

Oscar Properties

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2022
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)



Q1



Psilander 60, Karlskrona.

Oscar Properties Holding AB (publ) **Koncernens delårsrapport januari-mars 2022**

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-MARS 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 115,5 mkr (27,6).
- Driftnettot uppgick till 68,0 mkr (11,9).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 25,5 mkr (29,9).
- Rörelseresultatet uppgick till 56,0 mkr (21,7).
- Periodens resultat uppgick till 33,4 mkr (64,5)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,24 kronor (1,57).
- Likvida medel uppgick till 86,1 mkr (102,0).
- Soliditeten uppgick till 31,5 procent (30,6).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

- Oscar Properties har emitterat en icke säkerställd obligation på 250 miljoner kronor inom ramen för den existerande ramen på 1 000 miljoner kronor och ansöker om att notera obligationen på Nasdaq. Totalt utestår 800 miljoner kronor efter denna emission.
- Oscar Properties har genomfört om kvittningsemission om 73,5 miljoner kronor för att reglera ett konvertibelt lån gentemot Oscar Properties.
- Oscar Properties har hållit kapitalmarknadsdag och uppdaterat operativa och finansiella mål. Bolaget presenterar vägen för att nå 20 miljarder i fastighetsvärde.
- Oscar Properties har förvärvat tre kommersiella fastigheter i industriområdet Veddesta i Järfälla baserat på ett underliggande värde om 217 miljoner kronor. Driftnettot för de tre fastigheterna uppgår till 13,4 mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties har förvärvat tre fastigheter i Uppsala, Norrköping och Linköping baserat på ett underliggande värde om 159 miljoner kronor.

NYCKELTAL

	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Helår 2021
Nettoomsättning, mkr	115,5	27,6	257,0
Driftnetto	68,0	11,9	130,6
Rörelseresultat, mkr	56,0	21,7	505,2
Periodens resultat, mkr	33,4	64,5	364,5
Avkastning på eget kapital, %	17,9	2,7	20,3
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 930,9	1 752,9	6 894,4
Balansomslutning, mkr	8 104,7	3 830,8	8 074,7
Eget kapital, mkr	2 550,9	1 171,3	2 514,8
Eget kapital per aktie, kronor	17,75	0,54	18,58
Långsiktigt substansvärde NAV per aktie, kronor	17,16	0,51	18,32
Soliditet, %	31,5	30,6	31,1
Resultat per stamaktie, kronor ¹	0,24	1,57	4,18
Totalt antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental ¹	143 683	43 032	135 348
Genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, tusental ¹	139 468	41 054	87 212

¹ Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna, efter utspäningseffekt samt efter korrigerig för omvänd split om 50:1 genomförd i augusti 2021.

VD har ordet

”Oscar Properties stakar ut vägen för att nå 20 miljarder.”

Oscar Engelbert

Under årets första kvartal har vi tagit ytterligare kliv i att stärka vår position som ett renodlat fastighetsförvaltande bolag med stabila kassaflöden. Uthyrningen har tagit ordentlig fart och vår finansiella ställning har stärkts ytterligare med fortsatt bra nyckeltal avseende LTV och soliditet. Oscar Properties hyresintäkter är kopplade till KPI och därmed inflationssäkrade. Den relativt sett höga inflationen i Norden medför en starkare tillväxt av bolagets hyresintäkter, vilket gör att vi är i en god sits trots en utmanande värld just nu.

Under det första kvartalet genomförde vi en så kallad tap issue om 250 miljoner kronor för att refinansiera dyrare skuld, vilket förbättrat intjänningen med 13 miljoner kronor på årsbasis. Den årliga intjänningen med det vi tillträtt och signerat motsvarar nu 121 miljoner. Det huvudsakliga fokuset under första kvartalet har varit förvaltningen. Att sätta våra hyresgäster i fokus, och därav minska vakanser, är den viktigaste pusselbiten i att bygga en starkare position som fastighetsförvaltare. Framför allt i tuffare tider. Det är en kompetens och erfarenhet som genomsyrar vår organisation. Utöver vårt tydliga fokus på förvaltning, har vi som ambition att fortsätta sänka våra finansiella kostnader och att utveckla byggrätter inom det befintliga beståndet. Det är dessa tre områden som vi kommer fortsätta att arbeta hårt med under årets gång.

Vi är väl positionerade för fortsatt tillväxt genom en erfaren förvaltningsorganisation och ekonomifunktion. Våra hyresavtal är indexreglerade, vilket innebär att hyror höjs i samma takt som inflationen. Det ger oss en hedge mot räntehöjningar, och säkerställer en bibehållen hög avkastningsnivå.

Till skillnad från de flesta andra fastighetsbolagen befinner vi oss i en omvänd räntesituation där vi sitter med höga räntor. Vi har under kvartalet lyckats sänka våra finansieringskostnader, och ser mer potential därtill. Vår finansiering är fortfarande relativt dyr. I takt med att vi lyckas refinansiera och optimera vår bankfinansiering, kommer de finansiella kostnaderna att minska ytterligare.

En annan viktig del i vårt arbete avser att utveckla vår befintliga fastighetsportfölj. Just nu arbetar vi intensivt med att ta fram bygglov och planer för byggrätterna i Västberga och Älvsjö som uppgår till 23 000 kvadratmeter. Denna process innefattar i ett första skede att säkerställa hyresgäster, för att i ett nästa skede påbörja byggnationen. Sammanlagt förväntas denna utbyggnad motsvara nära 1,2 miljarder kronor i fastighetsvärde.

Under kvartalet har vi avtalat om ytterligare förvärv med ett underliggande värde om 416 mkr som är i linje med vårt arbete att nå 20 miljarder kronor i fastighetsvärde i slutet av 2024. Bland annat genomfördes ett finansieringsvillkorat förvärv av tre kommersiella fastigheter i industriområdet Veddesta i Järfälla



med ett överenskommet fastighetsvärde om 217 miljoner kronor, efter avdrag för latent skatt. Fastigheternas gemensamma driftnetto uppgår till 13,2 miljoner kronor. Förvärvet avser två industrifastigheter och en mixfastighet, med en total uthyrbar area om knappt 8 000 kvadratmeter. Sammantaget ökar detta Oscar Properties årliga intjäningsförmåga med 8 miljoner kronor.

Företaget befinner sig i en händelserik fas, där den nya inriktningen börjar visa resultat. Vi fortsätter vår resa mot ett fastighetsbestånd på 20 miljarder kronor i slutet av 2024, där segmenten kontor, industri och lager/logistik ska motsvara 30 procent vardera. Det gör vi genom att identifiera och genomföra rätt typ av förvärv – som överstiger avkastningsnivåer om 5,5% och som bidrar till att förlänga våra genomsnittliga kontraktstider.

Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare, aktieägare och andra i vår närhet som är med oss på den här resan. Vi har ett starkt momentum som vi ser fram emot att bygga vidare på under året.

