter	20,5	1,3	21,8
Nettoomsättning	**686,2**	**99,5**	**785,7**
Produktionskostnader	-763,6	-137,7	-901,3
Fastighetskostnader	-9,2	-0,4	-9,6
Summa rörelsens kostnader	**-772,8**	**-138,1**	**-910,9**
Bruttoresultat	**-86,6**	**-67,3**	**-125,2**
Övriga väsentliga rörelseposter			
Central administration	-73,9	-	-73,9
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	199,2	106,1	305,3
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-4,0	-	-4,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-
Rörelseresultat	**34,7**	**67,6**	**102,3**
Finansiella intäkter	19,5	-6,5	13,0
Finansiella kostnader	-87,9	-	-87,9
Resultat från finansiella poster	**-68,4**	**-6,5**	**-74,9**
Resultat före skatt	**-33,7**	**61,0**	**27,3**
Inkomstskatt	-3,6	-	-3,6
Periodens resultat	**-37,3**	**61,0**	**23,7**

KONCERNENS BALANSRÄKNING 30 SEPTEMBER 2019

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Rapporterad balansräkning	Ändrad redovisningsprincip	Koncernen IFRS
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	28,4	-	28,4
Förvaltningsfastigheter	20,9	-	20,9
Övriga materiella anläggningstillgångar	46,4	-	46,4
Andelar i intresseföretag/joint ventures	319,2	-	319,2
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	223,6	-	223,6
Nyttjanderättstillgång	16,5	-	16,5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	326,7	-161,4	165,3
Summa anläggningstillgångar	**981,7**	**-161,4**	**820,2**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	1 030,6	745,3	1 775,9
Andelar i bostadsrättsföreningar	-	83,0	83,0
Upparbetad ej fakturerad intäkt	681,3	-681,3	-
Övriga omsättningstillgångar	485,9	33,2	519,1
Likvida medel	69,8	1,0	70,8
Summa omsättningstillgångar	**2 267,6**	**181,1**	**2 448,7**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 249,3**	**19,6**	**3 268,9**
EGET KAPITAL			
Eget kapital	**974,3**	**-43,9**	**930,4**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6,4	-	6,5
Obligationslån	337,3	-	337,3
Långfristig leasingskuld	6,6	-	6,6
Övriga räntebärande långfristiga skulder	76,0	-	76,0
Övriga långfristiga skulder	94,9	260,2	355,1
Uppskjutna skatteskulder	0,8	-	0,8
Summa långfristiga skulder	**522,0**	**260,2**	**782,4**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	399,0	194,5	593,5
Obligationslån	468,7	-	468,7
Kortfristig leasingskuld	7,8	-	7,8
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	877,5	-391,4	486,1
Summa kortfristiga skulder	**1 753,0**	**-196,9**	**1 556,1**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**3 249,3**	**19,6**	**3,268,9**

KONCERNENS RESULTATRÄKNING JANUARI–DECEMBER 2019

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Rapporterad resultaträkning	Ändrad redovisningsprincip	Koncernen IFRS
Försäljning av varor och tjänster	862,7	-73,9	788,8
Hyresintäkter	25,4	1,9	27,3
Nettoomsättning	**888,1**	**-72,0**	**816,1**
Produktionskostnader	-1 013,3	58,7	-954,6
Fastighetskostnader	-11,6	-0,4	-12,0
Summa rörelsens kostnader	**-1 024,9**	**58,3**	**-966,6**
Bruttoresultat	**-136,8**	**-13,7**	**-150,5**
Övriga väsentliga rörelseposter			
Central administration	-94,1	-	-94,1
Nedskrivning av projektfastigheter Gasklockan	-182,5	-	-182,5
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	206,4	105,9	312,3
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-4,1	-	-4,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-
Rörelseresultat	**-211,1**	**92,2**	**-118,9**
Finansiella intäkter	23,7	-8,7	15,0
Finansiella kostnader	-116,8	-	-116,8
Resultat från finansiella poster	**-93,1**	**-8,7**	**-101,8**
Resultat före skatt	**-304,2**	**83,5**	**-220,7**
Inkomstskatt	-5,4	-	-5,4
Periodens resultat	**-309,6**	**83,5**	**-226,1**

