

Oscar Properties

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



Q3



Psilander 60, Karlskrona.

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

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 340,5 mkr (156,1).
- Hyresintäkterna uppgick till 326,8 mkr (135,2).
- Driftnettot uppgick till 203,8 mkr (75,0).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 59,3 mkr (327,8).
- Rörelseresultatet uppgick till 86,9 mkr (262,8).
- Periodens resultat uppgick till -50,5 mkr (202,8).
- Resultat per stamaktie uppgick till -0,36 kronor (3,39).
- Likvida medel uppgick till 75,6 mkr (59,8).
- Soliditeten uppgick till 31,1 procent (30,1).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 förvärvat tre industrifastigheter belägna i Uppsala, Norrköping och Linköping. Köpeskillingen baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 159 miljoner kronor.
- Oscar Properties har tecknat avtal om förvärv av fem logistik och industrifastigheter belägna i Falun, Hudiksvall, Kumla, Tranås och Växjö till ett fastighetsvärde om 1 050 miljoner kronor.
- Oscar Properties s har breddat sin geografiska närvaro genom ett förvärv av en kommersiell fastighet i Sarpsborg i Norge till ett värde om 95 miljoner norska kronor.
- Oscar Properties har avyttrat två handelsfastigheter i Helsingborg till ett värde om 333 miljoner kronor.

PERIODEN JULI-SEPTEMBER 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 117,4 mkr (59,6).
- Hyresintäkterna uppgick till 107,7 mkr (57,0).
- Driftnettot uppgick till 66,8 mkr (40,2).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till -50,0 mkr (179,8).
- Rörelseresultatet uppgick till -31,3 mkr (168,4).
- Periodens resultat uppgick till -74,1 mkr (78,2).
- Resultat per stamaktie uppgick till -0,52 kronor (0,99).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Tingsrätten har meddelat dom i Oscar Properties Gasklockor AB talan mot Stockholms kommun. Tingsrätten ogillar kärområdet och förpliktar Oscar Properties att ersätta Stockholms kommun för dess rättegångskostnader med 2,3 mkr. I övrigt kommer inte domen att få någon inverkan på Oscar Properties, då bolaget skrev ner tillgången 2020.

NYCKELTAL

	Jan-Sep 2022	Jan-Sep 2021	Jul-Sep 2022	Jul-Sep 2021	Helår 2021
Nettoomsättning, mkr	340,5	156,1	117,4	59,6	257,0
Hyresintäkter	326,8	135,2	107,7	57,0	215,8
Driftnettot	203,8	75,0	66,8	40,2	130,6
Överskottsgrad, %	62,4	56,1	62,0	71,0	60,2
Rörelseresultat, mkr	86,9	262,8	-31,3	168,4	505,2
Periodens resultat, mkr	-50,5	202,8	-74,1	78,2	364,5
Avkastning på eget kapital, %	5,3	17,4	5,3	17,4	20,3
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 003,5	3 921,9	7 003,5	3 921,9	6 894,4
Balansomslutning, mkr	7 965,1	5 661,1	7 965,1	5 661,1	8 074,7
Eget kapital, mkr	2 475,3	1 702,5	2 475,3	1 702,5	2 514,8
Soliditet, %	31,1	30,1	31,1	30,1	31,1
Eget kapital per aktie, kronor ²	17,23	21,12	17,23	21,12	18,59
Långsiktigt substansvärde NAV per aktie, kronor ²	16,38	15,77	16,38	15,77	16,14
Resultat per stamaktie, kronor ¹	-0,36	3,39	-0,52	0,99	4,18
Totalt antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental ¹	143 682	80 667	143 682	80 667	135 348
Genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, tusental ¹	139 468	59 848	143 635	78 863	87 189

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.

² Eget kapital samt Långsiktigt substansvärde NAV per aktie omräknat efter korrigerig för omvänd split om 50:1 genomförd i augusti 2021.

VD har ordet

”Oscar Properties fokuserar på uthyrningen och förvaltningen”

Oscar Engelbert

Det tredje kvartalet har präglats av en fortsatt utmanande omvärld med flera makroekonomiska förändringar såsom högre inflation och räntor samt oro på de finansiella marknaderna. Dessa förändringar påverkar förstås även Oscar Properties. Till följd av detta har vi flyttat fram tillträdet av tidigare kommunicerade förvärv, däribland den affär vi kommunicerade i pressmeddelande den 17 april 2022, vilka tidigare avsågs tillträdas under det tredje kvartalet, till slutet av fjärde kvartalet.

Fokus för det tredje kvartalet har varit förvaltningen. Vi har ytterligare förstärkt organisationen på uthyrningssidan och den första november tillträder en ny förvaltningschef med lång erfarenhet från förvaltning av liknande fastighetsbestånd.

Under juli avyttrade vi två handelsfastigheter i Helsingborg. Avyttringen skedde till bokförda värden och cirka tio procent över vårt eget förvärvsvärde. Vi har även slutfört de sista transaktionerna i Primusprojektet. Vi har under det tredje kvartalet netto amorterat ca 318 miljoner kronor, medel som vi genererat genom de avyttringar vi gjorde i det tredje kvartalet. Som tidigare kommunicerats kommer vi att fortsätta att avyttra fastigheter som inte ligger i linje med vår strategi och därmed frigöra likviditet för att minska vår skuldsättning, investera i befintligt fastighetsbestånd och i förlängningen stärka vår balansräkning.

Våra banksskulder som förfaller under 2023 avses att förlängas med befintliga banker. Den säkerställda obligationen om 710 miljoner som förfaller i april 2023 kommer att till viss del refinansieras med bank och avyttringar. Våra andra obligationsförfall är i juli 2024 och november 2024.

Orealiserade värdeförändringar uppgick under det tredje kvartalet till -50,0 miljoner kronor. I värderingarna har inte effekterna av kommande indexering av hyresintäkter beaktats, då indextalet fortfarande är okänt, det fastställs i mitten av november. Dock kan vi konstatera att ca 90 procent av våra hyresavtal indexregleras enligt KPI, varigenom hyrorna höjs i takt med inflationen och ger fortsatt god avkastning.