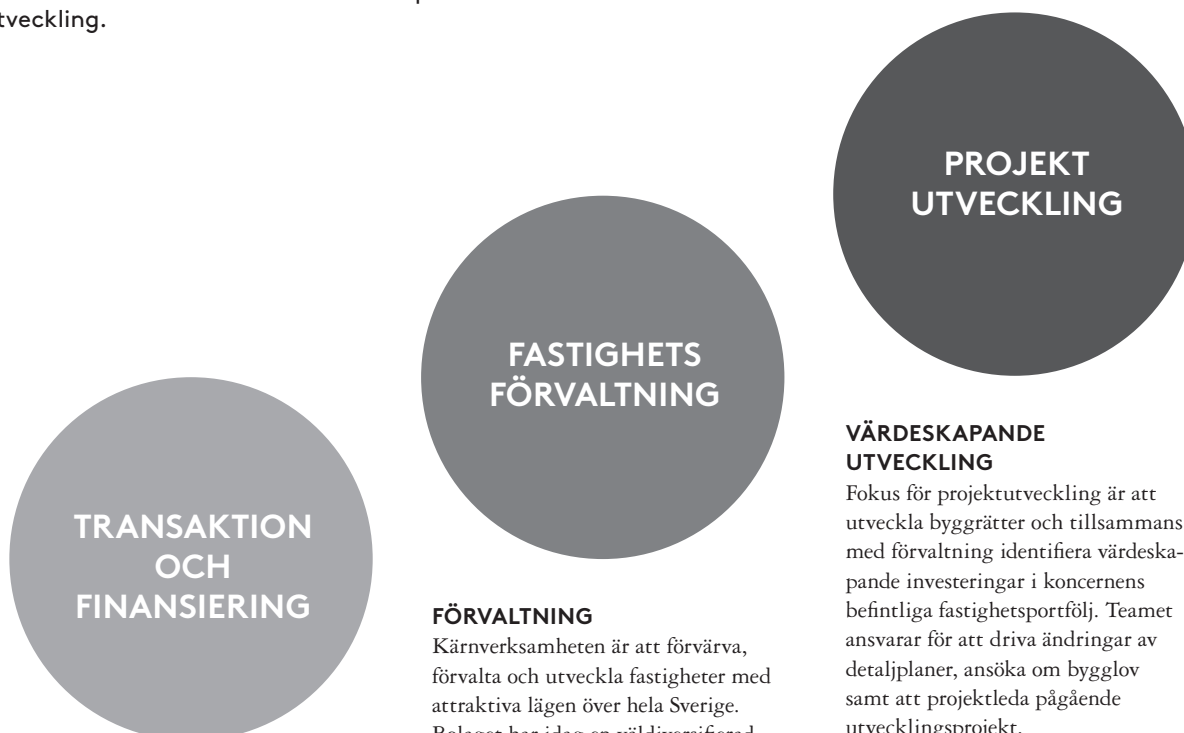
Stockholm den 29 april 2022

Oscar Engelbert, verkställande direktör

Detta är Oscar Properties

Oscar Properties fokuserar på fastighetsförvaltning och projektutveckling. Under 2020 påbörjade bolaget en förändringsresa där vi förflyttade oss från att vara en bostadsutvecklare till att bli ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Genom en väldiversifierad förvaltningsportfölj har bolaget en solid finansiell ställning med stabila kassaflöden som stöder en fortsatt expansion och utveckling.



TRANSAKTION OCH FINANSIERING

TRANSAKTION

Oscar Properties har ett starkt transaktionsteam med ett brett nätverk och hög förmåga att attrahera både off-marketaffärer och andra affärer. Upparbetade och effektiva DD-processer med korta beslutsvägar gör att bolaget kan upprätthålla en hög transaktionstakt.

FINANSIERING

Oscar Properties har ett erfaret finansieringsteam som aktivt arbetar med att finna attraktiva finansieringskällor. Starkt fokus framåt på refinansiering av befintlig skuld för att sänka koncernens finansieringskostnader.

FASTIGHETS FÖRVALTNING

FÖRVALTNING

Kärnverksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter med attraktiva lägen över hela Sverige. Bolaget har idag en väldiversifierad fastighetsportfölj med god spridning över hela Sverige inom segmenten kontor, lager/logistik, industri, dagligvaruhandel, handel och bostäder. Bolaget har en effektiv och kundnära förvaltningsorganisation. Fokus framåt ligger på fortsatt tillväxt genom förvärv och värdeskapande förvaltning av befintlig fastighetsportfölj.

PROJEKT UTVECKLING

VÄRDESKAPANDE UTVECKLING

Fokus för projektutveckling är att utveckla byggrätter och tillsammans med förvaltning identifiera värdeskapande investeringar i koncernens befintliga fastighetsportfölj. Teamet ansvarar för att driva ändringar av detaljplaner, ansöka om bygglov samt att projektleda pågående utvecklingsprojekt.



Heimdal 17, Skövde.

VISION

Oscar Properties vision är att vara det fastighetsbolag i Sverige som är bäst på att skapa värde i sina fastigheter och projekt.

AFFÄRSIDÉ

Oscar Properties affärsidé är att köpa, förvalta, utveckla och sälja fastigheter med attraktiva lägen i hela Sverige, med den långsiktiga strategin att vara aktiv inom både förvaltning, nyproduktion och omvandling.

OPERATIVA MÅL

Oscar Properties operativa mål antogs den 15 mars 2022:

- Fastighetsvärdet ska överstiga 20 miljarder kronor inom en 3-årsperiod.
- Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och värdehöjande förvaltning samt genom projektutveckling. Projektutveckling ska inte överstiga mer än 10 procent av bolagets balansräkning.
- Ambition att nå Investment Grade, IG, rating inom 3 år.
- Ambitionen är att uppnå en WAULT på 5 år.

FINANSIELLA MÅL

Oscar Properties finansiella mål antogs den 15 mars 2022:

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 15 procent per år över en konjunkturcykel.
- Soliditeten ska inte understiga 30 procent och inom 3 år uppgå till 40 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger över en konjunkturcykel.

För att uppnå sina mål ska Oscar Properties:

- Fokusera på fastighetsförvärv som genererar stabila kassafflöden.
- Segmentfördelningen skall vara 30-30-30 inom industri, lager/logistik och kontor.
- Fokusera på en effektiv kundorienterad förvaltning
- Fokusera på värdeskapande projektutveckling inom fastighetsbeståndet.
- Fokusera på att identifiera utvecklingsbara byggrätter.
- Fokusera på att förbättra finansnettot genom att öka bolagets attraktionskraft hos bankerna via en stärkt balansräkning som kommer av ytterligare förvärv av fastigheter med stabila kassafflöden.

UTDELNINGSPOLICY

Under den nuvarande intensiva expansionsfasen kommer överskott de närmaste åren att återinvesteras i ytterligare förvärv och utveckling av fastigheterna. Oscar Properties har som långsiktigt mål att återuppta utdelningar.

Förvaltningsfastigheter

FASTIGHETSBESTÅNDET

Oscar Properties fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2022 av 87 fastigheter. Fastigheterna återfinns i hela Sverige men är i huvudsak belägna i kommunerna Helsingborg, Stockholm, Sollentuna, Malmö och Nacka.

Fastigheternas verkliga värde uppgick per den 31 mars 2022 till 6 931 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan är 534 465 kvadratmeter, varav 35 procent är lager/logistik, 31 procent är kontor, 10 procent är butik, 9 procent är industri, 6 procent är dagligvaruhandel och 9 procent utgörs av övriga lokalytor.

De största hyresgästerna i beståndet utgörs av Frigoscandia AB, City Gross Sverige AB, Volvo Parts AB, Telefonaktiebolaget LM Ericsson, Bilia AB, QO Söder AB, Fingerprint Cards AB, Stockholm Apartments i Sollentuna AB, Bergfalk & Co AB och Arbetsförmedlingen.

Bolaget har nu en stabil förvaltningsorganisation som är väl rustade att förvalta bolagets bestånd. Med stor erfarenhet och med bred kompetens inom förvaltning av lager/logistik, industri och kontorsfastigheter ser vi goda möjligheter att fortsätta förädla och utveckla befintliga fastigheter och kundrelationer.

INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter genomförts med 17 mkr. Alla investeringar har genomförts som förbättringar och utveckling av befintliga fastigheter.

