



R O S E W O O D

# Delårsrapport januari–juni 2018

Rosewood Development AB

Diavoxgränd  
NYNÄSHAMN



# Perioden i korthet

Första halvåret har marknaden fortsatt präglats av låg aktivitet som följd av den negativa press som varit om fastighetsmarknaden i stort. Jag vill dock framhålla att vårt segment av marknaden inte är utsatt för samma prispress som fastighetsaktier och bostadsrättsprojekt i premiumsegmentet. Vi agerar inom hyresmarknaden och i det lägre segmentet, prismässigt, av bostadsrättsmarknaden. Vi har också avyttrat vårt projekt Porsen i Nyköping till en etablerad långsiktig aktör. Detta genererar ett betydande positivt kassaflöde och bra goodwill hos kommuner och fastighetsbolag. Den enskilt viktigaste händelsen under första halvåret har varit att den nya Detaljplan som bland annat innefattar vår fastighet Telegrafan 7 i Nynäshamn, nu vunnit laga kraft. Detta ökar projektets värde avsevärt och vi kan nu också gå vidare med att lämna in bygglovshandlingar.

Runar Söderholm, Vd

## Perioden januari-juni 2018

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 187 TSEK (350 TSEK).
- Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -6 828 TSEK (-6 619 TSEK).
- Periodens resultat uppgick till -6 833 TSEK (-7 799 TSEK).
- Kassa och bank vid periodens utgång den 30 juni 2018 var 13 TSEK (23 634 TSEK).

## Väsentliga händelser under perioden

- Avyttring av Porsen i Nyköping,
- Ny detaljplan innefattande Telegrafan 7 i Nynäshamn har vunnit laga kraft.
- Återbetalning obligation om 12 MSEK för Rosewood Development.

## Väsentliga händelser efter periodens slut

- CFO Pål Näslund för Rosewood Fastigheter AB (publ) har meddelat att han att han väljer att avsluta sin anställning efter publiceringen av rapporten för andra halvåret.
- Obligationen för Gävle Sättra förlängdes till 2019-02-28 enligt obligationsvillkoren.
- Återbetalning obligation om 13 MSEK för projektbolaget Rosewood Nynäshamn.

- Bolaget har tecknat uppdragsavtal med Nord Fondkommission om emission av en obligation på 45 MSEK.
- Bolaget är i förhandlingar med en köpare till tidigare förvärvat bolag att erlagga tilläggsköpeskilling om 6 MSEK i förtid.
- Bolaget och dotterbolaget Rosewood Project Nynäshamn är i tvist i Tingsrätten om en tilläggsköpeskilling att erlaggas av Rosewood. I denna process har motparten samtidigt begärt att Rosewood Development och Rosewood Nynäshamn skall försättas i konkurs. Bolagets uppfattning är att motparten tvärtom skall reducera köpeskillingen med hänvisning till avtalsbrott. Bolaget kommer också att stämna motparten för olovlig inkassoåtgärd.

## Utsikter för 2018

- Rosewood Development ser med stor tillförsikt fram emot det nya året trots de orosmoln som finns kring fastighetsbranschen. Bolaget arbetar i ett annat marknadssegment än många av de som tagit mest nedgångar i aktiekurser och även saktat in uppstart av projekt. Vi bedömer att våra utsikter att utvecklas enligt plan är goda. Det råder en fortsatt stark efterfrågan på bostäder. De makroekonomiska förhållandena är gynnsamma och vi ser framför oss en del goda politiska initiativ för att föra produktionen framåt.