Arbetet med att bygga en stark position som fastighetsägare med fokus på våra hyresgäster, ökad uthyrning och kostnadskontroll har fortsatt under det tredje kvartalet. Vår uthyrningsgrad är i princip oförändrad från föregående kvartal och glädjande nog ligger nettouthyrningen på en fortsatt hög nivå och uppgick under kvartalet till 5,6 mkr, detta beroende på att vi under kvartalet har stärkt vår uthyrningsorganisation med extra resurser.

Vi kan dessvärre konstatera att vi inte nådde framgång med vår talan kring Gasklockan mot Stockholms Stad, men vi har beslutat att inte överklaga domen från tingsrätten utan gå vidare i vår affärsverksamhet och på nytt skapa goda och långsiktiga relationer med Stockholms Stad.



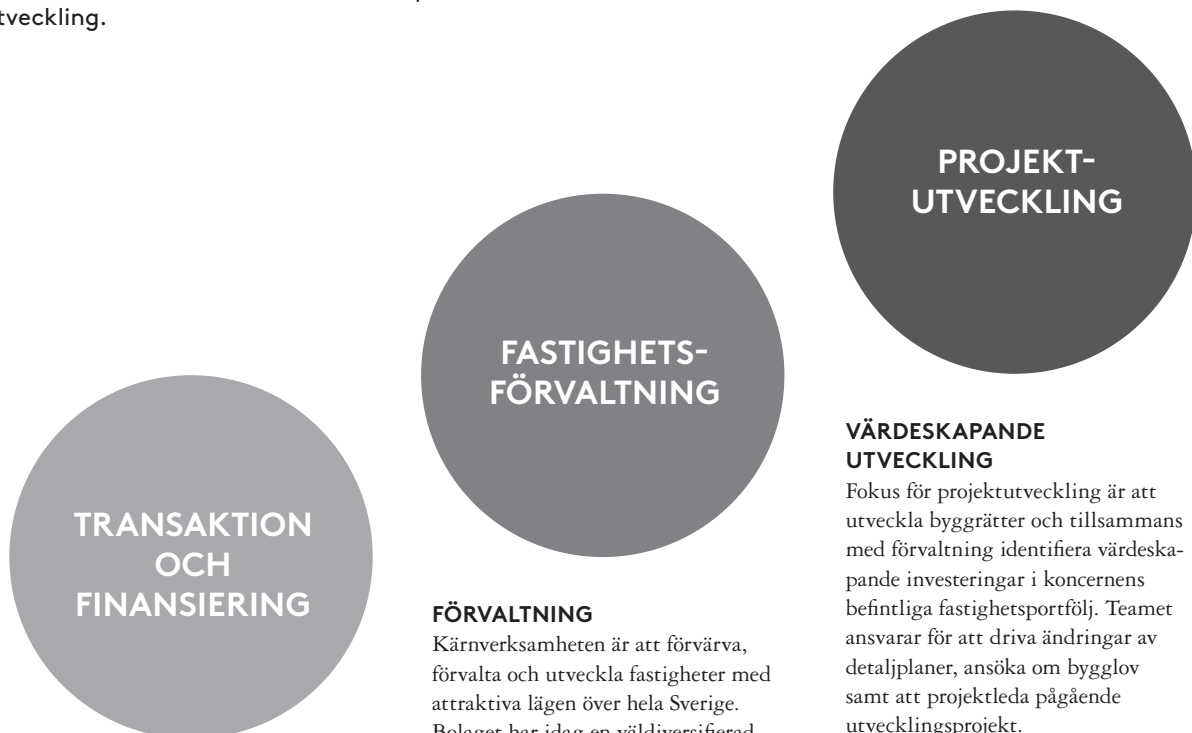
Stockholm den 28 oktober 2022

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 god 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.



Jordlinan 2, Västerås.

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 30 september 2022 av 91 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 30 september 2022 till 7 003,5 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan är 528 705 kvadratmeter, varav 38 procent är lager/logistik, 28 procent är kontor, 14 procent är butik/dagligvaruhandel, 9 procent är industri/verkstad och 11 procent utgörs av övriga lokalytor. Se även fastighetsvärde fördelat per fastighetskategori i cirkeldiagrammet på nästa sida, sidan 7.

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

Bolaget har nu en stabil förvaltningsorganisation som är väl rustad 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.

Organisationen utgår från den geografi där fastigheterna till stor del finns belägna i idag, Stockholm med omnejd och Skåne. Vi ser den geografiska placeringen av förvaltningspersonalen som en strategisk viktig del då vi vill ha en närhet till våra kunder och vara en organisation som med effektivitet träffar våra kunder efter deras behov.

Förvaltningsorganisationen hanterar all ekonomisk förvaltning och delar av den tekniska förvaltningen i de orter där vi är representerade. På övriga orter kontrakteras teknisk förvaltning med strategin; nära till kund samt god lokalkännedom om fastigheterna och den lokala entreprenörsmarknaden. Det felavhjälpande underhållet för fastigheterna kontrakteras lokalt på samtliga orter.

INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter genomförts med 77,3 mkr. Periodens investeringar avser i huvudsak hyresgästanpassningar och energieffektiviseringar. Vi jobbar kontinuerligt med att utveckla våra fastigheter efter våra kunders behov och önskemål med en strävan att minska energiförbrukning och miljöpåverkan.



Skeppsbron 13, Karlskrona.

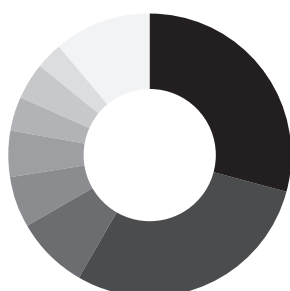
FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Oscar Properties har under det tredje kvartalet förvärvat och tillträtt en förvaltningsfastighet belägen i Västberga Industriområde i Stockholm. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 25 miljoner kronor.

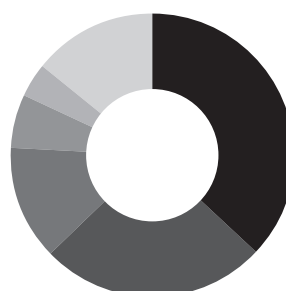
Två handelsfastigheter belägna i Helsingborg har avyttrats och frånträtts under perioden. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 333 miljoner kronor vilket var i linje med fastigheternas bokförda värden.

FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ LÄN

Län	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Antal fastigheter
Skåne län	2 058	146	157 533	13
Stockholms län	2 010	114	70 219	14
Södermanlands län	582	39	71 429	10
Västra Götalands län	400	32	28 386	6
Kalmar län	340	27	27 163	14
Östergötlands län	315	23	35 725	5
Västmanlands län	297	25	27 011	6
Blekinge län	227	21	16 805	3
Övriga	776	57	94 435	20
Totalt	7 004	485	528 705	91

FASTIGHETSVÄRDE
FÖRDELAT PER LÄN,
30 SEPTEMBER 2022

- Skåne län, 29%
- Stockholms län, 29%
- Södermanlands län, 8%
- Västra Götalands län, 6%
- Kalmar län, 5%
- Östergötlands län, 4%
- Västmanlands län, 4%
- Blekinge län, 3%
- Övriga, 11%

FASTIGHETSVÄRDE
FÖRDELAT PER FASTIGHETSKATEGORI,
30 SEPTEMBER 2022

- Kontor, 37%
- Industri/Verkstad, 26%
- Lager/Logistik, 13%
- Dagligvaruhandel, 6%
- Handel, 4%
- Övriga, 14%



Paradiset 18, Västervik

KONTRAKTSTRUKTUR

Per 30 september 2022 hade Oscar Properties 988 hyresavtal tecknade med 692 hyresgäster. Den viktade återstående löptiden för dessa hyresavtal upp gick till 3,4 år. Antalet avtal och durationen på dessa medför att Oscar Properties riskexponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. De tio största hyresgästerna stod tillsammans för 31 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 30 september 2022 till 87 procent. Sett till yta uppgick uthyrningsgraden till 86 procent.

BESTÅNDETS VAKANSER

Kategori	Total yta, kvm	Vakant yta, kvm	Area vakant, %	Hyresvärde totalt, mkr	Hyresvärde ¹ vakant, mkr	Ekonomisk vakans, %
Lager	200 384	13 141	7%	133	8	6%
Kontor	144 518	31 595	22%	182	36	20%
Butik	78 059	4 557	6%	87	4	4%
Industri	40 582	13 323	33%	14	6	44%
Förråd	9 248	2 955	32%	4	1	26%
Verkstad	8 625	850	10%	7	1	12%
Bostad	7 948	1 223	15%	10	1	14%
Skola	7 693	0	0%	11	0	0%
Hotell	6 642	0	0%	5	0	0%
Övrigt	25 006	4 676	19%	32	7	21%
Totalt	528 705	72 319	14%	485	63	13%

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%
QO Söder AB	12	9 435	1 228	2%
Bilia AB	11	14 411	779	2%
Johan i Hallen & Bergfalk AB	9	4 635	1 950	2%
Stockholm Hotel Apartments i Sollentuna	9	3 773	2 313	2%
Arbetsförmedlingen	6	4 673	1 390	1%
Jitech AB	6	12 599	503	1%
Övriga	335	354 419	946	69%
Totalt	485	528 705		

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 per den 30 september till 7 003,5 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 perioden har 30 av 91 fastigheter värderats externt, övriga 61 fastigheter har värderats internt. För periodens externvärderingar har Newsec och Savills anlåtits.

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 7,9 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. Vid utgången av 2021 uppgick det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet till 5,8 procent.

I värdet för fastigheterna ingår 146 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 ortsprisemetod, 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. Totalt har ca 184 500 kvm byggrätter identifierats i den befintliga förvaltningsportföljen inom gällande detaljplaner som bolaget har för avsikt att utveckla.

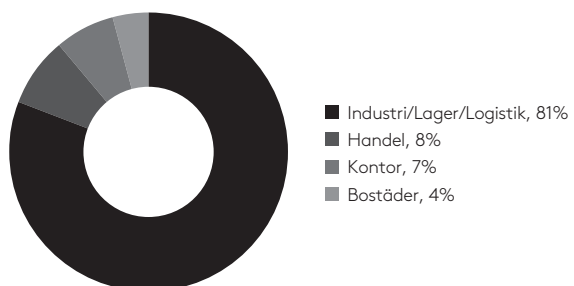
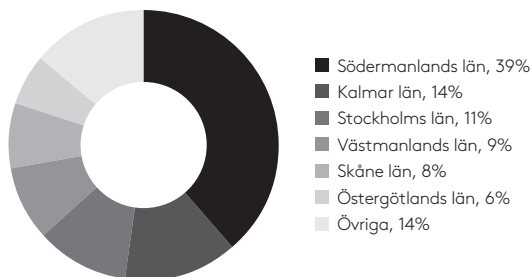
Oscar Properties bedriver och finansierar ett projekt inom ramen för joint ventures, Samterna Karlskrona.

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.

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 184 500 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 272 000 kvm byggrätter identifierats. Dessa är till största del belägna i Mälardalen och Värmlands län.

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.

Bygglov beviljades av stadsbyggnadskontoret i Nacka under juni 2022 och den planerade påbyggnationen omfattar 2 511 kvm LOA (lokalarea) och 2 863 kvm BTA (bruttoarea). Dialoger pågår med intressenter för denna förhyrning. Påbyggnationen väntas starta under det första kvartalet 2023 och väntas färdigställas under 2023.

ÄLVSJÖ

På fastigheten Konsumenten 2 finns goda möjligheter att bygga till lokaler och kontorsyta inom befintlig detaljplan om maximalt 7 741 kvm. Förstudie är påbörjad och planerad produktionsstart är tidigast under det första kvartalet 2023.

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.

MALMÖ

På fastigheten Revolversvarven 13 finns möjligheter att bygga till lager och logistik-hallar inom befintlig detaljplan med ett fotavtryck på ca 3 000 kvm.

Förstudie är påbörjad, det geografiska läget för fastigheten är attraktivt för lager och logistik.

VÄSTERÅS

I fastigheten Jordlinan 2 finns på plan 2 och plan 3 stomrena ytor på ca 5 300 kvm.

Förstudie är startad för hur vi på bästa sätt utformar lokalerna, och sondering av marknaden för möjliga hyresgäster.



Förslag framtaget på Elektra 25 med en påbyggnad på 3 våningar, ca 3 300 kvadratmeter. 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 30 september 2022 till 5 053,5 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 30 september 2022 till 5,6 procent.