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

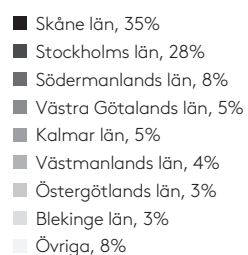
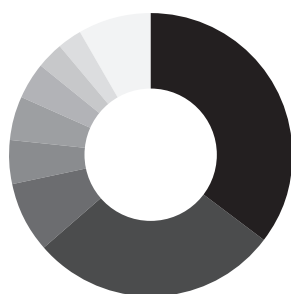
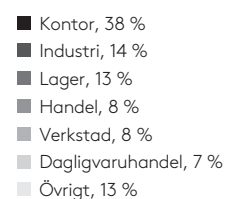
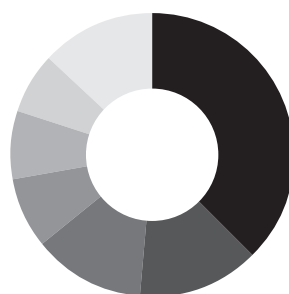
Oscar Properties har under perioden inte tillträtt några fastigheter.



Skeppsbron 13, Karlskrona.

FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ LÄN

Län	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Antal fastigheter
Skåne län	2 426	179	183 016	15
Stockholms län	1 910	118	68 926	13
Södermanlands län	580	40	71 202	10
Västra Götalands län	358	30	22 096	5
Kalmar län	339	26	27 199	14
Västmanlands län	295	25	26 886	6
Östergötlands län	231	16	29 659	3
Blekinge län	227	21	16 805	3
Övriga	567	45	88 677	18
Totalt	6 931	498	534 465	87

**FASTIGHETSVÄRDE
FÖRDELAT PER GEOGRAFI,
31 MARS 2022****FASTIGHETSVÄRDE
FÖRDELAT PER FASTIGHETSKATEGORI,
31 MARS 2022**

Litografen 7, Eskilstuna.

KONTRAKTSTRUKTUR

Per 31 mars 2022 hade Oscar Properties 1 067 hyresavtal tecknade med 727 hyresgäster. Den viktade återstående löptiden för dessa hyresavtal upp gick till 3,6 år. Antalet avtal och durationen på dessa medför att Oscar Properties riskexponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. De tio största hyresgästerna stod tillsammans för 30 procent av hyresvärdet, se vidare tabellen nedan.

RISKDIVERSIFIERING AV HYRESVÄRDET

Oscar Properties arbetar kontinuerligt med att minimera riskerna relaterade till fastighetsbeståndet. Det samlade beståndet visar en väldiversifierad portfölj avseende både fastighetstyp, ort och bransch.

BESTÅNDETS VAKANSER

Oscar Properties arbetar aktivt med uthyrning av vakanta ytor på samtliga orter där bolaget är verksamt. Just nu fokuseras på besök hos befintliga kunder, fysiskt på plats. Att lära känna hyresgästernas verksamheter ger oss en större förståelse för deras behov och möjlighet till utveckling och förbättringar i fastigheten. Fokus är att säkerställa att hyresgäster väljer att stanna kvar hos Oscar

Properties och att vi kan presentera ett bra kunderbjudande vid omförhandling eller nyuthyrning. Vi samarbetar med nationella och lokala mäklare samt arkitekter med kunskap om marknaden på respektive ort, vilket ger oss goda möjligheter att nå ut till nya hyresgäster lokalt och nationellt. Utöver detta arbetar vårt erfarna förvaltningsteam kontinuerligt med egna kontakter för att upprätthålla en effektiv uthyrningsprocess. I takt med att beståndet växer ökar förutsättningar att hitta rätt lokal till kundens specifika behov. Detta underlättar både vid omförhandlingar och nyuthyrningar att det finns en större variation av lokaler att välja mellan både sett till yta och geografi vid erbjudanden till nya och befintliga hyresgäster.

För att etablera kundkontakter och initiera uthyrningsarbetet i ett tidigt skede har förvaltningsorganisationen som rutin att genomföra fastighetsbesök och kundbesök så snart förvärv av en fastighet avtalats.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2022 till 88 procent. Sett till yta uppgick uthyrningsgraden till 85 procent. Vakansgraden har ökat under det första kvartalet, vilket förklaras av att uppsägningar har mottagits under 2021, men avtalet har upphört under det första kvartalet 2022. Förhandling med nya hyresgäster pågår för flertalet av dessa vakanta objekt.

BESTÅNDETS VAKANSER

Kategori	Total yta, kvm	Vakant yta, kvm	Area vakant, %	Hyresvärde totalt, mkr	Hyresvärde ¹ vakant, mkr	Ekonomisk vakans, %
Lager	187 683	15 252	8%	122	7	6%
Kontor	145 995	33 647	23%	189	33	18%
Butik	50 816	4 401	9%	62	3	5%
Industri	40 000	14 305	36%	13	6	48%
Dagligvaruhandel	34 693	0	0%	38	0	0%
Skola	10 468	0	0%	11	0	0%
Förråd	9 732	3 898	40%	5	2	33%
Bostad	7 948	798	10%	10	1	9%
Hotell	6 642	0	0%	5	0	0%
Övriga	40 487	5 941	15%	44	8	19%
Totalt	534 465	78 241	15%	498	60	12%

¹ Majoriteten av portföljens vakansvärde omfattas av hyres- och driftnettogarantier lämnade av säljare vid förvärv. Dessa garantier löper till nov 2023, dec 2023 respektive nov 2026

BESTÅNDETS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Hyresvärde, mkr	Yta, m ²	Kr/m ²	Andel av totalt hyresvärde
Frigoscandia AB	43	68 000	634	9%
City Gross Sverige AB	26	22 463	1 153	5%
Volvo Parts AB	14	22 000	635	3%
Telefonaktiebolaget LM Ericsson	13	12 297	1 055	3%
Bilia Bil Dahl AB	12	14 411	848	2%
QO Söder AB	12	9 435	1 228	2%
Fingerprint Cards AB	9	3 283	2 790	2%
Stockholm Hotel Apartments i Sollentuna	9	3 324	2 566	2%
Bergfalk & Co AB	7	3 885	1 908	1%
Arbetsförmedlingen	6	4 673	1 390	1%
Övriga	347	370 694	936	70%
Totalt	498	534 465	932	100%

VÄRDERINGSMETOD

Oscar Properties har internvärderat hela fastighetsbeståndet. Fastighetsbeståndet värderas internt varje kvartal. För att verifiera internvärderingarna görs även externvärdering. Hela fastighetsbeståndet värderas externt under ett år, rullande, genom att vissa fastigheter väljs ut varje kvartal.

Verkligt värde för hela fastighetsbeståndet uppgick till 6 931 mkr. Verkligt värde definieras enligt följande. Det värde vid värdetidpunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genomföra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part.

Under det första kvartalet 2022 har 4 av 87 fastigheter värderats externt, övriga 83 fastigheter har värderats internt. För det första kvartalets externvärderingar har Cushman och JLL anlitas.

Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Kontrakt och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Investerings- och underhållsplaner

Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

Från analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden samt restvärde vid kalkylperiodens slut har diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan ska motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet. Den genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden var 7,8 procent.

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,8 procent.

I värdet för fastigheterna ingår 129 mkr för byggrätter. De värderade byggrätterna uppgår till drygt 60 000 kvm och presenteras tillsammans med övriga byggrätter i avsnittet för Projektfastigheter. Byggrätterna värderas i första hand genom ortsprismetod, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser. I några fall har även en byggrätts/exploateringskalkyl använts där slutsatser om värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade exploateringskostnader.

Projektportföljen

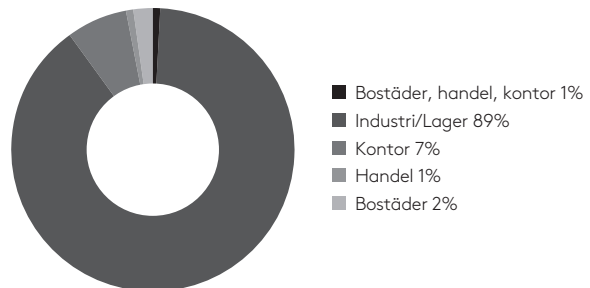
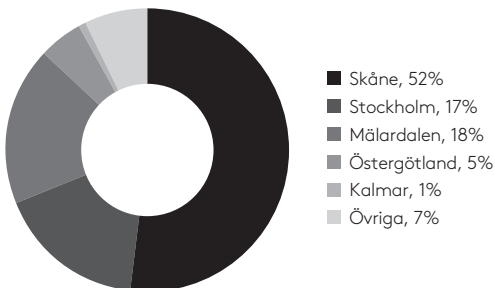
PROJEKTBESTÅNDET

Inom Oscar Properties affärsmodell ingår att utveckla projekt inom befintliga förvaltningsfastigheter. Bolaget har en målsättning att utveckla byggrätter till ett värde om 3 miljarder kronor vid färdigställande fram till slutet av 2024. Totalt har 189 000 kvadratmeter byggrätter identifierats i förvaltningsportföljen inom gällande detaljplaner som bolaget har för avsikt att utveckla.

Oscar Properties bedriver och finansierar ett projekt inom ramen för joint ventures, Samterna Karlskrona.

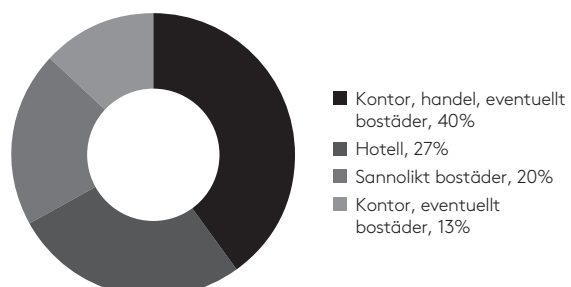
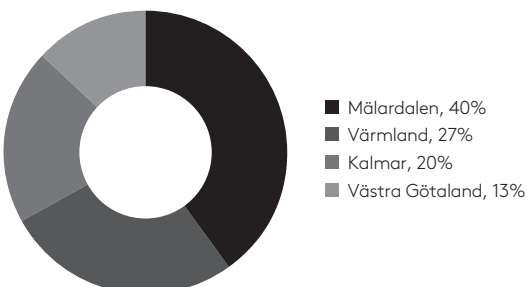
BYGGRÄTTER VIA BYGGLOV INOM BEFINTLIG DETALJPLAN

Med byggrätter inom befintlig detaljplan avses sådana som medges av gällande detaljplan och som kan realiserars genom ansökan om bygglov hos kommunen. För närvarande har 189 000 kvm byggrätter identifierats inom befintliga detaljplaner. Dessa är till störst del belägna i Mälardalen, Skånes- och Stockholms län.



BYGGRÄTTER GENOM ÄNDRAD DETALJPLAN

Med byggrätter genom ändrad detaljplan avses sådana som kräver att ny detaljplan som medger ny användning antas. För närvarande har 15 000 kvm byggrätter identifierats. Dessa är till största del belägna i Mälardalen och Värmlands län.



BYGGRÄTTER I FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

Oscar Properties identifierar succesivt möjliga byggrätter och utvecklingsmöjligheter inom ramen för fastighetsbeståndet i affärsområdet Förvaltningsfastigheter löpande i syfte att tillskapa fastighetsvärde samt att optimera driftnetto.

Byggrätterna fördelar sig inom segmenten kontor, bostäder och industri/lager. Oscar Properties har för avsikt att utveckla byggrätterna löpande.

ÄLVSJÖ

På fastigheten Konsumenten 2 finns goda möjligheter att bygga till lokaler och kontorsyta inom befintlig detaljplan om maximalt 7 741 kvadratmeter. Förstudie är påbörjad och planerad produktionsstart är tidigast Q4 2022.

VÄSTBERGA

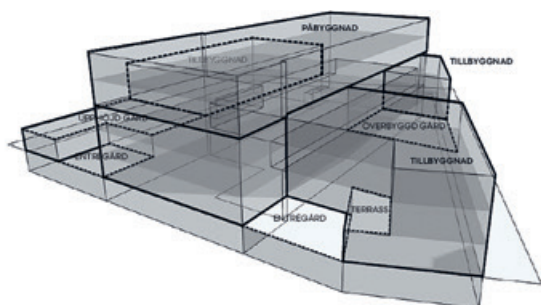
För fastigheterna Dikesrenen 19, Elektra 13, Elektra 25 och Elektra 26 pågår planering för utnyttjande av byggrätterna inom befintliga detaljplaner. Totalt finns möjlighet till ca 22 000 kvm BTA inom ramarna för gällande detaljplan.

Förstudie pågår för Elektra 25 och Elektra 26 med djupare undersökningar för respektive fastighet av befintliga förutsättningar som situationsplan, konstruktion, installationer och hyresgäster och utifrån det slutföra förstudie med att bestämma omfattning och typ av produkt på tillbyggnaden.

NACKA (ALPHYDDAN)

Utveckling pågår av byggrätten på fastigheten Sicklaön 88:1 inom gällande detaljplan. Fastigheten har ett strategiskt läge där påbyggnation och upprustning ger möjlighet till utökning av befintlig bilrelaterad verksamhet och optimering av fastighetens driftnetto.

Bygglovshandling är framtagen och ansökan om bygglov är under handläggning. Parallellt pågår projektering av program/systemhandling för att fastställa förutsättningar inför genomförande av totalentreprenad. Planerad påbyggnation omfattar 1803 kvm LOA och 2064 kvm BTA.



Byggrättsstudie, Älvsjö, Västberga.

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 lån från kreditinstitut, obligationer, preferensaktier och förlagslån.

EFFEKTIVT KAPITALUTNYTTJANDE OCH RISKMINIMERING

Beträffande finansiering av förvaltningsfastigheter har Oscar Properties valt en kombination av utgivande av aktier, banklån samt emittering av obligationslån.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det nominella beloppet för totala räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2022 till 5 048,6 mkr. Bolaget har sedan 1 januari 2022 ändrat beräkningsprincip för genomsnittlig ränta. Tidigare användes principen för genomsnittlig kontrakterad ränta, vilket tog hänsyn till återstående löptid på lånet. Då bolaget har gått från ett projektutvecklingsbolag till ett fastighetsförvaltningsbolag där avsikten är att majoriteten av lånen förlängs vid förfall till skillnad från tidigare då de återbetalades i samband med projektavslut är beräkning av snittränta utan hänsyn till återstående löptid en mer rättvisande princip.

Den genomsnittliga räntan för de totala räntebärande skulderna uppgick per den 31 mars 2022 till 4,6 procent. Den högre snitträntan i jämförelse med föregående kvartal beror på den förändrade beräkningsprincipen.

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 868,6 mkr (721,6) med en genomsnittlig ränta på 3,7 procent, obligationslån utgjorde 2 060,0 mkr (965,5) med en genomsnittlig ränta på 5,5 procent, samt övriga räntebärande skulder 120,0 mkr (250,9) med en genomsnittlig ränta på 8,0 procent, se även not 7 på sid 28.

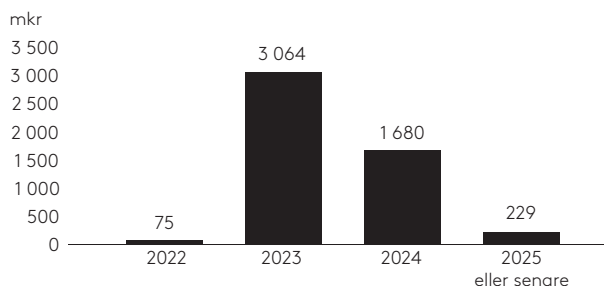
RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Oscar Properties eftersträvar en balans mellan lånat och eget kapital, med det långsiktiga målet att soliditeten inte skall understiga 30 procent, samt att belåningsgraden långsiktigt inte skall överstiga 70 procent avseende förvaltningsfastigheter. Koncernens nettobelåningsgrad per 31 mars 2022 uppgick till 64,3 procent.