## NYCKELTAL

Koncernen	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
Nettoomsättning, TSEK	187	350	978
Rörelseresultat, TSEK	-6 828	-6 619	-23 746
Periodens resultat, TSEK	-6 833	-7 799	-17 042
Avkastning på eget kapital, %	-19,3 %	-13,0 %	-40,5 %
Resultat per stamaktie, TSEK	-14	-16	-34
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	6,7	3,2	4,3
Soliditet, %	12,5 %	18,4 %	15,5 %
Antal anställda vid periodens slut, st	5	5	6

# VD har ordet

*Första halvåret har marknaden fortsatt präglats av låg aktivitet som följd av den negativa press som varit om fastighetsmarknaden i stort. Jag vill dock framhålla att vårt segment av marknaden inte är utsatt för samma prispress som fastighetsaktier och bostadsrättsprojekt i premiumsegmentet. Vi agerar inom hyresmarknaden och i det lägre segmentet, prismässigt, av bostadsrättsmarknaden. Vi har också sålt vårt projekt Porsen i Nyköping till en etablerad långsiktig aktör. Detta genererar ett betydande positivt kassaflöde och bra goodwill hos kommuner och fastighetsbolag. Den enskilt viktigaste händelsen under första halvåret har varit att den nya Detaljplan som bland annat innefattar vår fastighet Telegrafan 7 i Nynäshamn, nu vunnit laga kraft. Detta ökar projektets värde avsevärt och vi kan nu också gå vidare med att lämna in bygglovshandlingar.*

Inom finansiering kan vi rapportera tre goda nyheter. Vi har löst en obligation på 12 MSEK i Development. Vi har också i dotterbolaget Nynäshamn löst en obligation på 13 MSEK. Vi kommer också inom kort att emittera en obligation på 45 MSEK. Att användas för att utveckla och säkerställa värdena i våra projekt.

Under halvåret har vi också slutit avtal med Catella för en strukturerad försäljningsprocess av våra projekt i Nynäshamn och det ena projektet i Gävle, Gävle Sättra. Dessa försäljningar räknar vi med att kunna slutföra under slutet av innevarande år och första kvartalet 2019. Går detta enligt plan får vi skörda för allt arbete och alla investeringar som gjorts i dessa två projekt.

Vårt projekt i Nyköping har som ovan skrivits sålts under första halvåret med betydande positivt kassaflöde. Köparen som är ett etablerat fastighetsbolag har för avsikt att snarast under 2018 komma igång med byggnation. Allt detta till stor glädja för Nyköpings Kommun som därmed ser en fortsatt utveckling inom hela det planområdet.

I Gävle Sättra har vi aktivt tagit del i Gävle Kommuns arbete med att skapa den nya utvidgade stadsdelen Arenastaden, där travbana och ishall är viktiga och populära verksamheter. På den av oss tidigare avstyckade marken har Preservia uppfört ett hyreshus med drygt hundra lägenheter. Inflyttning har skett och alla lägenheter är uthyrda. Preservia har i sin tur nu sålt detta vidare till Trenum som är samägt av Balder och en AP-fond. De har redan sålt etapp två till samma köpare och påbörjat byggnation. Allt detta till stor glädje för Gävle Kommun.

Vi sålde också under förra sommaren en annan del av området till Apeiron/Nordiska Omsorgsfastigheter som kommer att uppföra omsorgsboende. De har i sin tur tecknat tecknat avtal med Frösunda som ska sköta driften av omsorgsdelen.

Vi är nu i slutdelen av en detaljplaneprocess med Gävle Kommun gällande den sista delen av Gävle Sättra 108:20. Vi har lyckats inrymma mer BOA och BTA än planerat tidigare.

Vi förväntar oss att detaljplanen för sista delen av området antas under 2019. Vi räknar där med byggrätter om upp till 33 000 kvm BTA. En värdering gjord i december 2017 visar att det framtida byggrättsvärdet när detaljplanen vunnit laga kraft är cirka 55 MSEK. Vi har även indikativa värderingar på upp till 75 MSEK. Värderingen från december 2017 anger det bedömda framtida värdet vid färdigställt projekt till cirka 700 MSEK och projektvärdet till 240 MSEK.

I Nynäshamn är detaljplaneprocessen efter gott samarbete med Nynäshamns kommun, nu slutförd. Kommunstyrelsen fattade ett positivt beslut 17 januari och den 14 februari 2018 har kommunfullmäktige fastställt beslutet. Detaljplanen vann laga kraft den 24 maj. Vi kommer snarast att ingå med bygglovshandlingar. Vid bygglov kommer vi att konvertera vårt fastighetsbestånd där från kontor/produktion till bostäder. Etapp 1 innehåller 81 lägenheter inklusive 9 penthouse plus ett antal så kallade townhouses. Vi har nu bildat Brf Waterfront som skall äga fastigheten i färdigställt skick.