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 813,3 mkr (1 737,1) med en genomsnittlig ränta på 5,0 procent, obligationslån utgjorde 2 060,0 mkr (1 239,1) med en genomsnittlig ränta på 6,3 procent, samt övriga räntebärande skulder 180,2 mkr (202,5) med en genomsnittlig ränta på 7,9 procent, se även not 7 på sid 28.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

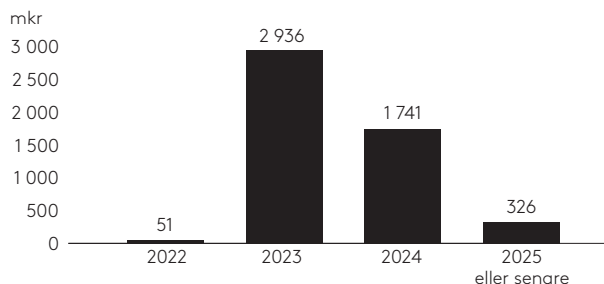
Oscar Properties eftersträvar en balans mellan lånat och eget kapital, med det långsiktiga målet att soliditeten inte skall understiga 30 procent, samt att belåningsgraden långsiktigt inte skall överstiga 70 procent avseende förvaltningsfastigheter. Koncernens nettobelåningsgrad per 30 september 2022 uppgick till 67,3 procent.

KONCERNFINANSIERING

Koncernen kan också ta upp övrig skuld, t.ex. i form av obligationer eller checkräkningskrediter, för övrigt kapitalbehov. Detta kapital används för 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 30 september 2022

FÖRFALLOPROFIL

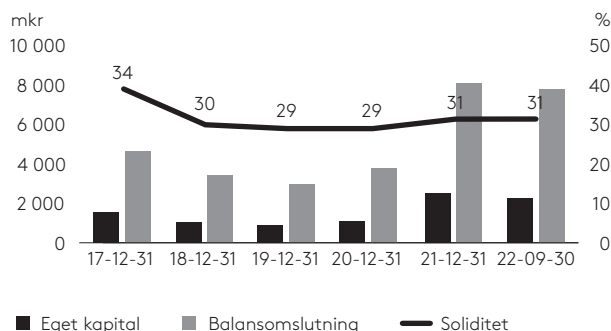
KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE SKULDER (mkr)



EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per den 30 september 2022 till 2 475,3 mkr (1 702,5) och soliditeten till 31 procent (28). Balansomslutningen uppgick till 7 965,1 mkr (5 661,1). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

EGET KAPITAL, BALANSOMSLUTNING OCH SOLIDITET (mkr)



LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september 2022 till 75,6 mkr (59,8).

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 30 september 2022 till 2 973,6 mkr.

Av de totala kreditförfallen på 2 973,6 mkr under den kommande 12 månadersperioden är huvuddelen hänförligt till finansiering av fastigheter via banklån med säkerhet i pantbrev. För dessa krediter finns en pågående dialog med nuvarande långgivare om förlängning av befintliga krediter.

Övriga kreditförfall, däribland en säkerställd obligation på 710 mkr, kommer att till viss del refinansieras med banklån och till viss del med avyttringar av fastigheter som inte ligger i linje med bolagets strategi.



Biet 16, Oskarshamn.

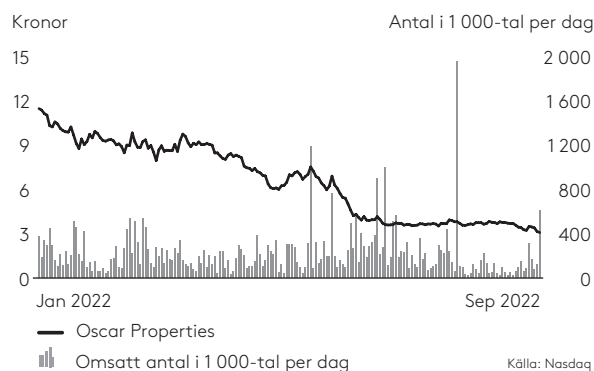
Aktien och ägarna

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

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 30 september 2022 till 440,2 mkr.

Den 30 september 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.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



Stängningskursen på Oscar Properties stamaktie uppgick per den 30 september till 3,07 kr per aktie. Det långsiktiga substansvärdet per aktie, NAV, uppgick per den 30 september 2022 till 16,38 kr per aktie.

OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 30 SEPTEMBER 2022

Ägare	Antal aktier			Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Dragfast AB	20 042 584	0	0	13,9	14,0
Kvalitena AB	19 467 769	0	0	13,5	13,6
Oscar Engelbert, genom bolag	16 146 966	0	0	11,2	11,2
Avanza Pension	12 153 833	2 103	32	8,5	8,5
Öresund Investment AB	8 226 369	0	0	5,7	5,7
Ålandsbanken ABP, Svensk filial	7 216 869	7	0	5,0	5,0
Swedbank Försäkring	4 457 665	149	4	3,1	3,1
Peter Eriksson Fastighets AB	4 445 081	0	0	3,1	3,1
Kusinhus AB	2 500 000	0	0	1,7	1,7
Ironblock AB	1 887 689	0	0	1,3	1,3
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 619 785	1 239	162	1,1	1,1
Joakim Svensson	1 357 208	0	0	0,9	0,9
Handelsbanken Norden Index Criteria	1 236 909	0	0	0,9	0,9
Dan Hägerbring	1 176 000	0	0	0,8	0,8
Lectoria AB	1 176 000	0	0	0,8	0,8
Övriga	41 524 456	13 812	818	28,2	28,2
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 30 september 2022 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.



Sicklöön 88:1, Nacka.