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, investeringar i förvaltningsfastigheter och vid förvärv. Oscar Properties har inom ramen för det seniora icke säkerställda obligationslånet om totalt 1 000 mkr, emitterat 800 mkr per 31 mars 2022.

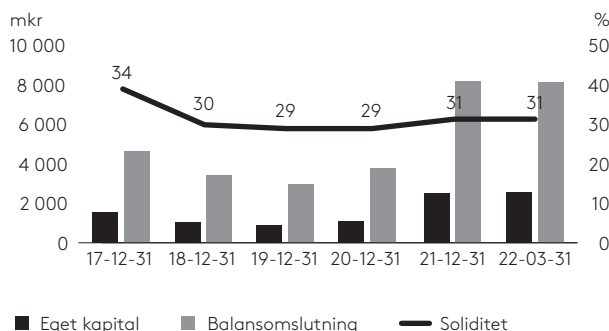
FÖRFALLOPROFIL KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE SKULDER (mkr)



EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per den 31 mars 2022 till 2 550,9 mkr (1 171,3) och soliditeten till 31 procent (31). Balansomslutningen uppgick till 8 104,7 mkr (3 830,8). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

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



LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 mars 2022 till 86,1 mkr (102,0).

Uppbyggnaden av förvaltningsfastighetsbeståndet kommer fortsatt att bidra till ett positivt löpande kassaflöde framåtriktat.

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per 31 mars 2022 till 174,9 mkr.



Ekplantan 4, Sollentuna

Aktien och ägarna

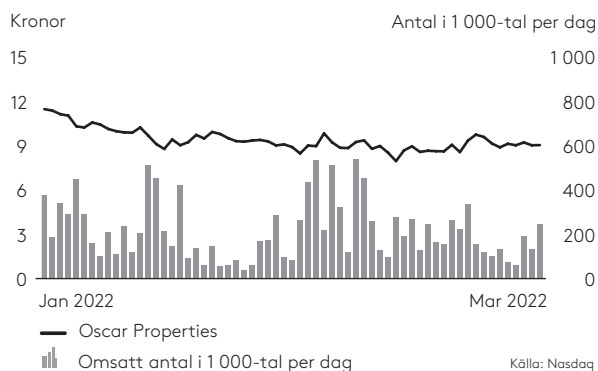
Stam- och preferensaktierna i Oscar Properties Holding AB (publ) handlas sedan mars 2015 på Nasdaq Stockholm.

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 mars 2022 till 1 294 152 999 kr.

Den 31 mars 2022 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 143 682 563 aktier, varav 143 635 183 stamaktier, 44 688 preferensaktier och 2 692 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 143 639 921 varav stamaktierna motsvarar 143 635 183 röster, preferensaktierna 4 468,8 röster och preferensaktierna av serie B 269,2 röster.

Under perioden genomfördes en kvittningsemmission om 73,5 mkr som reglering av en fordran på Oscar Properties. Totalt emitterades 8 334 462 stamaktier och aktiekapitalet ökade med cirka 61 024 344 kr.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



Stängningskursen på Oscar Properties stamaktie uppgick per den 31 mars till 9,01 kr per aktie. Det långsiktiga substansvärdet per aktie, NAV, uppgick per den 31 mars 2022 till 17,16 kr per aktie.

OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 31 MARS 2022

Ägare	Antal aktier			Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Kvalitena AB	17 367 769	0	0	12,1	12,1
Castellum AB (publ)	16 666 666	0	0	11,6	11,6
Oscar Engelbert, genom bolag	16 146 966	0	0	11,2	11,2
Avanza Pension	11 261 654	2 210	196	7,8	7,8
Öresund Investment AB	9 755 527	0	0	6,8	6,8
Ålandsbanken ABP, Svensk filial	6 797 242	7	0	4,7	4,7
Swedbank Försäkring	4 762 609	161	4	3,3	3,3
SIX SIS AG, W8IMY	4 468 800	0	0	3,1	3,1
Peter Eriksson Fastighets AB	4 445 081	0	0	3,1	3,1
Nordnet Pensionsförsäkring AB	2 615 013	1 219	162	1,8	1,8
SEB Life International	2 340 000	0	0	1,6	1,6
Ironblock AB	1 887 689	0	0	1,3	1,3
Joakim Svensson	1 714 800	0	0	1,2	1,2
Dan Hägerbring	1 176 000	0	0	0,8	0,8
Lectoria AB	1 176 000	0	0	0,8	0,8
Övriga	41 053 367	13 713	654	28,6	28,6
Totalt antal utestående aktier	143 635 183	17 310	1 016	100,0%	100,0%
Innehav av egna aktier	-	27 378	1 676	-	-
Totalt antal registrerade aktier	143 635 183	44 688	2 692	100,0%	100,0%

Informationen om aktieägarstruktur den 31 mars 2022 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.



Sicklaön 88:1, Nacka

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Helår 2021
Hysesintäkter	2, 4	114,1	27,5	215,8
Projektsättning och övriga intäkter		1,4	0,1	41,2
Nettoomsättning		115,5	27,6	257,0
Fastighetskostnader	3	-47,1	-15,4	-86,5
Projektkostnader		-7,4	-9,6	-80,1
Summa kostnader		-54,5	-25,0	-166,6
Bruttoresultat		61,0	2,6	90,4
Övriga väsentliga rörelseposter				
Central administration		-16,8	-9,8	-47,3
Förvärvskostnader		-13,4	-3,8	-29,0
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-0,4	2,8	-46,5
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		36,7	54,1	846,0
Realiserade värdeförändring fastigheter		-11,2	-24,2	-308,5
Rörelseresultat		56,0	21,7	505,2
Finansiella intäkter		1,4	2,9	7,1
Finansiella kostnader		-72,9	-29,9	-155,5
Resultat från finansiella poster		-71,5	-27,0	-148,4
Resultat före skatt		-15,5	-5,3	356,8
Skatt	8	48,9	69,8	7,7
Periodens resultat		33,4	64,5	364,5
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		0,24	1,57	4,18
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		0,24	1,57	4,18
Totalt antal utestående aktier, miljoner stycken		143,7	43,0	135,3
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken		139,5	41,1	87,2
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusen stycken		44,7	44,7	44,7

¹ Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna. Historiskt antal aktier korrigerade för omvänd split om 50:1 som genomfördes i augusti 2021

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Helår 2021
Periodens resultat	33,4	64,5	364,5
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	33,4	64,5	364,5
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	33,4	64,5	364,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	33,4	64,5	364,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

Kommentarer till perioden januari-mars 2022

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 115,5 mkr (27,6) och är hänförlig till hyresintäkter 114,1 mkr (27,5) och upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 1,4 mkr (0,1).

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens direkta och indirekta fastighets- och projektkostnader uppgick under perioden till -54,5 mkr (-25,0). Kostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -47,1 mkr (-15,4) och projektutvecklingsprojekten med -7,4 mkr (-9,6), se även segmentredovisningen på sid 18.

Fastighetskostnaderna, se not 3 sid 7, består i huvudsak av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av fastigheterna. Taxebundna kostnader och driftkostnader är högst i kvartal 1, då kvartalet innehåller en stor del av årskostnaden för uppvärmning, snöröjning och halkbekämpning.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -16,8 mkr (-9,8) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden. I dessa -16,8 mkr ingår kostnader av engångskaraktär med -4,6 mkr (-). Kostnaderna är i huvudsak kopplade till anpassningen mot en renodlad förvaltningsorganisation.

Förvärvskostnader uppgick under perioden till -13,4 mkr (-3,8) och avser kostnader, såväl interna som externa, för den intensiva aktiviteten som genomförts under perioden avseende identifiering och bearbetning inför nya förvärv. Kostnaderna är relaterade till den expansion inom fastighetsförvaltningen som genomförs och som inte hör till den löpande verksamheten inom fastighetsförvaltning eller projektutveckling.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till -0,4 mkr (2,8), se not 4 sid 27.

Orealiserade värdeförändring fastigheter uppgick under perioden till 36,7 mkr (54,1) och är hänförligt till periodens driftnetto-garanti samt förändrade avkastningskrav i ett antal fastigheter.

Realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -11,2 mkr (-24,2) och avser i huvudsak avslutskostnader relaterade till gamla utvecklingsprojekt.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 56,0 mkr (21,7), varav driftnettot uppgick till 68,0 mkr (11,9), med en överskottsgrad på 59,4 procent (43,6), se vidare segmentredovisning på sid 18.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 1,4 mkr (2,9). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till kortfristiga reversfordringar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -72,9 mkr (-29,9). De finansiella kostnaderna är främst hänförliga till räntekostnader till kreditinstitut och obligationsinnehavare. Dessa räntekostnader har ökat till följd av upptagna lån i samband med fastighetsförvärv.

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till 48,9 mkr (69,8) och består av aktuell skatt om -1,0 mkr (-) och uppskjuten skatt om 49,9 mkr (69,8). Den uppskjutna skatten avser dels temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter, dels att fordran avseende befintliga underskottsavdrag under perioden redovisats med ytterligare 60 mkr.

Den förändring mot fastighetsförvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförs, innebär att de ansamlade förlusterna i koncernen om sammanlagt cirka 1,6 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Totalt motsvarar underskottsavdragen ett värde om cirka 320 mkr. Dessa underskottsavdrag började redovisas från och med 2021 och redovisas som en tillgång i takt med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Avdrag till ett värde om 299,2 mkr är upptaget vid periodens slut, se vidare not 8 på sid 28.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 33,4 mkr (64,5), vilket motsvarar 0,24 (1,57) kronor per stamaktie och 0,24 (1,57) kronor per stamaktie efter utspädning.

Segmentredovisning

SEGMENTREDOVISNING

Från och med första kvartalet 2021 redovisar bolaget verksamheten i två affärsområden, Förvaltningsfastigheter och Projektutveckling. Denna indelning används oberoende av geografiskt läge.

Affärsområdet Förvaltningsfastigheter är under perioden i huvudsak beläget i mellersta och södra Sverige.

Affärsområdet Projektutveckling är under perioden i huvudsak beläget i Stockholmsregionen.

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2022			Jan-mar 2021		
	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt
Hysesintäkter	114,1	-	114,1	26,8	0,7	27,5
Projekt- och övriga intäkter	0,4	1,0	1,4	0,5	-0,4	0,1
Fastighetskostnader	-46,5	-0,6	-47,1	-15,4	-	-15,4
Projektkostnader	-	-7,4	-7,4	-	-9,6	-9,6
Bruttoresultat/Driftnetto	68,0	-7,0	61,0	11,9	-9,3	2,6

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS BRUTTORESULTAT/DRIFTNETTO

Hyreintäkterna uppgick under perioden till 114,1 mkr (27,5). I de totala hyresintäkterna ingår kostnader som avser hyresgäster men inte ingår i hyran. Under perioden har 7,7 mkr vidarefakturerats till hyresgäster. Fastighetskostnaderna uppgår under perioden till -46,5 mkr (-15,4). Driftnettet för perioden uppgår till 68,0 mkr (11,9), med en överskottsgrad på 59,4 procent (43,6).

PROJEKTUTVECKLINGENS BRUTTORESULTAT

Projekt- och övriga intäkter hänförliga till projektutveckling uppgick under perioden till 1,0 mkr (-0,4). Projektkostnader, som under perioden uppgår till -7,4 mkr (-9,6) avser i huvudsak kostnader för att avsluta de sista projekten som tillhör den nu avslutade bostadsutvecklingen. Bruttoresultatet för perioden uppgår till -7,0 mkr (-9,3).



Njord 6, Köping

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		15,2	18,5	16,3
Förvaltningsfastigheter	4	6 930,9	1 752,9	6 894,4
Övriga materiella anläggningstillgångar		34,7	45,9	35,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	63,9	324,4	64,1
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		-	237,5	-
Nyttjanderättstillgång		29,0	15,9	29,6
Uppskjuten skattefordringar	8	85,6	86,5	35,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar		234,8	238,5	237,5
Summa anläggningstillgångar		7 394,1	2 720,1	7 312,6
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		354,4	550,8	390,3
Andelar i bostadsrättsföreningar		-	7,5	-
Övriga omsättningstillgångar	6	270,1	450,4	258,9
Likvida medel		86,1	102,0	112,8
Summa omsättningstillgångar		710,6	1 110,6	762,1
SUMMA TILLGÅNGAR		8 104,7	3 830,8	8 074,7
EGET KAPITAL				
Eget kapital		2 550,9	1 171,3	2 514,8
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	2 793,2	341,0	2 606,1
Obligationslån	7	2 026,3	965,5	1 789,8
Långfristig leasingskuld		24,6	9,5	24,3
Övriga räntebärande långfristiga skulder	7	101,2	101,9	101,3
Långfristiga skulder intresseföretag		-	-	-
Övriga långfristiga skulder		29,6	51,1	30,4
Uppskjutna skatteskulder	8	-	19,4	-
Summa långfristiga skulder		4 974,9	1 488,4	4 551,9
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	54,9	380,6	268,4
Obligationslån	7	-	-	-
Kortfristig leasingskuld		3,6	5,2	4,4
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	7	20,0	149,0	183,3
Övriga kortfristiga skulder		500,5	636,3	551,9
Summa kortfristiga skulder		579,0	1 171,1	1 008,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		8 104,7	3 830,8	8 074,7

Kommentarer till balansräkning

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter uppgick till 6 930,9 mkr (1 752,9). För vidare information se sid 7-10, samt not 4, sid 27.

För joint venture/intresseföretag se not 5 sidan 27. Avseende uppskjuten skattefordran se not 8 sidan 28.

Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 234,8 mkr (238,5) och avser väsentligen fordringar avseende tilläggsköpeskillingar för Nacka och Kvarngärdet (Uppsala). Storleken på tilläggsköpeskillingen i Nacka är beroende av hur projektet utvecklas och det finns en stor möjlighet att den kommer att bli högre än det bokade värdet.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 354,4 mkr (550,8) och avser projekt som är under avveckling och kommer att realiseras under det andra kvartalet 2022.

Likvida medel uppgick den 31 mars till 86,1 mkr (102,0).

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut, efter minskning för periodiserade upplåningskostnader, utgjorde 2 848,1 mkr (721,6), obligationslån utgjorde 2 026,3 mkr (965,5) samt övriga räntebärande skulder 121,2 mkr (250,9), se not 7 på sid 28.

Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 2 550,9 mkr (1 171,3) och soliditeten till 31 procent (31).

Under perioden har emissioner genomförts i form av en riktad emission, företrädesemission samt apportemissioner. Dessa emissioner har tillfört det egna kapitalet netto 402,1 mkr. Aktiekapitalet uppgår den 31 mars 2022 till 1 052,0 mkr (313,1).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående eget kapital 2021-01-01	286,5	525,2	263,0	1 074,7
Periodens resultat januari - mars 2021	-	-	64,5	64,5
Övrigt totalresultat januari - mars 2021	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Nyemission	28,7	9,3	-1,0	37,0
Återköp av egna aktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	-4,8	-	-4,8
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Eget kapital 2021-03-31	315,2	529,7	326,5	1 171,4
Periodens resultat april - december 2021	-	-	300,0	300,0
Övrigt totalresultat april - december 2021	-	-	-	-
Utgivande av förlagslån	-	170,0	-	170,0
Nyemission	675,8	313,4	-27,4	961,8
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	4,8	-	4,8
Avyttring egetkapitalinstrument ¹	-	-70,9	-59,7	-130,6
Inlösen preferensaktier	-	37,4	-	37,4
Utgående eget kapital 2021-12-31	991,0	984,1	539,7	2 514,8
Periodens resultat januari - mars 2022	-	-	33,4	33,4
Övrigt totalresultat januari - mars 2022	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Nyemission	61,0	-57,6	-0,8	2,6
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	-	-	-
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2022-03-31	1 052,0	926,8	572,0	2 550,9

¹ Räntekostnader på Uppfinnaren 1 AB (publ) obligationslån om ursprungligen 175 mkr som tidigare bedömts vara ett egetkapitalinstrument pga dess emissionsvillkor. För mer information se årsredovisningen 2021 not 28 eget kapital. Obligationslånet har omklassificerats från ett eget kapitalinstrument till övrig skuld i samband med villkorsändring i november 2021.

Rapport över kassaflöden (koncernen)

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -61,8 mkr (46,8). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -8,1 mkr (-9,3) och hänförde sig till investeringar i förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 43,1 mkr (-45,4) och var framförallt hänförligt till nyemissioner, dels en riktad emission samt upptagande av lån i

samband med fastighetsförvärv. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -26,7 mkr (-7,9). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 86,1 mkr (102,0).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Helår 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	56,0	21,7	505,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	-35,9	-20,4	-600,6
Erhållen ränta	1,4	-	0,2
Betald ränta	-62,5	-20,8	-105,0
Betald skatt	-1,0	-	-2,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-42,0	-19,5	-202,8
Förändring av projektfastigheter	-	117,3	-
Förändring av övrigt rörelsekapital	-19,8	-51,0	209,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-61,8	46,8	6,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-17,2	-1,4	-4 741,7
Försäljning av projektfastigheter	-	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-0,1	-1,2	-2,8
Förvärv av verksamheter	-	-	-
Försäljning av verksamheter	6,8	-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-0,2	-6,7	-
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	2,6	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8,1	-9,3	-4 744,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	2,5	37,9	998,9
Upptagna lån	424,3	4,6	4 291,4
Amortering av lån	-383,7	-87,9	719,8
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument	-	-	-
Utgivande av förlagslån	-	-	170,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	43,1	-45,4	4 740,5
Periodens kassaflöde	-26,7	-7,9	2,9
Likvida medel vid periodens början	112,8	109,9	109,9
Likvida medel vid periodens slut	86,1	102,0	112,8
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	0,6	-2,8	1,3
Nedskrivning, avskrivningar mm	7,0	-	15,4
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-36,7	-21,0	-537,5
Resultat vid försäljning koncernföretag	-6,8	-	-
Övrigt	-	3,4	-79,8
Summa	-35,9	-20,4	-600,6

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Helår 2021
Rörelsens intäkter	2,9	-	9,9
Rörelsens kostnader	-11,5	-5,3	-25,3
Rörelseresultat	-8,6	-5,3	-15,4
Finansnetto	-15,6	-1,3	-41,0
Utdelning	-	-	-
Nedskrivning av aktier/andelar koncernföretag	-55,1	-	-623,5
Resultat från finansiella poster	-70,6	-1,3	-664,5
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Resultat före skatt	-79,2	-6,6	-679,9
Inkomstskatt	-	-	-
Periodens resultat ¹	-79,2	-6,6	-679,9

¹ Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Moderbolaget verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter bestod främst av utfakturerade tjänster motsvarande 2,9 mkr (-). Rörelseresultatet uppgick till -79,2 mkr (-6,6).

Resultatet från finansiella poster uppgår till -70,6 mkr (-1,3), varav nedskrivning av aktier/andelar i koncernföretag motsvarar -55,1 mkr (-). Under perioden har en uppskrivning av aktier/andelar i koncernföretag gjorts med 55,0 mkr (-).

Periodens resultat uppgick till -79,2 mkr (-6,6).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2 200,7	1 341,8	2 172,9
Omsättningstillgångar	3 310,9	2 095,0	3 438,7
SUMMA TILLGÅNGAR	5 511,6	3 436,8	5 611,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 568,6	1 345,0	2 590,3
Långfristiga skulder	780,7	256,6	538,0
Kortfristiga skulder	2 162,3	1 835,2	2 483,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 511,6	3 436,8	5 611,6

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Balansomslutningen uppgick till 5 511,6 mkr (3 436,8). Soliditeten uppgick till 47 procent (39).



Konsumenten 2, Stockholm.

Tilläggsupplysningar

Not 1

Allmän information

Oscar Properties Holding AB (publ), org. nr 556870-4521, med dess dotterföretag benämnt 'Oscar Properties' eller 'koncernen', är ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsförvaltning och projektutveckling.

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.

Den 31 mars 2022 hade koncernen 26 (23) 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 2021 (som framgår i not 1 *Redovisningsprinciper*).

Utöver finansiella definitioner enligt IFRS' regelverk, används alternativa nyckeltal för att beskriva den underliggande verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Bolaget följer *European Securities and Market Authorities* (ESMA) riktlinjer om *Alternativa Nyckeltal*.

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 2022

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde baserat i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlätas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar redovisas för helägda förvaltningsfastigheter som värdeförändring i resultaträkningen och för delägda som resultat från andelar i joint venture/intresseföretag. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad delårsrapport, med

avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen. Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen det vill säga som är värderingshöjande utgifter. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

SEGMENTREDOVISNING

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i två områden, förvaltningsfastigheter och projektutveckling.

Fördelning av resultat per segment sker till och med driftsöverskott. Därefter sker ingen uppdelning då merparten av dessa intäkter och kostnader är koncerngemensamma.

BOSTADSUTVECKLING 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. 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.

Oscar Properties redovisar samtliga egenutvecklade bostadsprojekt enligt färdigställandemetoden.

Not 3 Fastighetskostnader

Nedan visas en specifikation av kostnader för förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Helår 2021
Taxebundna kostnader	-19,8	-6,4	-24,1
Driftkostnader	-14,5	-2,9	-15,8
Förvaltningskostnader	-4,5	-3,1	-22,2
Reparationer och underhåll	-3,4	-1,4	-14,4
Fastighetsskatt	-4,9	-1,6	-10,0
Totala fastighetskostnader för perioden	-47,1	-15,4	-86,5

Av ovanstående driftkostnader ingår -7,7 mkr som vidarefakturerats till hyresgäst.

Not 4 Förvaltningsfastigheter

Förändring av redovisat värde avseende förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	2022
Fastighetsvärde vid periodens början, 1 januari	6 894,4
Förvärv	-
Investeringar	17,2
Omklassificering från projektfastighet	-
Avyttringar	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	19,3
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 mars	6 930,9

Not 5 Joint ventures och intresseföretag

Namn	Partner	Kapitalandel	31 mar 2022		31 mar 2021		31 dec 2021	
			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	-	1,1	-
Eriksberg Intressenter AB ¹	Veidekke	50 %	-	-	0,2	-	-	-
Ostam Holding AB	Wallenstam	50 %	-	-	0,2	-	-	-0,2
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ²	-	-	-2,8	-0,5	-	-0,5
SOF-11 Camilla S.å r.l	Starwood	30 % ³	-	-	18,1	-0,6	-	-1,3
Projektbolaget Strået	Ungarco	50 % ⁴	-	-	6,6	0,1	-	-
Samterna	SBB	50 % ⁵	12,2	-0,4	8,2	0,1	12,4	3,6
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % ⁶	50,6	-	292,8	3,7	50,6	-48,1
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			63,9	-0,4	324,4	2,8	64,1	-46,5

¹ Andelen i Eriksbergs Intressenter AB har avyttrats den 1/9 2021 till NordR Sverige AB.

² Oscar Properties förvärvade NIAMs andel i Oscar MaiNOne den 19/4 2021 och bolaget blev därmed ett dotterbolag.

³ SOF-11 Camilla ägs från 13 september 2021 till 100 % av Oscar Properties. Starwood's andel är förvärvat.

⁴ Andelen i Projektbolaget Strået har avyttrats den 5/7 2021 till Ungarco Förvaltning AB.

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 6 Övriga omsättningstillgångar

I posten övriga omsättningstillgångar ingår en fordran på det avyttrade projektet Biografen/Penthouses, som avyttrades under det första kvartalet 2021. Viss osäkerhet finns att projektet inte genomförs och/eller att den fordran som Oscar Properties har mot

projektet inte kommer att betalas, men bedömningen är att fordran kommer att betalas i sin helhet. Fordran uppgår till 76,5 mkr (84,0). 7,5 mkr av den ursprungliga fordran 84 mkr har erhållits.

Not 7 Finansiella instrument

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	31 mar 2022	31 mars 2021	31 dec 2021	31 mar 2022	31 mars 2021	31 dec 2021
Skulder till kreditinstitut	2 848,1	721,6	2 874,5	2 848,1	721,6	2 874,5
Obligationslån	2 026,3	965,5	1 789,8	2 053,8	840,9	1 818,1
Övriga räntebärande skulder	121,2	250,9	284,6	121,2	250,9	284,6
Summa	4 995,6	1 938,0	4 948,9	5 023,8	1 813,4	4 977,2

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 31 mars 2022 visar en skillnad mellan redovisat och verkligt värde, till följd

av uppgången i obligationskursen, då obligationslånens verkliga värde (värdering enligt nivå 1 i värdehierarkin) är högre än anskaffningsvärde.

Not 8 Skatt

Den förändring mot ett förvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de ansamlade förlusterna i koncernen om sammanlagt cirka 1,6 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Det fulla värdet av underskottsavdragen motsvarar ca 320 mkr.

Oscar Properties redovisar värdet på dessa förlustavdrag i takt med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Under perioden har ett värde om 60,0 mkr redovisats.

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter.

Resultaträkning	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021	Balansräkning	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Koncernen				Koncernen			
Aktuella skatter	-1,0	-	-9,1	Uppskjuten skattefordran	299,2	86,5	239,2
Uppskjutna skatter	49,9	69,8	16,8	Uppskjuten skatteskuld	-213,6	-19,4	-203,5
Summa	48,9	69,8	7,6	Summa uppskjuten skatt	85,6	67,1	35,7

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021		31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Koncernen				Moderbolaget			
<i>Ställda panter</i>				<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	4 527,0	1 220,2	3 550,1	Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Pantsatta reverser	-	218,4	20,0	Aktier i dotterbolag	1 052,2	97,6	28,0
Aktier i dotterbolag	2 982,4	98,5	778,8	Värdepapper	-	19,5	30,0
Värdepapper	-	19,5	30,0	<i>Eventalförpliktelser</i>			
Företagsinteckningar	-	-	-	Borgensåtaganden	3 098,6	1 314,4	3 210,9
Likvida medel	-	0,1	-				
<i>Eventalförpliktelser</i>							
Borgensåtaganden	-	415,0	-				

Övrig information

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av Not 32 i Oscar Properties årsredovisning för 2021. Närståendetransaktioner har även förekommit genom transaktioner mellan Oscar Properties Holding AB (publ) och övriga koncernbolag.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 43-45 i årsredovisningen för 2021. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

GRANSKNING AV DELÅRSRAPPORTEN

Denna delårsrapport har ej varit föremål för revisors granskning.

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 29 april 2022

Peter Norman
Styrelseordförande

Ulf Nilsson
Ledamot

Therese Agerberth
Ledamot

Douglas Roos
Ledamot

Oscar Engelbert
Ledamot, Vd

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

Byggrätter

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde med bostadsrätter. För förfogande över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller option att äga.

Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter med befintliga kassafföden och utgörs av såväl kommersiella lokaler som bostäder.

Projektfastigheter

Avser primärt fastigheter som innehas för projektutveckling.

Driftnetto

Totala intäkter minus de totala fastighetskostnaderna som kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

WAULT

Vägd genomsnittlig återstående hyrestid på hyreskontrakt.

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.

Belåningsgrad

Netto räntebärande skulder i relation till förvaltningsfastigheternas, projektfastigheternas verkliga värde, samt andelar i intressebolag, tilläggsköpeskillingar och nyttjanderättsstillgångar.

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.

Räntetäckningsgrad

Finansnetto i förhållande till rörelseresultat, justerat för värdeförändringar fastigheter och kostnader av engångskaraktär.

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.

Långsiktigt substansvärde per aktie NAV, Kronor

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatt, dividerat med antalet utestående stamaktier vid periodens utgång. Mått som visar långsiktigt substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2022	12 maj 2022
Delårsrapport januari-juni 2022	15 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	28 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	22 februari 2023

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

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

Per-Axel Sundström, CFO
e-post: per-axel.sundstrom@oscarproperties.se

Bilaga 1

Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Oscar Properties Holding AB (publ) är ett fastighetsbolag som under 2021 expanderat kraftigt genom förvärv av förvaltningsfastigheter. Totalt fastighetsvärde vid utgången av perioden var 6 930,9 mkr. Avtalade ännu ej tillträdna fastigheter uppgår till 548,0 mkr. För att beskriva hur dessa förvärvade förvaltningsfastigheter, redan tillträdna och avtalade men ännu ej tillträdna, påverkar bolagets intjäningsförmåga har nedanstående tabell upprättats. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Denna intjäningsförmåga har inte varit föremål för revisorernas granskning.

ANTAGANDEN

Hyresvärdet för respektive förvaltningsfastighet baseras på aktuella aviseringslistor jämte de driftnettogarantier som föreligger.

Fastighetskostnaderna baseras på bedömda kostnader för de närmaste tolv månaderna. Kostnaderna för central administration baseras på den bedömda kostnaden för de närmaste tolv månaderna för att administrera aktuellt fastighetsbestånd med en egen organisation.

Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 31 mars 2022, inklusive räntekostnader för ännu ej tillträdna förvärv, och med hänsyn tagen till de räntevillkor som gäller vid den tidpunkten.

Den aktuella intjäningsförmågan har inte beaktat effekterna av kommande generella hyresförändringar.

Oscar Properties's resultat påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Aktuell intjäningsförmåga	Aktuell			
	Proforma inklusive ej tillträdna	Nuvarande bestånd 2022-03-31	Beståndet per den 2021-12-31	Beståndet per den 2021-09-30
Hyresintäkter	519,6	483,7	485,8	266,9
Fastighetskostnader	-110,1	-103,7	-103,8	-53,5
Fastighetsadministration	-9,2	-9,2	-8,8	-11,7
Driftnetto inklusive garantier	400,3	370,8	373,2	201,8
Överskottsgrad	77%	77%	77%	76%
Central administration	-40,9	-40,9	-40,5	-35,4
Finansnetto	-238,5	-226,4	-237,5	-162,9
Förvaltningsresultat	120,9	103,5	95,2	3,5

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan framgår resultateffekten av hur förändringar i respektive resultatpost påverkar förvaltningsresultatet, detta för varje enskild resultatpost:

	Förändring	Effekt på förvaltningsresultatet, Mkr
Hyresintäkter	+/-2 procent	+/- 10,4
Fastighetskostnader	+/-2 procent	+/- 2,2
Räntenivå, procentenhet	+/-1 procentenhet	+/- 50,5