Etapp 2 med egen Brf kommer att innehålla 67 lägenheter. Vi kommer också att under 3 år bygga ett antal nya hus innehållande cirka 100 lägenheter. Totalt värderas projektets byggrättsvärde när detaljplanen vunnit laga kraft till 143 MSEK. Framtida marknadsvärde efter färdigställt projekt beräknas uppgå till ca 570 MSEK och projektvärdet baserat på detta är ca 295 MSEK, vilket sammantaget gör att vi bedömer projektet som både intressant för spekulanter och med god lönsamhet för oss.

Vi är nu under produktionsfas av det parkeringsgarage på Gävle Alderholmen som skall ligga under den bostadsbebyggelse vi uppför. Vi räknande med att garaget skulle färdigställts under sommaren 2018 men tyvärr har en underentreprenör tvingats till rekonstruktion och därför är arbetet pausat. Därtill har vi en betydande oenighet om vad som är upparbetat/levererat i förhållande till genomförd fakturering. Vi hoppas att snarast därefter återuppta byggnation. Vi har nu långt gångna förhandlingar med en Joint Venture partner som blir en rent finansiell partner.



Där har vi nu bildat Brf Strandpiren som kommer att börja sälja bostadsrätter. Försäljning kommer att ske genom Länsförsäkringars Fastighetsförmedling. Vår bedömning är att detta kommer att vara ett attraktivt boende med närheten till vatten, god kommunikation, välplanerade lägenheter i eftertraktad storlek och med parkering i källaren. När tillräcklig försäljning är genomförd kommer vi att söka byggkreditiv.

I värdering gjord i december 2017 uppgår det slutliga bostadsrättsvärdet till cirka 282 MSEK. En slutlig framtida värdbedömning baserat på ett hyresrättsscenario är 233 MSEK och projektvärdet till ca 97 MSEK.

Värt att notera att dessa värderingar gjorts med hänsyn tagen till de sättningar som varit på marknaden under hösten 2017.

Vi ser med stor tillförsikt fram resten av 2019 trots de orosmoln som finns kring fastighetsbranschen. Vi arbetar i ett annat marknadssegment än många av de som tagit mest nedgångar i aktiekurser och även saktat in uppstart av projekt. Vi bedömer att våra utsikter att utvecklas väl och enligt plan är goda. Det råder en fortsatt stark efterfrågan på bostäder och det underlättar de av oss igångsatta försäljningsprocesserna. De makroekonomiska förhållandena är gynnsamma och vi ser framför oss en del goda politiska initiativ för att föra produktionen framåt. Det har införts starka stöd för byggnation av nybyggda hyresbostäder vilket kommer att underlätta produktion.

Stockholm augusti 2018

Runar Söderholm, vd

# Kommentarer till den finansiella utvecklingen

## Resultaträkningen

### *Nettoomsättning*

Koncernens nettoomsättning uppgick under första halvåret 2018 till 0,19 MSEK, vilket är en minskning med 45,7 procent jämfört med nettoomsättningen motsvarande period 2017 som var 0,35 MSEK. Detta förklaras med att koncernens utfakturering av externa tjänster är lägre jämfört med föregående års motsvarande period. Övriga intäkter hänför sig till genomförda fastighetsförsäljningar och uppgår till -0,63 MSEK (0).

### *Rörelsens kostnader*

Koncernens kostnader uppgick första halvåret 2018 till 6,4 MSEK, vilket är en minskning med 8,6 procent jämfört med kostnaderna motsvarande period 2017 som var 7,0 MSEK.

### *Finansnetto*

Koncernens resultat från finansiella poster uppgick under första halvåret 2018 till 0 MSEK jämfört med föregående års motsvarande period om -1,2 MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av att projektrelaterade finansieringskostnader aktiverats i respektive projektbolag.

### *Resultat*

Koncernen gjorde under första halvåret 2018 ett resultat efter finansiella poster om -6,8 MSEK. Koncernens resultat för motsvarande period 2017 uppgick till -7,8 MSEK.

## Balansräkningen

### *Anläggningstillgångar*

Koncernens anläggningstillgångar uppgick till 235,5 MSEK den 30 juni 2018 respektive 228,6 MSEK den 30 juni 2017. Anläggningstillgångarna utgörs primärt av byggnader och mark samt pågående nyanläggningar.

### *Kassa och bank*

Kassa och bank per den 30 juni 2018 uppgick till 0,01 MSEK, och var per den 30 juni 2017 23,6 MSEK.

### *Eget kapital*

Per den 30 juni 2018 uppgick det egna kapitalet till 35,2 MSEK. Per den 30 juni 2017 uppgick samma post till 50,2 MSEK. Minskningen hänför sig primärt till periodens förlust.

### *Skulder*

Koncernens långfristiga skulder om 37,5 MSEK per den 30 juni 2018 bestod av obligationslån om 37,5 MSEK. Koncernens kortfristiga skulder uppgick till 182,1 MSEK och utgörs av obligationslån 135,5 MSEK, skulder till koncernföretag 5,1 MSEK samt leverantörsskulder, interimsskulder och övriga kortfristiga skulder om 41,5 MSEK. Per den 30 juni 2017 uppgick koncernens långfristiga skulder till 67,5 MSEK och de kortfristiga skulderna uppgick till 140,1 MSEK.

Skulder till koncernföretag om 5,1 MSEK balanseras av fordringar på koncernföretag om 0,2 MSEK, varvid koncernen innehar en nettoskuld till andra koncernföretag per den 30 juni 2018 om 4,9 MSEK. Motsvarande nettoskuld till andra koncernföretag uppgick per den 30 juni 2017 till 22,0 MSEK.

## Kassaflödesanalysen

### *Kassaflöde från den löpande verksamheten*

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för första halvåret 2018 till –12,4 MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten för första halvåret 2017 uppgick till –28,9 MSEK och bestod huvudsakligen av periodens negativa resultat samt amortering av nettoskulder till andra koncernföretag.

### *Kassaflöden från investeringsverksamheten*

För första halvåret 2018 uppgår kassaflödet från investeringsverksamheten till +9,5 MSEK, vilket huvudsakligen hänför sig till försäljning av Porsen i Nyköping. Samma siffra för första halvåret 2017 uppgick till –44,3 MSEK vilket huvudsakligen hänförde sig till tillkommande investeringar i anläggningstillgångar.

### *Kassaflöden från finansieringsverksamheten*

För första halvåret 2018 uppgår kassaflödet från finansieringsverksamheten till 0,9 MSEK bestående av nyupptagna lån om 12,9 MSEK samt amortering om 12 MSEK. Samma siffra för första halvåret 2017 uppgick till 85,0 MSEK. Bolaget har under perioden återbetalat en obligation om 12 MSEK för Rosewood Development.

## Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick under perioden till 2 655 TSEK (4 817 TSEK). Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner uppgick till –4 518 TSEK (–4 653 TSEK). Kassa och bank per den 30 juni 2018 uppgick till 0 TSEK, och var 914 TSEK per den 30 juni 2017. Moderbolagets egna kapital uppgick den 30 juni 2018 till 52 932 TSEK, och var 63 991 TSEK per den 30 juni 2017. I övrigt gäller ovanstående kommentarer om koncernens finansiella ställning även moderbolaget i tillämpliga delar.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Rosewood Development är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i den bolagsbeskrivning som upprättades i samband med listningen av bolagets obligation på Nasdaq First North Bond Market. Bolagsbeskrivningen är tillgänglig på Rosewood Developments hemsida [www.rosewoodfastigheter.se](http://www.rosewoodfastigheter.se)

## Fastighetsvärden

Koncernens fastighetsbestånd redovisas som anläggningstillgångar innefattande mark, byggnader och pågående nyanläggningar. Det samlade bokförda värdet för dessa anläggningstillgångar uppgick per den 30 juni 2018 till 235,5 MSEK. Motsvarande siffra per den 30 juni föregående år var 225,5 MSEK.

## Redovisningsprinciper

Koncernens och moderföretagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år. Projektrelaterade låneutgifter har i tillämpliga delar aktiverats till respektive projektbolag. Ytterligare information avseende redovisningsprinciper beskrivs för respektive år i moderbolagets årsredovisning.

## Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2018	26 februari 2019
Årsredovisning 2018	29 mars 2019
Årsstämma 2018	25 april 2019
Delårsrapport, januari – juni 2019	30 augusti 2019

## För ytterligare information kontakta:

VD Runar Söderholm, tel 0700-90 14 35

*Denna information är sådan information som Rosewood Development AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom verkställande direktörens försorg, för offentliggörande den 31 augusti 2018 kl. 08:00 CET.*

Romberga hyresrätter  
ENKÖPING





# Verksamhetsbeskrivning

*Rosewood Development utvecklar stadsdelar och bygger energieffektiva bostadsrätter och hyresrätter i trä och stål med hög kvalitet. Bolaget grundades 2014 och har ett långsiktigt perspektiv i såväl ägande som förvaltande av de bostadshus som byggs och utvecklas.*

Den snabba tillväxten har möjliggjorts av en mycket dedikerad och erfaren ledning och ett omfattande nätverk med förmåga att snabbt ta projekt från start till mål och för att finna de rätta finansieringslösningarna för detta. Ett nära samarbete med kommuner och markägare där samhällsnyttan av en fungerande bostadsmarknad förtydligas är också en av nyckelfaktorerna till Bolagets snabba tillväxt.

## Rosewood-gruppen i korthet

Rosewood-gruppen är en svensk koncern för finansiering, projektering, byggnation och förvaltning av hyresrätter och bostadsrätter. Genom att separera affärsområdena i egna företag kan målsättningar och uppföljningar tydliggöras och en effektivare drift av verksamheterna bedrivs. Gruppen består av två helägda dotterbolag till toppbolaget Rosewood Fastigheter Holding AB. Dessa är Rosewood Development AB och Rosewood Real Estate AB.

## Koncernens historik

Rosewood bildades den 10 september 2014.

- Koncernen förvärvade under det fjärde kvartalet 2014 en fastighet av Ekerö Bostäder för 8 MSEK genom projektbolaget RSS Nordic Projekt Ekerö. Under det fjärde kvartalet 2015 såldes det aktuella projektbolaget för 29 MSEK.
- Vidare förvärvade Bolaget en fastighet för 14 MSEK. Fastigheten styckades senare och placerades i tre olika projektbolag: Rosewood Project Gavlehov 1 AB, Gavlehov 2 AB och Gavlehov 3 AB. De två förstnämnda bolagen såldes sedan för totalt 38,5 MSEK. Under 2017 avyttrades Rosewood Project Gavlehov 3 AB för 20 MSEK med möjlig tilläggsköpeskilling.
- Under 2014 förvärvade koncernen genom projektbolag även en fastighet i Nynäshamn för 55 MSEK. Fastigheten har tre befintliga huskroppar som tidigare varit kontor och som nu ska konverteras till bostäder. Ny detaljplan har nu antagits och fastigheten värderas till cirka 150 MSEK.

- Bolaget har under 2015/2016 varit projektledare för ett nu färdigställt hyresrättsprojekt i Haninge om 123 lägenheter där inflyttning har skett under andra halvåret 2016. Vinsterna för detta projekt där RSS Nordic Holding AB var delägare till 30 procent har realiserats i RSS Nordic Holding AB under 2016.
- Under 2016 ingicks markanvisningsavtal med Enköpings Kommun och Nyköpings Kommun. I februari/april 2017 förvärvades Nyköpingsfastigheten för 8 MSEK. Nyköpingsfastigheten, Porsen 1, avyttrades under maj 2018 till Fastighetsbolaget Bergsundet. Gällande avtalet med Enköpings Kommun har parterna enats om en hävning då Rosewood som en följd av åtstramning på fastighetsmarknaden inte valt att fullfölja.
- Under 2017 avyttrades ett bolag innehållande fastigheten Gävle Sättra 108:27 till Apeiron, sedermera namnändrat till Nordiska omsorgsfastigheter. Och samma år fullföljdes ett markförvärv i Nyköping. Se stycket ovan.
- Under första halvåret 2018 såldes fastigheten i Nyköping till FABB, se ovan, vilka kommer att byggstarta i höst. Under samma period färdigbehandlades det nya Detaljplane-förslaget i Nynäshamn och nu finns en laga kraft vunnen Detaljplan över området där vår fastighet Telegrafan 7 är belägen. Under samma period ingicks avtal med Catella om en strukturerad försäljningsprocess av våra fastigheter Gävle Sättra 108:20 och Nynäshamn Telegrafan 7.

## Bolagets bostäder

Bolaget bygger alla dess bostäder med moduler i trä, vilket är ett modernt sätt att bygga på. Genom att använda trämoduler förenklas och förkortas processen samtidigt som de miljöpåverkande faktorerna reduceras. Allt detta med en bibehållen kvalitet vad gäller bärförmåga, isolering, brandmotstånd och livslängd. Alla Bolagets bostäder utrustas med moderna och energieffektiva vitvaror som bidrar till en bättre miljö. Genom Bolagets kostnadseffektiva och flexibla arbetsprocesser erbjuds boende till en kostnad där människor med en normal inkomst har råd att bo i.

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

TSEK	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>			
Nettoomsättning	186	350	978
Övriga rörelseintäkter	-627		3 146
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>	<b>-441</b>	<b>350</b>	<b>4 124</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	0	0	0
Övriga externa kostnader	-1 915	-4 120	-5 378
Personalkostnader	-3 476	-2 346	-5 599
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-997	-503	-16 892
Övriga rörelsekostnader	0	0	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-6 387</b>	<b>-6 969</b>	<b>-27 869</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6 828</b>	<b>-6 619</b>	<b>-23 746</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	10 720
Ränteintäkter	0	0	280
Räntekostnader	-5	-1 180	-2 388
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>-5</b>	<b>-1 180</b>	<b>8 612</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-6 833</b>	<b>-7 799</b>	<b>-15 133</b>
Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt	0	0	-1 909
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-6 833</b>	<b>-7 799</b>	<b>-17 042</b>
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	-6 833	-7 799	-17 042
<b>Årets resultat</b>	<b>-6 833</b>	<b>-7 799</b>	<b>-17 042</b>

# Koncernens balansräkning i sammandrag

TSEK	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utvecklingsarbeten och liknande			
Goodwill	0	2 089	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>2 089</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	126 581	167 297	129 337
Inventarier, verktyg och installationer	744	1 068	884
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	108 195	58 190	115 807
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>235 520</b>	<b>226 555</b>	<b>246 028</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>235 520</b>	<b>228 644</b>	<b>246 028</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	2 215	443	313
Fordringar hos koncernföretag	228	17 771	4 461
Aktuell skattefordran	0	731	0
Övriga fordringar	18 636	1 069	18 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 125	1 242	625
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>34 204</b>	<b>21 256</b>	<b>24 187</b>
<i>Kassa och bank</i>	13	23 634	1 885
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>34 216</b>	<b>44 890</b>	<b>26 072</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>269 737</b>	<b>273 534</b>	<b>272 100</b>

# Koncernens balansräkning i sammandrag

TSEK	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	50 000	50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond	51	51	51
Annat eget kapital inklusive årets resultat	-14 805	177	-7 972
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>	<b>35 246</b>	<b>50 228</b>	<b>42 079</b>
Minoritetsintresse	0	0	0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>35 246</b>	<b>50 228</b>	<b>42 079</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14 877	15 663	14 877
<b>Summa avsättningar</b>	<b>14 877</b>	<b>15 663</b>	<b>14 877</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	37 500	67 500	37 500
Skulder till kreditinstitut			
Skulder till koncernföretag			
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>37 500</b>	<b>67 500</b>	<b>37 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån och skulder till kreditinstitut	135 469	89 500	134 500
Leverantörsskulder	22 409	5 142	21 548
Skulder till koncernföretag	5 068	22 042	3 560
Aktuella skatteskulder	0	0	0
Övriga skulder	8 711	18 235	9 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 457	5 224	8 733
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>182 113</b>	<b>140 143</b>	<b>177 644</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>269 737</b>	<b>273 534</b>	<b>272 100</b>

# Koncernens förändringar i eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa EK hänförligt till moderföretagets aktieägare
Eget kapital vid periodens ingång, 2018-01-01	50 000	51	-7 972	42 079
Koncernmässig omräkningspost			0	0
Periodens resultat			-6 833	-6 833
<b>Eget kapital vid periodens utgång, 2018-06-30</b>	<b>50 000</b>	<b>51</b>	<b>-14 805</b>	<b>35 246</b>

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

TSEK	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-6 828	-6 619	-23 745
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	997	463	15 800
Erhållen ränta	0	0	280
Betald ränta	-5	-1 180	-2 388
Betald inkomstskatt	0	0	-2 532
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-5 837</b>	<b>-7 336</b>	<b>-12 585</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av kundfordringar	-1 902	-95	35
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-8 115	-12 043	-15 144
Förändring av leverantörsskulder	861	-246	16 159
Förändring av övriga kortfristiga skulder	2 640	-9 215	-30 588
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-12 352</b>	<b>-28 935</b>	<b>-42 123</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 488	-44 281	-87 089
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	12 000	0	9 035
Förvärv av koncernföretag	0	0	
Försäljning av koncernföretag	0	0	10 720
Årets amorteringar från koncernföretag	0	0	
Årets lämnade lån till koncernföretag	0	0	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>9 512</b>	<b>-44 281</b>	<b>-67 334</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Årets nyemission	0	0	
Upptagna lån	12 969	114 500	100 000
Amortering lån	-12 000	-29 500	-508
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>969</b>	<b>85 000</b>	<b>99 492</b>
<b>Årets kassaflöde/förändring av likvida medel</b>	<b>-1 872</b>	<b>11 784</b>	<b>-9 965</b>
Likvida medel vid årets början	1 885	11 850	11 850
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13</b>	<b>23 634</b>	<b>1 885</b>

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

TSEK	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2 655	4 817	16 235
Övriga rörelseintäkter	0	0	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>	<b>2 655</b>	<b>4 817</b>	<b>16 235</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	0	0	0
Övriga externa kostnader	-3 430	-7 246	-14 199
Personalkostnader	-3 054	-1 796	-4 492
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar			-8 874
Övriga rörelsekostnader	0	0	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-6 670</b>	<b>-9 165</b>	<b>-27 565</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 016</b>	<b>-4 348</b>	<b>-11 330</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-500		-3 052
Ränteintäkter			607
Räntekostnader	-2	-305	-989
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>-502</b>	<b>-305</b>	<b>-3 434</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-4 518</b>	<b>-4 653</b>	<b>-14 764</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	3 570
Skatt på årets resultat	0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-4 518</b>	<b>-4 653</b>	<b>-11 194</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TSEK	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utvecklingsarbeten och liknande			
Goodwill			
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	42 660	51 211	42 722
Inventarier, verktyg och installationer	634	861	759
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1 687	12 212	14 681
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>44 981</b>	<b>64 284</b>	<b>58 162</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	24 326	22 544	23 726
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>24 326</b>	<b>22 544</b>	<b>23 726</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>69 308</b>	<b>86 828</b>	<b>81 888</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	15 280	5 804	13 156
Fordringar hos koncernföretag	16 727	47 499	21 191
Aktuell skattefordran	0	846	150
Övriga fordringar	396	850	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	595	1 229	595
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>32 998</b>	<b>56 228</b>	<b>35 132</b>
<i>Kassa och bank</i>			
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>32 998</b>	<b>57 142</b>	<b>36 188</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>102 306</b>	<b>143 970</b>	<b>118 076</b>



# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TSEK	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	50 000	50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond			
Annat eget kapital inklusive årets resultat	2 932	13 991	7 450
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>			
Minoritetsintresse			
<b>Summa eget kapital</b>	<b>52 932</b>	<b>63 991</b>	<b>57 450</b>
Obeskattade reserver	0	3 570	0
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8 966	8 966	8 966
<b>Summa avsättningar</b>	<b>8 966</b>	<b>8 966</b>	<b>8 966</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	30 000	30 000	
Skulder till kreditinstitut			
Skulder till koncernföretag			
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån och skulder till kreditinstitut	0	12 000	42 000
Leverantörsskulder	1 577	967	1 605
Skulder till koncernföretag	5 334	22 260	4 636
Aktuella skatteskulder	0	0	40
Övriga skulder	237	585	248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 260	1 631	3 131
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 408</b>	<b>37 443</b>	<b>51 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>102 306</b>	<b>143 970</b>	<b>118 076</b>

## Moderbolagets förändringar i eget kapital

TSEK	Aktie- kapital	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital vid periodens ingång, 2017-08-01	50 000	0	7 450	57 450
Periodens resultat			-4 518	-4 518
Eget kapital vid periodens utgång, 2018-06-30	50 000	0	2 932	52 932

# Definitioner

## Bolagsrelaterade definitioner

Med "Koncernen" menas den koncern som består av Rosewood Development AB (publ), organisationsnummer 556982-6216 ("Rosewood Development", "Bolaget" eller "Emittenten") och dess dotterbolag. Hänvisning till "SEK" avser svenska kronor. Med "T" avses tusen och med "M" avses miljoner.

## Aktierelaterade nyckeltal

### Resultat per stamaktie, kr

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

## Finansiella nyckeltal

### Soliditet, %

Eget kapital dividerat med balansomslutning. Syftet med nyckeltalet är att visa ur stor del av tillgångarna som är finansierat med eget kapital

### Räntetäckningsgrad, ggr

Avser resultatet efter finansiella poster dividerat med finansiella kostnader. Syftet med nyckeltalet är att visa hur många gånger koncernen kan täcka sina räntekostnader.

### Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Syftet med nyckeltalet är att visa hur många gånger det egna kapitalet som består av skuld.

### Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat dividerat med totalt eget kapital. Syftet med nyckeltalet är att visa hur bra koncernen har presterat jämfört med mängden eget kapital.

### Räntebärande skuld, TSEK

Mängden räntebärande skuld i balansräkningen. Syftet med nyckeltalet är att visa hur mycket räntebärande skuld som finns i balansräkningen.

# Styrelsens intygande

Verkställande direktören och styrelsen försäkrar att halvårsrapporten 2018 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, finansiella

ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och koncernen står inför.

Stockholm den 31 augusti 2018

Hans-Åke Richt  
*Styrelseordförande*

Pantea Lagerlöf  
*Styrelseledamot*

Runar Söderholm  
*Vd & styrelseledamot*

Anders Aspegren  
*Styrelsesuppleant*

Denna halvårsrapport har inte granskats av bolagets revisor.

# Adresser

## Emittent

Rosewood Development AB (publ)  
Birger Jarlsgatan 12  
SE-114 34 Stockholm  
Tel: +46 70 090 14 35  
Hemsida: [www.rosewoodfastigheter.se](http://www.rosewoodfastigheter.se)

## Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB  
Regeringsgatan 65  
SE-103 97 Stockholm  
Tel: +46 8 402 90 00  
Hemsida: [www.euroclear.com](http://www.euroclear.com)

## Distributör

Nord Fondkommission AB  
Grevgatan 55  
SE-114 59 Stockholm  
Tel: +46 8 684 305 00  
Hemsida: [www.nordfk.se](http://www.nordfk.se)

## Certified Adviser

Wildeco Ekonomisk Information AB  
Kungsgatan 6, Box 7126  
SE-103 87 Stockholm  
Tel +46 8 545 271 00  
Hemsida: [www.wildeco.se](http://www.wildeco.se)

## Revisor

Grant Thornton Sweden AB  
Sveavägen 20  
SE-103 94 Stockholm  
Tel: +46 8 563 070 00  
Hemsida: [www.grantthornton.se](http://www.grantthornton.se)



R O S E W O O D