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-Sep 2022	Jan-Sep 2021	Jul-Sep 2022	Jul-Sep 2021	Helår 2021
Hysesintäkter		326,9	135,2	107,7	57,0	215,8
Projektsomsättning och övriga intäkter		13,6	20,9	9,7	2,6	41,2
Nettoomsättning		340,5	156,1	117,4	59,6	257,0
Fastighetskostnader	3	-123,0	-60,2	-40,6	-16,4	-86,5
Projektkostnader		-57,9	-26,8	-10,2	-5,1	-80,1
Summa rörelsens kostnader		-180,9	-87,0	-50,8	-21,5	-166,6
Bruttoresultat		159,6	69,1	66,6	38,1	90,4
Övriga väsentliga rörelseposter						
Central administration		-46,3	-41,1	-14,9	-20,4	-47,3
Förvärvskostnader		-24,6	-22,6	-5,8	-15,8	-29,0
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-0,9	11,4	-0,1	0,9	-46,5
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		101,2	336,9	-39,3	183,5	846,0
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-19,2	-1,7	-19,2	-1,7	-1,7
Realiserad värdeförändring projektfastigheter		-82,9	-89,3	-18,6	-16,2	-306,8
Rörelseresultat		86,9	262,8	-31,3	168,4	505,2
Finansiella intäkter		2,4	6,8	0,6	2,8	7,1
Finansiella kostnader		-228,7	-128,8	-84,2	-59,7	-155,5
Resultat från finansiella poster		-226,3	-122,0	-83,6	-56,9	-148,4
Resultat före skatt		-139,4	140,6	-114,9	111,5	356,8
Skatt	8	88,9	62,0	40,8	-33,3	7,7
Periodens resultat		-50,5	202,8	-74,1	78,2	364,5
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		-0,36	3,39	-0,52	0,99	4,18
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		-0,36	3,39	-0,52	0,99	4,18
Totalt antal utestående aktier, miljoner stycken		143,6	80,6	143,6	80,6	135,3
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken		139,5	59,8	143,6	78,9	87,2
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusen stycken		44,7	44,7	44,7	44,7	44,7

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-Sep 2022	Jan-Sep 2021	Jul-Sep 2022	Jul-Sep 2021	Helår 2021
Periodens resultat	-50,5	202,8	-74,1	78,2	364,5
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-50,5	202,8	-74,1	78,2	364,5
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-50,5	202,8	-74,1	78,2	364,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-50,5	202,8	-74,1	78,2	364,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-

Kommentarer till perioden januari-september 2022

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 340,5 mkr (156,1) och är hänförlig till hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna 326,9 mkr (135,2) och upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader om totalt 13,6 mkr (20,9).

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -180,9 mkr (-87,0). Rörelsekostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -123,0 mkr (-60,2) och projektutvecklingsverksamheten med -57,9 mkr (-26,8), se även segmentredovisningen på sid 18.

Fastighetskostnaderna -123,0 mkr (-60,2), består i huvudsak av taxebundna kostnader, fastighetskötsel, reparationer och underhåll av fastigheterna. Kostnaderna är normalt sett lägre under det andra och tredje kvartalet i jämförelse med det första och det fjärde kvartalet. Projektkostnaderna -57,9 (-26,8) mkr består i huvudsak av en uppgörelse under det andra kvartalet med Brf Innovationen på totalt -33,5 mkr.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -46,3 mkr (-41,1) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden. Förvärvskostnader uppgick under perioden till -24,6 mkr (-22,6) och avser kostnader, såväl interna som externa, för den intensiva förvärvsaktiviteten som genomförts under perioden. Kostnaderna är relaterade till den omvandling mot fastighetsförvaltning 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 -0,9 mkr (11,4), se not 5 sid 27.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 101,2 mkr (336,9), varav 59,3 mkr (327,9) avser periodens värdeförändring förvaltningsfastigheter, väsentligen en effekt av förbättrade driftnetton, se not 4 sid 27. Enligt IFRS regelverk redovisas även driftnettogarantier, 41,9 mkr, tillhörande perioden som orealiserad värdeförändring.

Realiserade värdeförändringar projektfastigheter uppgick under perioden till -82,9 (-89,3) mkr och är i huvudsak hänförliga till försäljning av fyra villor i Skurusund, samt avslut av projekten Skurusundet, Plania samt Smådalarö.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 86,9 mkr (262,8).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 2,4 mkr (6,8). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till kortfristiga fordringar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -228,7 mkr (-128,8). De finansiella kostnaderna är främst hänförliga till räntekostnader till kreditinstitut och obligationsinnehavare. I de finansiella kostnaderna ingår även uppläggningskostnader som uppkommer vid upptagande av krediter och som periodiseras över lånets löptid.

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till 88,9 mkr (62,0) och består av aktuell skatt om -0,6 mkr (-5,9) och uppskjuten skatt om 89,5 mkr (67,9). Den uppskjutna skatten avser dels temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter, som under perioden redovisats med 29,5 mkr (-77,0), dels att fordran avseende befintliga underskottsavdrag under perioden redovisats med 60,0 mkr (144,9).

Den förändring mot fastighetsförvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de ansamlade förlusterna i koncernen om sammanlagt cirka 1,5 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Totalt motsvarar underskottsavdragen ett värde om cirka 315 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. Under perioden redovisas ett värde om 298,3 mkr, se vidare not 8, sid 28.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -50,5 mkr (202,8), vilket motsvarar -0,36 (3,39) kronor per stamaktie och -0,36 (3,39) kronor per stamaktie efter utspädning.

KOMMENTARER TILL DET TREDJE KVARTALET

Koncernens nettoomsättning uppgick under det tredje kvartalet till 117,4 mkr (59,6) och är hänförlig till hyresintäkter 107,7 mkr (57,0) och upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader om totalt 9,7 mkr (2,6). Nettouthyrningen under det tredje kvartalet uppgick till 5,6 mkr.

Fastighetskostnaderna uppgick till -40,6 mkr (-16,4).

Projektkostnaderna uppgick under det tredje kvartalet till -10,2 mkr (-5,1).

Kostnaden för central administration uppgick under det tredje kvartalet till -14,9 mkr (-20,4), vilket är något högre än det normalt ska vara. Detta beror på att kvartalet belastats med kostnader av engångskaraktär med ca -2,3 mkr.

Under det tredje kvartalet redovisas orealiserade värdenedgångar på förvaltningsfastigheter med -50,0 mkr (179,8), i huvudsak till följd av ökade kommande vakanser. Enligt IFRS regelverk redovisas även driftnettogarantier, 10,7 mkr, tillhörande det tredje kvartalet som orealiserad värdeförändring.

De finansiella kostnaderna -84,2 (-59,7) mkr är under det tredje kvartalet belastat med periodiserade uppläggningskostnader på -9,4 mkr.

Under det tredje kvartalet uppgick skatten till 40,8 mkr (-33,3), vilket väsentligen avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter under perioden.

Det tredje kvartalets resultat uppgick till -74,1 mkr (78,2), vilket motsvarar -0,52 (0,99) kronor per stamaktie och -0,52 (0,99) 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-Sep 2022			Jul-Sep 2022		
	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt
Hysesintäkter	326,8	0,1	326,9	107,7		107,7
Projektsättning och övriga intäkter	8,9	4,7	13,6	8,5	1,3	9,7
Fastighetskostnader	-123,0	0,0	-123,0	-40,6		-40,6
Projektkostnader	-8,9	-49,0	-57,9	-8,8	-1,4	-10,2
Bruttoresultat	203,8	-44,2	159,6	66,8	-0,1	66,6
Överskottsgrad, %	62,4			62,0		
Uthyrningsgrad, %	88,2			87,9		

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS BRUTTORESULTAT/DRIFTNETTO

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 326,8 mkr (135,2), fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -123,0 mkr (-60,2) och driftnettot uppgick till 203,8 mkr (75,0), med en överskottsgrad om 62,4 procent (55,5).

PROJEKTUTVECKLINGENS BRUTTORESULTAT

Intäkter hänförliga till projektutveckling uppgick under perioden till 4,7 mkr (19,3). Projektskostnader, som under perioden uppgick till -49,0 mkr (-26,8) avser i huvudsak kostnader avseende förlikning med Brf Innovationen samt att färdigställa projekt.



Njord 6, Köping.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		13,4	16,6	16,3
Förvaltningsfastigheter	4	7 003,5	3 921,9	6 894,4
Övriga materiella anläggningstillgångar		35,0	36,7	35,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	63,4	312,3	64,1
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		-	-	-
Nyttjanderättstillgångar		55,2	47,0	29,6
Uppskjutna skattefordringar	8	122,3	144,9	35,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar		216,4	495,1	237,5
Summa anläggningstillgångar		7 509,2	4 974,5	7 312,6
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		30,4	176,2	390,3
Andelar i bostadsrättsföreningar		-	10,0	-
Övriga omsättningstillgångar	6	349,9	440,6	258,9
Likvida medel		75,6	59,8	112,8
Summa omsättningstillgångar		455,9	686,6	762,1
SUMMA TILLGÅNGAR		7 965,1	5 661,1	8 074,7
EGET KAPITAL				
Eget kapital		2 475,3	1 702,5	2 514,8
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	721,6	1 374,1	2 606,1
Obligationslån	7	1 327,3	1 239,1	1 789,8
Långfristig leasingskuld		49,3	43,3	24,3
Övriga räntebärande långfristiga skulder	7	0,9	101,3	101,3
Långfristiga skulder intresseföretag		-	-	-
Övriga långfristiga skulder		28,8	43,7	30,4
Uppskjutna skatteskulder	8	-	80,8	-
Summa långfristiga skulder		2 127,9	2 882,3	4 551,9
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	2 109,6	363,0	268,4
Obligationslån	7	707,7	-	-
Kortfristig leasingskuld		4,5	4,0	4,4
Övriga räntebärande kortfristiga skulder		157,0	101,2	183,3
Övriga kortfristiga skulder		383,1	608,1	551,9
Summa kortfristiga skulder		3 361,9	1 076,3	1 008,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7 965,1	5 661,1	8 074,7

Kommentarer till balansräkning

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter uppgick till 7 003,5 mkr (3 921,9) och avser portfölj med förvaltningsfastigheter. 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 216,4 mkr (495,1) och avser väsentligen fordringar avseende tilläggsköpeskillingar för Nacka Kvarngärdet.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick den 30 september 2022 till 30,4 mkr (176,2) och avser förvävade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt.

Övriga omsättningstillgångar uppgick den 30 september 2022 till 349,9 mkr (440,6) och avser väsentligen kundfordringar, kortfristiga tilläggsköpeskillingar och upplupna driftnettogarantier, seäven not 6 sidan 28.

Likvida medel uppgick den 30 september 2022 till 75,6 mkr (59,8).

Långfristiga skulder

Avseende uppskjuten skatteskuld, se not 8 sidan 28.

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 831,2 mkr (1 737,1) efter avdrag för uppläggningsavgifter, obligationslån utgjorde 2 035,0 mkr (1 239,1) samt övriga räntebärande skulder 157,9 mkr (202,5), 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 2 475,3 mkr (1 702,7) och soliditeten till 31 procent (30).

Under perioden har emissioner genomförts i form av en riktad emission, företrädesemission samt apportemissioner. Dessa emissioner har tillfört det egna kapitalet netto 1,3 mkr. Aktiekapitalet uppgår den 30 september till 1 052,0 mkr (622,7).

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 - september 2021	-	-	202,8	202,8
Övrigt totalresultat januari - september 2021	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Nyemission	336,2	85,1	-19,1	402,2
Inlösen preferensaktier	-	37,4	-	37,4
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	-14,4	-	-14,4
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Eget kapital 2021-09-30	622,7	633,3	446,7	1 702,7
Periodens resultat oktober - december 2021	-	-	161,7	161,7
Övrigt totalresultat oktober - december 2021	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Emission egetkapitalinstrument	-	170,0	-	170,0
Nyemission	368,3	237,6	-9,3	596,6
Inlösen preferensaktier	-	37,4	-	37,4
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	14,4	-	14,4
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-70,9	-59,7	-130,6
Utgående eget kapital 2021-12-31	991,0	984,4	539,4	2 514,8
Periodens resultat januari - september 2022	-	-	-50,5	-50,5
Övrigt totalresultat januari - september 2022	-	-	-	-
Justering tillträdesbokslut	-	-	-0,5	-0,5
Fondemission	-	-	-	-
Nyemission	61,0	-57,6	-2,1	1,3
Inlösen preferensaktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	-	-	-
Omräkningsdifferens	-	-	-0,6	-0,6
Avyttring egetkapitalinstrument ²	-	15,7	-4,9	10,8
Utgående eget kapital 2022-09-30	1 052,0	942,2	480,8	2 475,3

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

För mer information se årsredovisningen 2021 not 28 eget kapital. Obligationslånet har lösts under andra kvartalet 2022.

² Avser villkorsändringar i den utestående hybridobligationen i Uppfinnaren 1 AB (publ)

Rapport över kassaflöden (koncernen)

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -35,6 mkr (80,9). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -58,3 mkr (-1 884,7) och hänförde sig främst till förvärv av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 56,7 mkr (1 753,7) och var framför-

allt hänförligt till upptagande av lån i samband med fastighetsförvärv och refinansiering av befintliga lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -37,2 mkr (-50,1). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 75,6 mkr (59,8).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-Sep 2022	Jan-Sep 2021	Jul-Sep 2022	Jul-Sep 2021	Helår 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	86,9	262,8	-31,3	168,4	505,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	-89,7	-222,3	27,9	-136,6	-600,6
Erhållen ränta	2,5	0,1	0,6	0,1	0,2
Betald ränta	-192,4	-67,2	-67,5	-40,1	-105,0
Betald skatt	-0,6	-2,6	0,3	-2,6	-2,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-193,5	-29,2	-69,9	-10,8	-202,8
Förändring av projektfastigheter	360,0	-	360,0	-2,4	-
Förändring av övrigt rörelsekapital	-202,1	110,1	-294,3	-37,8	209,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-35,6	80,9	-4,3	-51,0	6,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar/försäljningar i förvaltningsfastigheter	-382,8	-1 873,1	277,3	-272,2	-4 741,7
Investeringar/försäljningar av projektfastigheter	333,0	-	-	16,0	-
Investeringar/försäljningar i övriga anläggningstillgångar	-0,2	-2,0	-0,6	-	-2,8
Investeringar/försäljningar av verksamheter	-1,1	-	12,7	-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-0,2	-9,6	-	8,0	-
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-7,0	-	4,1	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58,3	-1 884,7	293,5	-248,2	4 744,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	1,2	402,1	-	213,7	998,9
Upptagna lån	958,2	1 954,0	55,4	574,8	4 291,4
Amortering av lån	-913,4	-602,4	-336,5	-507,5	-719,8
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-	-	-
Återköp/Avyttring eget kapitalinstrument	10,8	-	-	-	-
Utgivande av förlagslån	-	-	-	-	170,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	56,7	1 753,7	-281,0	281,1	4 740,2
Periodens kassaflöde	-37,2	-50,1	8,2	-18,1	2,9
Likvida medel vid periodens början	112,8	109,9	67,4	77,9	109,9
Likvida medel vid periodens slut	75,6	59,8	75,6	59,8	112,8
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	0,9	-11,4	0,7	-0,9	1,3
Resultat vid försäljning av andelar i andra företag	-	-	-0,2	-	15,4
Avskrivningar mm	11,1	20,8	2,2	20,8	-537,5
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-101,2	-232,1	39,3	-157,7	-
Resultat vid försäljning koncernföretag	-	-	-13,6	-	-
Övrigt	-0,6	0,4	-0,6	1,2	-79,8
Summa	-89,7	-222,3	27,9	-136,6	-600,6

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-Sep 2022	Jan-Sep 2021	Jul-Sep 2022	Jul-Sep 2021	Helår 2021
Rörelsens intäkter	7,9	5,6	2,4	1,7	9,9
Rörelsens kostnader	-28,2	-18,3	-8,0	-5,1	-25,3
Rörelseresultat	-20,3	-12,7	-5,6	-3,4	-15,4
Finansnetto	-38,4	-18,3	-14,1	-14,0	-41,0
Utdelning	-	-	-	-	-
Nedskrivning av aktier/andelar koncernföretag	-401,5	-176,2	-151,1	-47,4	-623,5
Resultat från finansiella poster	-439,9	-194,5	-165,2	-61,4	-664,5
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-460,2	-207,3	-170,8	-64,9	-679,9
Inkomstskatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat ¹	-460,2	-207,3	-170,8	-64,9	-679,9

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Moderbolaget verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter bestod främst av utfakturerade tjänster motsvarande 7,9 mkr (5,6). Rörelseresultatet uppgick till -20,3 mkr (-12,7).

Resultatet från finansiella poster uppgår till -439,9 mkr (-194,5), varav nedskrivning av aktier/andelar i koncernföretag motsvarar -401,5 mkr (-176,2). Under perioden har en uppskrivning av aktier/andelar i koncernföretag gjorts med 181,2 mkr (314,0). Periodens resultat uppgick till -460,2 mkr (-207,3).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2 414,8	2 028,7	2 172,9
Omsättningstillgångar	3 500,5	2 715,6	3 438,7
SUMMA TILLGÅNGAR	5 915,3	4 744,3	5 611,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 312,4	1 823,4	2 590,3
Långfristiga skulder	785,1	536,4	538,0
Kortfristiga skulder	2 817,8	2 384,5	2 483,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 915,3	4 744,3	5 611,6

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Balansomslutningen uppgick till 5 915,3 mkr (4 744,3).

Soliditeten uppgick till 39 procent (38).



Ekplantan 4, Sollentuna.

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 30 september 2022 hade koncernen 32 (26) 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 miljonerna 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 avser det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas 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 värdet förändring 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 upprät-

tad delårsrapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tilllägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten som värdet förändring 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 från och med det första kvartalet 2021 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.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR BOSTADS-UTECKLING GENOM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

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

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

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

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

Not 3

Fastighetskostnader

Nedan visas en specifikation av kostnader för förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	Jan-Sep 2022	Jan-Sep 2021	Helår 2021
Taxebundna kostnader	-45,7	-12,1	-24,1
Driftkostnader	-19,1	-14,7	-15,8
Förvaltningskostnader	-30,8	-24,0	-22,2
Reparationer och underhåll	-12,1	-3,9	-14,4
Fastighetsskatt	-15,3	-5,5	-10,0
Totala fastighetskostnader för perioden	-123,0	-60,2	-86,5

Av ovanstående förvaltningskostnader ingår -6,1 mkr som vidarefakturerats till hyresgäst.

Not 4

Förvaltningsfastigheter

Förändring av redovisat värde avseende förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	2022	2021
Fastighetsvärde vid periodens början, 1 januari	6 894,4	1 429,7
Förvärv	305,5	2 209,9
Investeringar	77,3	18,1
Omklassificering från projektfastighet	-	266,2
Avyttringar	-333,0	-329,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	59,3	327,9
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 30 september	7 003,5	3 921,9

Enligt IFRS regelverk redovisas även driftnettogarantier på 41,9 mkr tillhörande perioden som realiserad värdeförändring i koncernens resultaträkning.

Not 5

Joint ventures och intresseföretag

Namn	Partner	Kapitalandel	30 sep 2022		30 sep 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 %	1,4	0,3	1,1	-	1,1	-
Ostam Holding AB	Wallenstam	50 %	-	-	0,2	-	-	-0,2
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ¹	-	-	-	-0,5	-	-0,5
SOF-11 Camilla S.å r.l	Starwood	30 % ²	-	-	-	-1,2	-	-1,3
Samterna	SBB	50 % ³	11,4	-1,2	12,8	4,1	12,4	3,6
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % ⁴	50,6	-	298,2	9,1	50,6	-48,1
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			63,4	-0,9	312,3	11,4	64,1	-46,5

¹ Oscar Properties förvärvade NIAMs andel i Oscar MaiNOne den 19/4 2021 och bolaget blev därmed ett dotterbolag.

² SOF-11 Camilla ägs från 13 september 2021 till 100 % av Oscar Properties. Starwood's andel är förvärvat.

³ Aktiekapitalet fördelas sig på Oscar Properties 50 %, SBB 50 %.

⁴ Aktiekapitalet fördelas 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		
	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021	30 sep 2022	30 Sep 2021	31 dec 2021
Skulder till kreditinstitut	2 831,2	1 737,1	2 874,5	2 831,2	1 737,1	2 874,5
Obligationslån	2 035,0	1 239,1	1 789,8	1 954,1	1 280,6	1 818,1
Övriga räntebärande skulder	157,9	202,5	284,6	157,9	202,5	284,6
Summa	5 024,1	3 178,7	4 948,9	4 943,2	3 220,2	4 977,2

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 30 september 2022 visar en skillnad mellan redovisat och verkligt värde,

till följd av nedgången i obligationskursen, då obligationslånens verkliga värde (värdering enligt nivå 1 i värdehierarkin) är lägre 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 1,5 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Det fulla värdet av underskottsavdragen motsvarar ca 315 mkr.

Resultaträkning	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Koncernen			
Aktuella skatter	-0,6	-5,9	-9,1
Uppskjutna skatter	89,5	67,9	16,8
Summa	88,9	62,0	7,6

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 huvudsakligen temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter.

Balansräkning	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Koncernen			
Uppskjuten skattefordran	298,3	144,9	239,2
Uppskjuten skatteskuld	-176,0	-80,8	-203,5
Summa uppskjuten skatt	122,3	64,1	35,7

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Koncernen			
<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	4 300,2	2 229,5	3 550,1
Pantsatta reverser	-	49,0	20,0
Aktier i dotterbolag	3 366,3	4 258,0	778,8
Värdepapper	-	-	30,0
Likvida medel	-	0,1	-
<i>Eventalförpliktelser</i>	-	-	-

Bolaget har 27 378 st återköpta preferensaktier samt 1 676 st preferensaktier B som ställts som säkerhet för ett lån uppgående till 31,1 mkr. Dessa återköpta preferensaktier har redovisats som en minsk-

	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Moderbolaget			
<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Aktier i dotterbolag	1 153,2	100,6	28,0
Värdepapper	-	19,5	30,0
<i>Eventalförpliktelser</i>			
Borgensåtaganden	2 949,1	2 091,4	3 210,9

ning av eget kapital och marknadsvärdet av dessa preferensaktier per bokslutsdagen uppgick till 112,2 mkr. Borgensåtaganden i moderbolaget avser förvärvsån, toppån och säljarreverser.

Övrig information

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av Not 34 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 47-49 i årsredovisningen för 2021. Den beskrivningen är fortsatt relevant, även om omständigheterna på fastighetsmarknaden kommer att förändras.

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 28 oktober 2022

Peter Norman
Styrelseordförande

Ulf Nilsson
Ledamot

Therese Agerberth
Ledamot

Douglas Roos
Ledamot

Christer Lindholm
Ledamot

Oscar Engelbert
Ledamot, Vd

Revisors granskningsrapport

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

TILL STYRELSEN

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Oscar Properties Holding AB (Publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 28 oktober 2022
PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

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 kassaflöden och utgörs av såväl kommersiella lokaler som bostäder.

Projektfastigheter

Avser primärt fastigheter som innehas för projektutveckling.

WAULT

Vägd genomsnittlig återstående hyrestid på hyreskontrakt.

Driftnetto

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

Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter.

Bostadsrättsföreningar

Bostadsrättsföreningarna konsolideras till den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och styrelsen därmed utse av boende medlemmarna.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt (rullande 12 månader) i relation till genomsnittligt eget kapital.

Balansomslutning

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

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder relaterade till förvaltningsfastigheter i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

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

Intresseföretag

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

Joint ventures

Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande-inflytande.

Projektmarginal

Beräknad projektvinst i förhållande till de totala intäkterna.

Räntetäckningsgrad, ICR

Finansnetto i förhållande till resultat före värdetändringar och finanskostnader.

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

Bokslutskommuniké 2022	22 februari 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	28 april 2023
Årsstämma 2023	12 maj 2023
Delårsrapport januari-juni 2023	16 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	28 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	23 februari 2024

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 expanderat kraftigt genom förvärv av förvaltningsfastigheter. Totalt fastighetsvärde vid utgången av perioden var 7 003,5 mkr. Avtalade ännu ej tillträdna fastigheter uppgår till 1 275,0 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

Hysesvärdet för respektive förvaltningsfastighet baseras på aktuella hyresviseringslistor exklusive rabatter 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 30 september 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 ränte- och hyresförändringar. Hyresförändringar enligt KPI-index fastställs i mitten av november 2022.

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 2022-09-30	Beståndet per den 2022-06-30	Beståndet per den 2022-03-31	Beståndet per den 2021-12-31	Beståndet per den 2021-09-30
Hysesintäkter	566,1	469,6	497,6	483,7	485,8	266,9
Fastighetskostnader	-110,4	-84,7	-109,4	-103,7	-103,8	-53,5
Fastighetsadministration	-11,3	-11,3	-11,3	-9,2	-8,8	-11,7
Driftnetto inklusive garantier	444,4	373,6	376,9	370,8	373,2	201,8
Överskottsgrad	79%	80%	76%	77%	77%	76%
Central administration	-42,1	-42,1	-42,1	-40,9	-40,5	-35,4
Finansnetto	-321,4	-283,1	-282,4	-226,4	-237,5	-162,9
Förvaltningsresultat	80,9	48,4	52,4	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
Hysesintäkter	+/- 2 procent	+/- 11,3
Fastighetskostnader	+/- 2 procent	+/- 2,2
Räntenivå, procentenhet	+/- 1 procentenhet	+/- 50,4