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	-152,8	183,9
Summa anläggningstillgångar	**974,5**	**-152,8**	**821,7**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	873,1	913,7	1 786,8
Andelar i bostadsrättsföreningar	37,0	-	37,0
Upparbetad ej fakturerad intäkt	247,8	-247,8	-
Övriga omsättningstillgångar	357,3	-110,3	247,0
Likvida medel	64,9	1,5	66,4
Summa omsättningstillgångar	**1 580,1**	**557,0**	**2 137,1**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 554,6**	**404,2**	**2 958,8**
EGET KAPITAL			
Eget kapital	**883,0**	**-20,6**	**862,4**
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	260,3	347,8
Uppskjutna skatteskulder	1,6	-	1,6
Summa långfristiga skulder	**438,4**	**260,3**	**698,7**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	331,0	194,6	525,6
Obligationslån	357,2	-	357,3
Kortfristig leasingskuld	8,6	-	8,6
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	6,0	-	6,0
Övriga kortfristiga skulder	530,4	-30,2	500,2
Summa kortfristiga skulder	**1 233,2**	**164,5**	**1 397,7**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**2 554,6**	**404,2**	**2 958,8**

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

			30 sep 2020		30 sep 2019		31 dec 2019	
Namn	Partner	Kapital-andel	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	-	1,1	-2,6	1,1	-4,1
Eriksberg Intressenter AB [1]	Veidekke	50 %	0,2	-	0,2	-	0,2	-
Ostam Holding AB	Wallenstam	50 %	0,2	-	2,2	1,7	2,2	1,7
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % [2]	-2,3	-0,1	-3,4	-1,7	-1,6	0,2
SOF-11 Camilla S.à r.l	Starwood	30 % [3]	6,2	-1,1	21,0	-1,6	22,7	–2,1
Projektbolaget Strået	Ungarco Förvaltnings, SaRot Investment, Dalbgrob	50 % [4]	6,7	-0,3	7,0	0,2	7,0	0,2
Samterna	SBB	50 % [5]	7,3	-	5,2	-	5,7	–
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % [6]	290,7	12,3	285,9	-	278,3	–
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			**310,1**	**10,8**	**319,2**	**-4,0**	**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. Projektet avser Primus.
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. Projektet avser Helix.

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 sep 2020	30 sep 2019	**31 dec 2019**	**30 sep 2020**	30 sep 2019	31 dec 2019
Skulder till kreditinstitut	571,9	600,0	528,6	571,9	600,0	528,6
Obligationslån	279,7	806,0	668,6	128,9	662,3	557,8
Övriga räntebärande skulder	19,0	76,0	25,0	19,0	76,0	25,0
	870,6	**1 482,0**	**1 222,2**	**719,8**	**1 338,3**	**1 111,4**

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 30 september 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 eventualförpliktelser

	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
Koncernen			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	367,0	740,3	728,8
Pantsatta reverser	202,2	864,6	974,3
Aktiepantinteckningar	39,0	-	-
Likvida medel	0,1	0,1	0,1
Eventualförpliktelser			
Borgensåtaganden	885,0	754,3	892,8

	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
Moderbolaget			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Aktiepantinteckningar	19,0	inga	inga
Eventualförpliktelser			
Borgensåtaganden	1 414,3	1 612,4	1 680,7

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 styrelsen därmed utse av boende medlemmarna.

Intäkter från bostadsutveckling till bostadsrättsföreningar redovisas när slutkonden erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

FINANSIELLA DEFINITIONER

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

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

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

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

Joint ventures
Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmandeinflytande.

Projektmarginal
Beräknad projektvinst i förhållande till de totala intäkterna.

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

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.

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 delårsrapporten 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 12 november 2020

Peter Norman
Styrelseordförande

Ulf Nilsson
Ledamot

Therese Agerberth
Ledamot

Oscar Engelbert
Ledamot, *Vd*

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2020	19 februari 2021
Delårsrapport januari-mars 2021	6 maj 2021
Årsstämma 2021	18 maj 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	16 juli 2021
Delårsrapport januari-september 2021	11 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	23 februari 2022

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 12 november 2020, kl 21.00.

Revisors granskningsrapport

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

TILL STYRELSEN

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Oscar Properties Holding AB (publ) per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i delårsrapporten, under avsnittet ”Likviditet”, sida 10 av vilken det framgår att koncernens fortsatta verksamhet är beroende av att den planerade nyemissionen av stamaktier genomförs och att finansiering av förvärvet av Valerumkoncernen erhålls samt att de projekt som är pågående fullföljs som planerat. Skulle inte de åtgärder som styrelsen planerar att genomföra kunna genomföras finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vårt uttalande är inte modifierat i detta avseende.

Stockholm den 12 november 2020
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor