Oscar Properties

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

Q3

Psilander 60, Karlskrona.

Oscar Properties Holding AB (publ)
Koncernens delårsrapport januari-september 2021

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 156,1 mkr (143,1).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 245,9 mkr (58,9).
- Rörelseresultatet uppgick till 262,8 mkr (-34,2).
- Periodens resultat uppgick till 202,8 mkr (-57,2)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,07 kronor (-0,30).
- Likvida medel uppgick till 59,8 mkr (32,9).

KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 59,6 mkr (6,6).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 165,6 mkr (13,9).
- Rörelseresultatet uppgick till 168,4 mkr (-45,4).
- Periodens resultat uppgick till 78,2 mkr (-36,1).
- Resultat per stamaktie uppgick till -0,02 kronor (-0,19).

NYCKELTAL

	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	**Jul-sep 2021**	Jul-sep 2020	Helår 2020
Nettoomsättning, mkr	156,1	143,1	59,6	6,6	149,5
Rörelseresultat, mkr	262,8	-34,2	168,4	-45,4	-25,8
Periodens resultat, mkr	202,8	-57,2	78,2	-36,1	-70,3
Avkastning på eget kapital, %	16,3	neg	4,6	neg	neg
Förvaltningsfastigheter, mkr	3 921,9	-	3 921,9	-	1 429,7
Balansomslutning, mkr	5 661,1	2 214,8	5 661,1	2 214,8	3 761,6
Eget kapital, mkr	1 702,5	790,8	1 702,5	790,8	1 074,7
Eget kapital per aktie, kronor	21,11	4,31	21,11	4,31	0,63
Substansvärde per aktie, kronor	20,32	4,30	20,32	4,30	0,63
Soliditet, %	30	36	30	36	29
Resultat per stamaktie, kronor [1, 2]	0,07	-0,30	-0,02	-0,19	-0,30
Totalt antal utestående aktier, tusental [2]	80 667	192 898	80 667	192 898	241 422
Totalt antal utestående BTA, tusental [3]	-	-	-	-	1 714 759

[1] Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna, samt efter utspädningseffekt.
[2] Effekterna av den omvända spliten 50:1 påverkar resultatet per aktie fr o m 30 september 2021.
[3] Netto antal utestående BTA:er (Betalda Tecknade Aktier), som omvandlas till stamaktier i början av januari 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

- Oscar Properties har tillträtt ett fastighetsförvärv för totalt 150 miljoner kronor, en fastighet i Katrineholm och en fastighet i Falköping.
- Oscar Properties har genomfört årsstämmans beslut om sammanläggning av samtliga utgivna aktieslag (så kallad omvänd split) innebärande att femtio (50) befintliga aktier blir en (1) ny aktie (ratio 50:1). Sammanläggningen genomfördes den 25 augusti 2021.
- Oscar Properties har tillträtt två fastigheter, som inrymmer dagligvaruhandel samt en skola, till ett värde om 343,5 miljoner kronor och frånträtt sju fastigheter belägna i Höganäs och Motala till ett värde om 340 miljoner kronor.
- Oscar Properties har erhållit bygglov för utveckling av hyresrätter i Sundsvall. Totalt rör det sig om 200 hyresrätter med ett beräknat årligt driftnetto om cirka 22 miljoner kronor.
- Oscar Properties har den 17 september förvärvat en nyproducerad industrifastighet i Lidköping. Vid tillträdet av fastigheten sker en riktad emission till säljaren om 5 miljoner kronor. Emissionskursen är fastställd till 14 kronor per stamaktie. Underliggande fastighetsvärde uppgår preliminärt till 27 miljoner kronor.
- Oscar Properties annonserade den 28 september förvärvet av en fastighetsportfölj för cirka 1 750 mkr från Castellum AB (publ). Förvärvet delfinansieras genom en fullt garanterad företrädesemission om cirka 200 miljoner kronor och en riktad nyemission av stamaktier till Castellum om upp till 200 miljoner kronor, att godkännas av en extra bolagsstämma. Resterande del av förvärvet avses finansieras genom räntebärande skulder och befintliga medel.
- Oscar Properties har den 30 september 2021 tillträtt ett fastighetsförvärv för totalt 110 miljoner kronor, bestående av fem fastigheter i Skåne med Compactor Fastigheter AB som säljare. Tillträdet finansieras genom en kombination av lån och riktad emission motsvarande en teckningslikvid om 52,5 miljoner kronor. Med detta förvärv blir Sven-Olof Johansson via bolaget Compactor Fastigheter AB ägare i Oscar Properties.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties har ingått avsiktsförklaring om att sälja projekt Primus vidare efter att ha nått en överenskommelse om att köpa ut Starwood ur det gemensamt ägda projektet.
- Oscar Properties's dotterbolag Goldcup 100804 AB under namnändring till HL 18 Property Portfolio AB har emitterat en säkerställd obligation om totalt 550 miljoner kronor för förvärv av 18 fastigheter.
- Oscar Properties har uppdaterat det operativa målet att fastighetsvärdet ska överstiga 20 miljarder inom en 3-årsperiod, från tidigare 10 miljarder inom en 3-årsperiod.

VD har ordet

"Oscar Properties förvärvar intensivt och uppdaterar operativt mål."
Oscar Engelbert

Under årets tredje kvartal har vi fortsatt fokusera på att utveckla vår förvaltningsverksamhet, då vårt bestånd nu vuxit till att omfatta fastigheter till ett värde om 6,846 miljarder kronor belägna över hela Sverige och där vi fortsätter att fokusera på förvärv av tillgångar som ger stabila kassaflöden.

Under kvartalet avyttrade vi fastigheter till ett värde om cirka 340 miljoner kronor från Valerum-portföljen och förvärvade fastigheter för cirka 344 miljoner kronor. Dessa avyttringar visar att våra bokförda värden är i linje med marknadens prissättning samtidigt som vi renodlar vår portfölj och minskar vår exponering mot segment såsom hotell, restaurang och sällanköpshandel till förmån för dagligvaruhandel.

I september kunde vi offentliggöra att vi förvärvar en väldiversifierad portfölj från Castellum. Portföljen omfattar cirka 115 600 kvadratmeter uthyrbar area fördelat över främst kontor, lager och handel med omkring 90 procent av hyresintäkterna hänförliga till Stockholms- och Öresundsregionen. Hyresintäkterna och driftnettot i fastighetsportföljen uppgår på årsbasis till omkring 120 respektive 91 miljoner kronor. Beståndet har en ekonomisk vakans om 18 procent. De vakanta ytorna utgörs främst av kontor och lager och är fördelade på samtliga fastigheter. Säljaren lämnar en hyresgaranti motsvarande 14 miljoner kronor per år för vakanta ytor vilket ger oss en bra möjlighet att arbeta med vakanser och lära känna beståndet. Affären görs till en initial direktavkastning om 6 procent inklusive hyresgarantin. Vid fullt uthyrda fastigheter uppgår direktavkastningen till cirka 6,7 procent.

Efter kvartalets utgång nådde vi en överenskommelse om att köpa ut Starwood Capital ur det gemensamt ägda projektet Primus på Lilla Essingen och har tecknat avsiktsförklaring med en aktör för hela Primus med en förväntad köpeskilling på 1 380 miljoner kronor och en förväntad nettoköpeskilling som uppgår till 260 miljoner kronor. Genom denna affär får vi tillbaka hela vårt investerade kapital i Primus samtidigt som vi frigör oss från framtida finansiella åtaganden kopplade till projektet och erhåller ett väsentligt likviditetstillskott.

Vi redovisar för det tredje kvartalet hyresintäkter om 57 mkr exklusive driftnettogarantier. Enligt IFRS regelverk redovisas erhållna driftnettogarantier som värdeförändringar istället för hyresintäkter vilket innebär att driftnettot egentligen är cirka 20 miljoner högre för årets första tre kvartal än vad som framgår i resultaträkningen.

Kostnaden för Central administration uppgick under kvartalet till 20,4 miljoner kronor vilket är 10 miljoner kronor högre än normalt. Kostnadsökningen förklaras i sin helhet av avskrivningar på inventarier.

Då det tredje kvartalet präglats av en hög transaktionstakt och nya finansieringar, har finansnettot under det tredje kvartalet belastats med kostnader av engångskaraktär på ca 20 miljoner kronor. Vi redovisar höga finansiella kostnader bland annat på grund av förtidslösen av obligationen samt höga räntor på bryggfinansieringar som upptagits i samband med förvärv.

Vi redovisar för det tredje kvartalet värdeförändringar om 165,6 miljoner kronor vilket är hänförligt till våra fastigheter i Stockholm och Helsingborg. Fastigheterna är värderade med ett avkastningskrav om 5,1 procent för Stockholm och 5,9 procent för Helsingborg

Vi har, givet bolagets snabba utveckling, även sett över våra finansiella mål under kvartalet och styrelsen har beslutat om en revidering av de operativa målen för att bättre reflektera bolagets utveckling framgent. Fortsättningsvis ser vi att fastighetsvärdet ska överstiga 20 miljarder kronor inom en 3-årsperiod för att fortsätta vår ambitiösa tillväxtresa. Vi anser fortsatt att vår soliditet inte ska understiga 30 procent och inom 3 år ska uppgå till minst 40 procent. Hela beståndet inklusive icke tillträdda fastigheter har i dag en WAULT på 3,9 år och en vakansgrad på 11 procent. Vår ambition är att nå en WAULT på 5 år över en fem-årsperiod för hela beståndet och en vakansgrad på högst 5 procent.

Det är glädjande att se att vårt bestånd nu börjar komma upp i sådan volym att vi ser goda möjligheter att sänka våra räntekostnader under de närmsta 12 månaderna.

Vi ser fram emot att fortsätta utveckla vår fastighetsportfölj och identifiera nya möjligheter för tillväxt både genom förvärv och tillskapande av byggrätter som skall generera stabila kassaflöden och bestående värden, som även långsiktigt kommer att möjliggöra fortsatt tillväxt i linje med vår strategi.

Stockholm den 28 oktober 2021

Oscar Engelbert, verkställande direktör

Detta är Oscar Properties

Heimdal 17, Skövde.

Oscar Properties Holding AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på att äga förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Vi köper, förvaltar, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen över hela Sverige, med den långsiktiga strategin att vara en aktiv fastighetsägare som är nära sina kunder. 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 stark finansiell ställning med stabila garanterade kassaflöden som stöder en fortsatt expansion och utveckling.

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 27 oktober 2021:

- 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.

FINANSIELLA MÅL

Oscar Properties finansiella mål antogs den 27 oktober 2021:

- 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, ICR, ska överstiga 1,5 gånger över en konjunkturcykel.

För att uppnå sina mål ska Oscar Properties:

- Fokusera på fastighetsförvärv som genererar stabila kassaflöden
- 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 kassaflöden.

UTDELNINGSPOLICY

Under den nuvarande intensiva expantionsfasen 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 2021 av 51 fastigheter. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till mellersta och södra Sverige och är i huvudsak belägna i Stockholm, Helsingborg, Åstorp, Nacka, Karlskrona och Oskarshamn.

Fastigheternas verkliga värde uppgick per den 30 september 2021 till 3 922 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan är cirka 290 000 kvadratmeter, varav 31 procent är lager, 23 procent är kontor, 11 procent är dagligvaruhandel, 9 procent är butik, 8 procent är industri och 17 procent utgörs av övriga ytslag.

De största hyresgästerna i beståndet utgörs av Bring Frigo AB, City Gross Sverige AB, Telefonaktiebolaget LM Ericsson, QO Söder AB, Bergfalk & Co AB, Arbetsförmedlingen och Sörmlands Printing Solutions AB.

En förvaltningsorganisation är under uppbyggnad och från och med 1 januari 2022 kommer all fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning att drivas i egen regi. Teknisk förvaltning upphandlas lokalt där fastigheterna är belägna.

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Oscar Properties har under det tredje kvartalet tillträtt åtta fastigheter och avyttrat sju fastigheter. I juli avyttrades och frånträddes fem fastigheter i Höganäs och två fastigheter i Motala. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 340 miljoner kronor. Utöver det överenskomna fastighetsvärdet tillkommer en tilläggsköpeskilling om 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för byggrätter som Oscar Properties identifierat. I juli tillträddes två lager- och industrifastigheter belägna i Katrineholm och Falköping, en dagligvarufastighet belägen i södra Sverige samt en skola i Sundsvall. I september tillträddes tre dagligvarufastigheter och en blandfastighet i Skåne. Köpeskillingen för de åtta fastigheterna uppgick till totalt cirka 604 miljoner kronor.

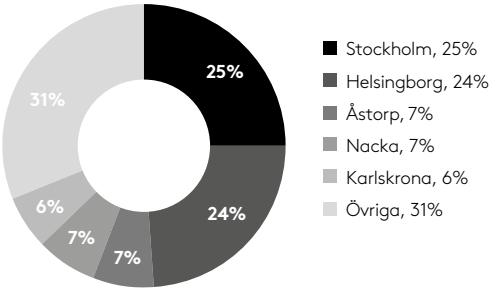
BESTÅNDETS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Hyresvärde, mkr	Yta, m²	Kr/m²	Andel av totalt hyresvärde
Bring Frigo AB	42	62 000	677	15%
City Gross Sverige AB	25	22 463	1 124	9%
Telefonaktiebolaget LM Ericsson	13	12 297	1 035	5%
QO Söder AB	12	9 345	1 303	4%
Bergfalk & Co AB	7	3 885	1 876	3%
Arbetsförmedlingen	6	4 673	1 352	2%
Sörmlands Printing Solutions AB	5	16 172	331	2%
Ludus AB	5	2 263	2 291	2%
Thoren Framtid AB	5	8 205	603	2%
Coop Sverige Fastigheter AB	5	3 321	1 360	2%
Övriga	145	144 908	1 024	54%
Totalt	**271**	**289 532**	**935**	**100%**

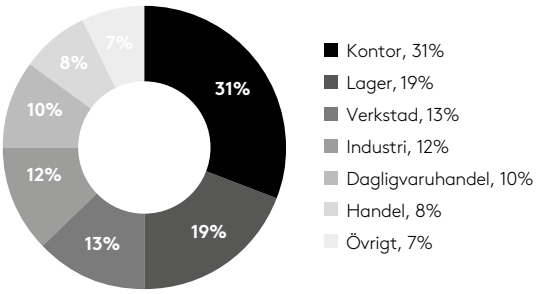
FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ ORTER

Orter	Antal fastigheter	Yta, m²	Värde, mkr	Hyresvärde, mkr
Stockholm	5	32 181	999	54
Helsingborg	2	73 105	944	56
Åstorp	1	22 463	279	25
Nacka	1	8 077	265	13
Karlskrona	3	16 805	220	20
Oskarshamn	11	16 062	197	15
Köping	4	14 050	119	13
Västervik	2	8 397	113	8
Linköping	2	11 580	98	9
Sundsvall	1	10 513	98	6
Övriga	19	76 300	590	50
Summa	**51**	**289 532**	**3 922**	**271**

FASTIGHETSVÄRDE FÖRDELAT PER GEOGRAFI, 30 SEPTEMBER 2021



FASTIGHETSVÄRDE FÖRDELAT PER FASTIGHETSKATEGORI, 30 SEPTEMBER 2021



Litografen 7, Eskilstuna.

BESTÅNDETS VAKANSER

Oscar Properties arbetar aktivt med uthyrning av vakanta ytor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 30 september till 91 procent. Även sett till yta uppgick uthyrningsgraden till 91 procent. Förvaltningen har löpande kontakt med lokala mäklare samt arkitekter som besitter med mycket information och kunskap om marknaden på respektive ort. Utöver detta arbetar förvaltningen kontinuerligt med egna kontakter. I takt med att beståndet växer underlättas förhandlingar och nya uthyrningar då det finns ett större utbud att erbjuda nya och befintliga hyresgäster. Förvaltningen är inne i ett tidigt skede och påbörjar uthyrningsarbetet så fort förvärv av fastigheten avtalats. Redan nu pågår förhandlingar med hyresgäster till de portföljer som signerats under kvartalet.

KONTRAKTSTRUKTUR

Oscar Properties hade per 30 september 2021 cirka 637 hyresavtal tecknade med 441 olika hyresgäster. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa hyresavtal upp gick till 3,1 år. De tio största hyresgästerna stod tillsammans för 46 procent av hyresvärdet. Antalet avtal och durationen på dessa medför att Oscar Properties exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

RISKDIVERSIFIERING AV HYRESVÄRDET

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

BESTÅNDETS VAKANSER

Kategori	Area vakant	Area totalt	Area vakans	Hyresvärde totalt	Hyresvärd, vakant	Ekonomisk vakans
Kontor	10 596	67 131	16%	84 911 482	9 069 540	11%
Lager	2 502	91 025	3%	61 037 652	1 140 174	2%
Dagligvaruhandel	0	31 903	0%	34 428 673	0	0%
Butik	5 055	25 625	20%	29 514 960	4 752 402	16%
Industri	0	24 411	0%	12 043 986	0	0%
Skola	0	10 468	0%	10 054 611	0	0%
Bostad	559	6 987	8%	7 486 187	490 832	7%
Övrigt	6 906	38 969	20%	38 823 729	8 458 439	25%
Totalt	**25 059**	**289 532**	**9%**	**270 815 093**	**23 420 555**	**9%**

VÄRDERINGSMETOD

Verkligt värde för hela beståndet bedöms till 3 922 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.

Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal. Externvärdering kommer att göras årligen av samtliga fastigheter. Under det tredje kvartalet 2021 har 37 av 51 fastigheter värderats internt, övriga 14 fastigheter har värderats externt i samband med förvärv. 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
- Fastigheternas förutsättningar och position
- 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 7,6 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 5,7 procent.

KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vissa antaganden om olika parametrar.

Värdepåverkan sker vid förändrat driftnetto och/eller direktavkastningskrav. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Projektportföljen

PROJEKTBESTÅNDET

Oscar Properties projektportfölj är i huvudsak belägen i Stockholmsregionen. Oscar Properties har inte förvärvat några nya projekt under det tredje kvartalet.

Oscar Properties bedriver för närvarande ett projekt i egen regi, Norrterna Sundsvall.

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

PRIMUS PARK

- Oscar Properties har under tredje kvartalet ingått avsiktsförklaring om att avyttra projekt Primus.

SAMTERNA, KARLSKRONA

- Första projektet, Skogsgläntan, är beläget i Gullberna Park i Karlskrona och omfattar totalt 80 lägenheter fördelat på 5 hus.
- I den norra delen av Gullberna Park uppförs Norrternas andra projekt Skogsbacken om ca 90 lägenheter där två punkthus ska byggas intill befintlig gata vilket minimerar ingreppen i parkområdet.

NORRTERNA, SUNDSVALL

- Norrterna har förvärvat byggrätter avseende 3 fastigheter på Norra Kajen, centralt i Sundsvall.
- Projektet omfattar totalt 200 lägenheter.
- Första kvarteret som omfattar 31 planerade bostäder med en planerad produktionsstart under första kvartalet 2022.
- Inflyttning beräknas starta under det fjärde kvartalet 2022.

BYGGRÄTTER I FÖRVALTNINSPORTFÖLJEN

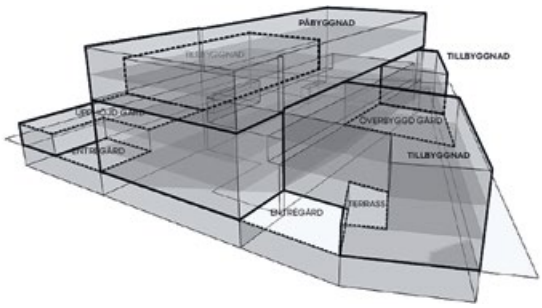
Oscar Properteis identifierar succesivt möjliga byggrätter inom ramen för fastighetsbeståndet i affärsområdet Förvaltningsfastigheter och kommer att utveckla projekt löpande.

Vid förvärvet av Valerumportföjen i det fjärde kvartalet 2020 identifierades totalt cirka ca 82 000 kvadratmeter byggrätter i portföljen inom ramen för befintliga detaljplaner.

Under det andra kvartalet 2021 tillträddes fem fastigheter i Älvsjö och Västberga i Stockholm där Oscar Properties identifierat byggrätter om totalt cirka 26 000 kvadratmeter inom befintlig detaljplan.

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

Gulberna Park, Karlskrona.



Byggrättsstudie, Älvsjö, Västberga.

Norra Kajen, Sundsvall.

Gulberna Park, Karlskrona.

Finansiering

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

EFFEKTIVT KAPITALUTNYTTJANDE OCH RISKMINIMERING

Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt ska spridas till andra projekt.

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De totala räntebärande skulderna uppgick per den 30 september 2021 till 3 178,7 mkr. Den genomsnittliga räntan för de totala räntebärande skulderna uppgick per den 30 september 2021 till 4,3 procent. Skulder till kreditinstitut utgjorde 1 737,1 mkr (571,9) med en genomsnittlig ränta på 3,5 procent, obligationslån utgjorde 1 239,1 mkr (279,7) med en genomsnittlig ränta på 5,4 procent, samt övriga räntebärande skulder 202,5 mkr (19,0) med en genomsnittlig ränta på 4,5 procent, se även not 6 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.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL PÅGÅENDE PROJEKT

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

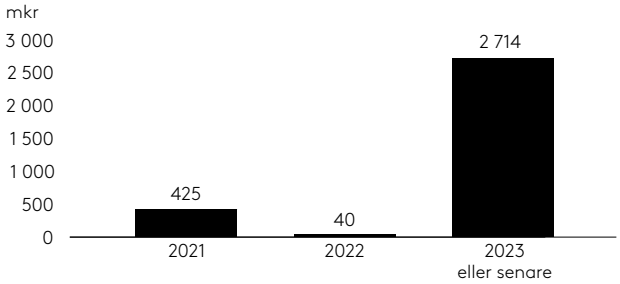
RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FRAMTIDA PROJEKT

Projekt som ännu inte produktionsstartat kan ha skulder hänförliga till sig. Det är bland annat tillträdda fastigheter med befintligt driftnetto där detaljplanearbete pågår. Vid lagakraftvunnen detaljplan refinansieras dessa skulder genom upptagande av nya skulder i bostadsrättsföreningar.

KONCERNFINANSIERING

Koncernen kan också ta upp övrig skuld, t.ex. i form av obligationer eller checkräkningskrediter, för övrigt kapitalbehov. Detta kapital omsätts bland annat i pågående projekt och återbetalas till koncernen i samband med färdigställande av projekten.

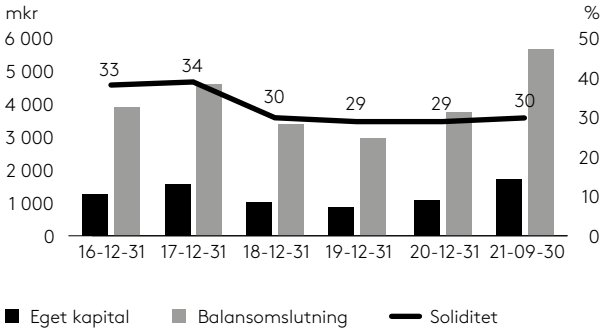
FÖRFALLOPROFIL KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE SKULDER (mkr)



EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 30 september 2021 till 1 702,5 mkr (790,8) och soliditeten till 30 procent (36). Balansomslutningen uppgick till 5 661,1 mkr (2 214,8). 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 30 september 2021 till 59,8 mkr (32,9).

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

Styrelsens bedömning är att efter den förändrade inriktningen mot att fokusera på fastighetsförvaltning föreligger stabila förutsättningar för fortsatt drift. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per 30 september 2021 till 424,7 mkr.

Vägboden 1, Köping.

Aktien och ägarna

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

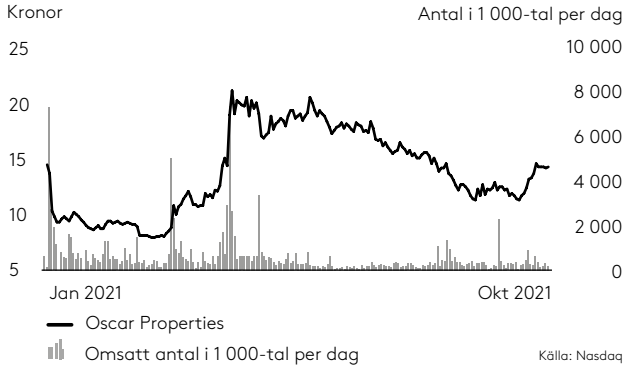
Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 30 september 2021 till 972 332,3 mkr.

Den 30 september 2021 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 80 667 209 aktier, varav 80 619 829 stamaktier, 44 688 preferensaktier och 2 692 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 80 624 567 varav stamaktierna motsvarar 80 619 829 röster, preferensaktierna 4 468,8 röster och preferensaktierna av serie B 269,2 röster.

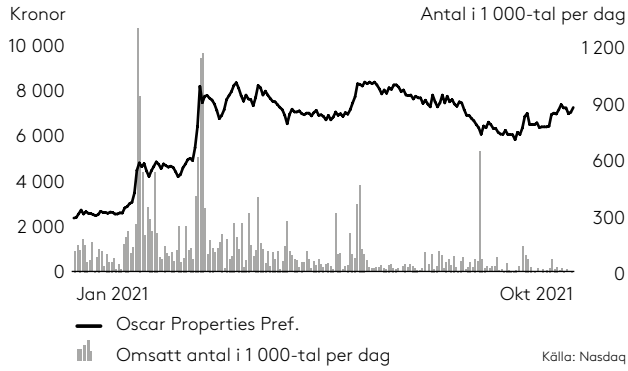
Under det tredje kvartalet genomfördes en omvänd split, 50:1, varvid aktieägare med 50 aktier erhöll 1 aktie.

Under perioden har förvärv genomförts där riktade emissioner har varit en del i finansieringen av förvärven. Totalt har under det första kvartalet 195 383 277 aktier (före den omvända spliten) emitterats genom riktade emissioner. Under det andra kvartalet har 631 522 322 aktier (före den omvända spliten) emitterats genom riktade emissioner. Under det tredje kvartalet har 4 316 917 aktier (efter den omvända spliten) emitterats genom riktade emissioner.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 30 SEPTEMBER 2021

	Antal aktier			Andel av	
Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	9 676 516	-	-	12,0	12,0
Avanza Pension	8 060 718	2 041	7	10,0	10,0
Kvalitena AB	6 126 443	-	-	7,6	7,6
Öresund Investment AB	5 752 907	-	-	7,1	7,1
Peter Eriksson Fastighets AB	4 303 388	-	-	5,3	5,3
Swedbank försäkring	2 371 289	175	5	2,9	2,9
Quintet Private Bank	2 334 000	-	-	2,9	2,9
SEB Life International	1 950 000	-	-	2,4	2,4
Joakim Svensson	1 343 058	-	-	1,7	1,7
Backahill Utveckling AB	1 015 413	-	-	1,3	1,3
Dan Hägerbring	1 000 000	-	-	1,2	1,2
Lectoria AB	980 000	-	-	1,2	1,2
Duseborg AB	829 318	-	-	1,0	1,0
Andreas Özbek	714 000	-	-	0,9	0,9
Futur Pension	706 891	-	-	0,9	0,9
Övriga	33 455 888	13 710	1 004	41,5	41,5
Totalt antal utestående aktier	**80 619 829**	**17 310**	**1 016**	**100,0%**	**100,0%**
Innehav av egna aktier	-	27 378	1 676	-	-
Totalt antal registrerade aktier	**80 619 829**	**44 688**	**2 692**	**100,00%**	**100,00%**

Informationen om aktieägarstruktur den 30 september 2021 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

Elektra 25, Stockholm.

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	**Jan-sep 2021**	Jan-sep 2020	**Jul-sep 2021**	Jul-sep 2020	Helår 2020
Hyresintäkter	2	135,2	12,6	57,0	3,8	16,3
Försäljning av varor och tjänster		20,9	130,5	2,6	2,8	133,2
Nettoomsättning		**156,1**	**143,1**	**59,6**	**6,6**	**149,5**
Fastighetskostnader		-60,2	-7,8	-16,4	-2,8	-8,8
Produktionskostnader		-26,8	-197,8	-5,1	-60,8	-221,2
Summa rörelsens kostnader		**-87,0**	**-205,6**	**-21,5**	**-63,6**	**-230,0**
Bruttoresultat		**69,1**	**-62,5**	**38,1**	**-57,0**	**-80,5**
Övriga väsentliga rörelseposter						
Central administration		-41,1	-41,4	-20,4	-14,6	-48,2
Förvärvskostnader		-22,6	-	-15,8	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	4	11,4	10,8	0,9	12,3	7,5
Värdeförändringar fastigheter		245,9	58,9	165,6	13,9	95,4
Rörelseresultat		**262,8**	**-34,2**	**168,4**	**-45,4**	**-25,8**
Finansiella intäkter		6,8	30,3	2,8	26,1	42,5
Finansiella kostnader		-128,8	-53,1	-59,7	-16,8	-85,3
Resultat från finansiella poster		**-122,0**	**-22,8**	**-56,9**	**9,3**	**-42,8**
Resultat före skatt		**140,8**	**-57,0**	**111,5**	**-36,1**	**-68,6**
Skatt	7	62,0	-0,2	-33,3	-	-1,6
Periodens resultat		**202,8**	**-57,2**	**78,2**	**-36,1**	**-70,3**
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor [1]		0,07	-0,30	-0,02	-0,19	-0,30
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor [1]		0,07	-0,30	-0,02	-0,19	-0,30
Totalt antal utestående aktier, miljoner stycken		80,7	192,9	80,7	192,9	241,4
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken		2 769	190,5	2 769	190,5	239,1
Genomsnittligt antal preferensaktier, miljoner stycken		0,05	2,4	0,05	2,4	2,4

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**Jan-sep 2021**	Jan-sep 2020	**Jul-sep 2021**	Jul-sep 2020	Helår 2020
Periodens resultat	202,8	-57,2	78,2	-36,1	-70,3
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-	–
Summa totalresultat för perioden	202,8	**-57,2**	78,2	**-36,1**	**-70,3**
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	202,8	-57,2	78,2	-36,1	-70,3
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	–
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	202,8	-57,2	78,2	-36,1	-70,3
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	–

Kommentarer till perioden januari-september 2021

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 156,1 mkr (143,1) och är hänförlig till hyresintäkter 135,2 mkr (12,6) och upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 20,9 mkr (130,5).

Hyresintäkterna uppgick till 135,2 mkr (12,6). Försäljning av varor och tjänster 20,9 mkr (130,5) är främst hänförliga till projektfastigheter. Dessa fastigheter har förvärvats för framtida utvecklingsprojekt, men har i dagsläget hyresgäster. Fastigheterna kommer att omvandlas till utvecklingsprojekt när detaljplaner har fastställts.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -87,0 mkr (-205,6). Rörelsekostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -60,2 mkr (-7,8) och bostadsutvecklingsprojekten med -26,8 mkr (-197,8), se även segmentredovisningen på sid 18.

Fastighetskostnaderna -60,2 mkr (-7,8), består i huvudsak av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel, 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.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -41,1 mkr (-41,4) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden. Förvärvskostnader uppgick under perioden till -22,6 mkr (-) 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 11,4 mkr (10,8), se not 4 sid 27.

Värdeförändring fastigheter uppgick under perioden till 245,9 mkr (58,9) och är i huvudsak hänförligt till värden på identifierade byggrätter i ett antal fastigheter vid fastighetsvärderingen.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 262,8 mkr (-34,2).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 6,8 mkr (30,3). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till intresseföretag.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -128,8 mkr (-53,1). 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 62,0 mkr (-0,2) och består av aktuell skatt om -5,9 mkr (-0,2) och uppskjuten skatt om 67,9 mkr (-). Den uppskjutna skatten avser dels temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter, som under perioden redovisats med -77,0 mkr, dels att fordran avseende befintliga underskottsavdrag under perioden redovisats med 144,9 mkr.

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 300 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 144,9 mkr.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 202,8 mkr (-57,2), vilket motsvarar 0,07 (-0,30) kronor per stamaktie och 0,07 (-0,30) kronor per stamaktie efter utspädning.

KOMMENTARER TILL DET TREDJE KVARTALET

Fastighetskostnaderna under det tredje kvartalet uppgår till -16,4 mkr (-2,8), vilket beror på att det tredje kvartalet är det kvartal som har lägst driftkostnader.

Kostnaden för central administration uppgår under det tredje kvartalet till -20,4 mkr (-14,6), vilket är högre än det normalt ska vara. Detta beror på att kvartalet belastats med kostnader av engångskaraktär med ca -10,0 mkr.

De finansiella kostnaderna är under det tredje kvartalet högre än normalt, vilket beror på att kvartalet belastats med extra kostnader, 17 mkr, vid förtida lösen av obligation, emittering av ny obligation och bryggfinansiering. De gamla obligationsägarna kompenserades med ett högre nominellt värde vid inlösenförfarandet.

Under det tredje kvartalet har resultatet belastats med skatt uppgående till -33,3 mkr, vilket väsentligen avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter under perioden.

Det tredje kvartalets resultat uppgick till 78,2 mkr (-36,1), vilket motsvarar -0,02 (-0,19) kronor per stamaktie och -0,02 (-0,19) 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.

	Jan-sep 2021			Jul-sep 2021		
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Förvaltnings-fastigheter	Projekt-utveckling	Totalt	Förvaltnings-fastigheter	Projekt-utveckling	Totalt
Hyresintäkter	133,6	1,6	135,2	56,6	0,4	57,0
Försäljning av varor och tjänster	1,6	19,3	20,9	-	2,6	2,6
Fastighetskostnader	-60,2	-	-60,2	-16,4	-	-16,4
Produktionskostnader	-	-26,8	-26,8	-	-5,0	-5,0
Bruttoresultat	**75,0**	**-5,9**	**69,1**	**40,2**	**-2,0**	**38,2**

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS BRUTTORESULTAT/ DRIFTNETTO

Hyreintäkterna uppgick under perioden till 133,6 mkr. Fastighetskostnaderna uppgår under perioden till -60,2 mkr.

PROEJKTUTVECKLINGENS BRUTTORESULTAT

Försäljning av varor och tjänster hänförliga till projektutveckling uppgick under perioden till 19,3 mkr. Produktionskostnader, som under perioden uppgår till -26,8 avser i huvudsak kostnader för att färdigställa de projekt som pågår.

Elefanten 29, Oskarshamn.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	**30 sep 2021**	30 sep 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		16,6	28,4	19,2
Förvaltningsfastigheter	3	3 921,9	-	1 429,7
Övriga materiella anläggningstillgångar		36,7	45,9	44,7
Andelar i intresseföretag/joint ventures	4	312,3	310,0	317,7
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		-	244,1	237,5
Nyttjanderättstillgång		47,0	20,2	18,0
Uppskjutna skattefordringar	7	144,9	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar		495,1	225,3	234,6
Summa anläggningstillgångar		**4 974,5**	**873,9**	**2 301,5**
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		176,2	897,2	968,9
Andelar i bostadsrättsföreningar		10,0	-	7,5
Övriga omsättningstillgångar	5	440,6	410,8	373,8
Likvida medel		59,8	32,9	109,9
Summa omsättningstillgångar		**686,6**	**1 340,9**	**1 460,1**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 661,1**	**2 214,8**	**3 761,6**
EGET KAPITAL				
Eget kapital		**1 702,5**	**790,8**	**1 074,7**
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	1 374,1	-	199,1
Obligationslån	6	1 239,1	-	967,0
Långfristig leasingskuld		43,3	11,4	10,4
Övriga räntebärande långfristiga skulder	6	101,3	-	100,0
Långfristiga skulder intresseföretag		-	-	5,0
Övriga långfristiga skulder		43,7	65,2	51,1
Uppskjutna skatteskulder	7	80,8	1,3	2,7
Summa långfristiga skulder		**2 882,3**	**77,9**	**1 335,3**
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	363,0	571,9	606,2
Obligationslån	6	-	279,7	-
Kortfristig leasingskuld		4,0	7,3	6,1
Övriga räntebärande kortfristiga skulder		101,2	19,0	149,0
Övriga kortfristiga skulder		608,1	468,2	590,3
Summa kortfristiga skulder		**1 076,3**	**1 346,1**	**1 351,6**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**5 661,1**	**2 214,8**	**3 761,6**

Kommentarer till balansräkning

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter uppgick till 3 921,9 mkr (-) och avser förutom den fastighetsportfölj, Valerum, som tillträddes den 30 december 2020, de förvärv som tillträtts under andra året, Helsingborg, Älvsjö/Västberg, Linköping och Köping. Projektfastigheten Bakaxeln i Nacka har under det första kvartalet klassats om till förvaltningsfastighet, för vidare information se sid 7-10, samt not 3, sid 27.

För joint venture/intresseföretag se not 4 sidan 27. Avseende uppskjuten skattefordran se not 7 sidan 28. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 495,1 mkr (225,3) och avser väsentligen fordringar avseende tilläggsköpeskillingar för Nacka Kvarngärdet och Primus Park.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 176,2 mkr (897,2) och avser förvävade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt.
Likvida medel uppgick den 30 september till 59,8 mkr (32,9).

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut utgjorde 1 737,1 mkr (571,9), obligationslån utgjorde 1 239,1 mkr (279,7) samt övriga räntebärande skulder 202,5 mkr (19,0), se not 6 på sid 28.

Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 1 702,5 mkr (790,8) och soliditeten till 30 procent (36).

Under perioden har emissioner genomförts i form av en riktad emission, företrädesemission samt apportemisioner. Dessa emissioner har tillfört det egna kapitalet netto 402,1 mkr. Aktiekapitalet uppgår den 30 september till 620,7 mkr (266,8).

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**266,8**	**236,4**	**359,2**	**862,4**
Periodens resultat januari - september 2020	–	–	-57,2	-57,2
Övrigt totalresultat januari - september 2020	–	–	–	–
Fondemission	-	-	–	–
Nyemission	-	-	-	-
Återköp av egna aktier	-	–	-	–
Utdelning till aktieägare	–	-	–	-
Ränta på egetkapitalinstrument [1]	–	-14,5	–	-14,5
Avyttring egetkapitalinstrument	–	-	-	-
Eget kapital 2020-09-30	**266,8**	**221,9**	**302,0**	**790,8**
Periodens resultat september - december 2020	–	–	-13,1	-13,1
Övrigt totalresultat september - december 2020	–	–	–	–
Fondemission	-	-	–	–
Nyemission	17,7	308,1	-24,1	301,8
Återköp av egna aktier	-	–	-	–
Utdelning till aktieägare	–	-	–	-
Ränta på egetkapitalinstrument [1]	–	-4,8	–	-4,8
Avyttring egetkapitalinstrument	–	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	**284,5**	**525,2**	**265,0**	**1 074,7**
Periodens resultat januari - september 2021	–	–	202,8	202,8
Övrigt totalresultat januari - september 2021	–	–	–	–
Fondemission	-	–	–	–
Nyemission	336,2	85,1	-19,2	402,1
Inlösen preferensaktier	-	37,4	-	37,4
Utdelning till aktieägare	–	–	–	–
Ränta på egetkapitalinstrument [1]	–	-14,5	–	-14,5
Avyttring egetkapitalinstrument	–	–	–	–
Utgående eget kapital 2021-09-30	**620,7**	**633,2**	**448,6**	**1 702,5**

[1] Räntekostnader på obligationslånet om 175 mkr bedöms vara ett egetkapitalinstrument pga dess emissionsvillkor. För mer information se årsredovisningen 2020 not 28 eget kapital.

Rapport över kassaflöden (koncernen)

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 67,7 mkr (175,8) . Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 435,0 mkr (57,7) och hänförde sig främst till förändring avseende förvärv av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 317,2 mkr (-267,0) och var framförallt hänförligt till nyemissioner, dels en riktad emission, dels en företrädesemission, samt upptagande av lån i samband med fastighetsförvärv. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -50,1 mkr (-33,5). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 59,8 mkr (32,9).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**Jan-sep 2021**	Jan-sep 2020	**Jul-sep 2021**	Jul-sep 2020	Helår 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	262,8	-34,2	168,4	-45,4	-25,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet [1]	-222,3	4,8	-136,6	1,8	-27,9
Erhållen ränta	0,1	-	0,1	-	-
Betald ränta	-67,2	-48,1	-40,1	-9,3	-63,8
Betald skatt	-2,6	-0,5	-2,6	-0,3	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**-29,2**	**-78,0**	**-10,8**	**-53,2**	**-117,6**
Förändring av projektfastigheter	-	379,9	-2,4	461,3	189,9
Förändring av övrigt rörelsekapital	110,1	-130,9	-37,8	-173,9	-108,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**80,9**	**171,0**	**-51,0**	**234,2**	**-36,2**
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 873,1	-	-272,2	-	-1 374,5
Försäljning av projektfastigheter	-	59,0	16,0	14,0	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2,0	-	-	-	-
Förvärv av verksamheter	-	-	-	-	-
Försäljning av verksamheter	-	-	-	-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-9,6	-1,3	8,0	13,5	-18,1
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 884,7**	**57,7**	**-248,2**	**27,5**	**-1 392,6**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	402,1	-	213,7	-	325,8
Upptagna lån	1 954,0	90,0	574,8	28,1	1 601,4
Amortering av lån	-602,4	-342,6	-507,5	-300,0	-445,3
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument	-	-9,6	-	-	-9,6
Återköp egetkapitalinstrument	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 753,7**	**-262,2**	**281,1**	**-271,9**	**1 472,3**
Periodens kassaflöde	**-50,1**	**-33,,5**	**-18,1**	**-10,2**	**43,5**
Likvida medel vid periodens början	109,9	66,4	77,9	43,0	66,4
Likvida medel vid periodens slut	**59,8**	**32,9**	**59,8**	**32,9**	**109,9**

[1] **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-11,4	-1,5	-0,9	-	-7,5
Nedskrivning, avskrivningar mm	20,8	-	20,8	0,1	7,5
Värdeförändring fastigheter	-232,1	-	-157,7	-	-36,7
Övrigt	0,4	6,3	1,2	1,7	8,8
Summa	**-222,3**	**4,8**	**-136,6**	**1,8**	**-27,9**

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**Jan-sep 2021**	Jan-sep 2020	**Jul-sep 2021**	Jul-sep 2020	Helår 2020
Rörelsens intäkter	5,6	3,2	1,7	1,1	5,7
Rörelsens kostnader	-18,3	-12,8	-5,1	-4,6	-16,0
Rörelseresultat	**-12,7**	**-9,6**	**-3,4**	**-3,5**	**-10,3**
Finansnetto	-18,3	-16,4	-14,0	-6,4	14,9
Utdelning	-	-	-	-	0,7
Nedskrivning av aktier/andelar koncernföretag	-176,2	-523,8	-47,4	-523,8	-595,1
Resultat från finansiella poster	**-194,5**	**-540,2**	**-61,4**	**-530,9**	**-579,5**
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-23,3
Resultat före skatt	**-207,3**	**-549,8**	**-64,9**	**-533,7**	**-613,0**
Inkomstskatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat [1]	**-207,3**	**-549,8**	**-64,9**	**-533,7**	**-613,0**

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 5,6 mkr (3,2). Rörelseresultatet uppgick till -12,7 mkr (-9,6).

Resultatet från finansiella poster uppgår till -194,5 mkr (-540,2), varav nedskrivning av aktier/andelar i koncernföretag motsvarar -176,2 mkr (-523,8). Under perioden har en uppskrivning av aktier/andelar i koncernföretag gjorts med 314,0 mkr (-).

Periodens resultat uppgick till -207,3 mkr (-549,8).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**30 sep 2021**	30 sep 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2 028,7	982,9	1 337,0
Omsättningstillgångar	2 715,6	2 266,9	2 062,5
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 744,3**	**3 249,8**	**3 399,6**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 823,4	1 026,1	1 314,4
Långfristiga skulder	536,4	330,3	256,9
Kortfristiga skulder	2 384,5	1 893,4	1 828,2
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**4 744,3**	**3 249,8**	**3 399,6**

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Balansomslutningen uppgick till 4 744,3 mkr (3 399,6).

Soliditeten uppgick till 38 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 30 september 2021 hade koncernen 26 (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 2020 (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 2021

Inga nya eller förändrade standarder eller tolkningar enligt IASB har haft någon påverkan på finansiella rapportering och de redvisningsprinciper 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 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 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 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 BOSTADSUTECKLING 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 prestationsåttagande.

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

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

Not 3
Förvaltningsfastigheter

Nedan visas en tabell över förändring redovisat värde förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	2021	2020
Fastighetsvärde vid periodens början, 1 januari	1 429,7	0,0
Förvärv	2 209,9	-
Investeringar	18,1	-
Omklassificering projektfastighet	266,2	-
Avyttringar	-329,9	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	327,9	-
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 30 september	**3 921,9**	**0,0**

Not 4
Joint ventures och intresseföretag

			30 sep 2021		30 sep 2020		31 dec 2020	
Namn	Partner	Kapital-andel	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresseföretag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresseföretag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresseföretag
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,1	-	1,1	-	1,1	-
Eriksberg Intressenter AB [1]	Veidekke	50 %	-	-	0,2	-	0,2	-
Ostam Holding AB	Wallenstam	50 %	0,2	-	0,2	-	0,2	-
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % [2]	-	-0,5	-2,3	-0,1	-2,4	-0,1
SOF-11 Camilla S.à r.l	Starwood	30 % [3]	-	-1,2	6,2	-1,1	15,3	–2,1
Projektbolaget Strået	Ungarco	50 % [4]	-	-	6,7	-0,3	6,5	-0,5
Samterna	SBB	50 % [5]	12,8	4,1	7,3	-	7,6	-0,1
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % [6]	298,2	9,1	290,7	12,3	289,1	10,3
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			**312,3**	**11,4**	**310,1**	**10,8**	**317,7**	**7,5**

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 förvärvad.
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 5
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 84 mkr.

Not 6
Finansiella instrument

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020	**30 sep 2021**	30 sep 2020	31 dec 2020
Skulder till kreditinstitut	1 737,1	571,9	805,3	1 737,1	571,9	805,3
Obligationslån	1 239,1	279,7	967,0	1 280,6	128,9	836,3
Övriga räntebärande skulder	202,5	37,7	270,5	202,5	19,0	249,0

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 30 september 2021 visar en skillnad mellan redovisat och verkligt värde, till följd av uppgången i obligationskursen, då obligationslånens verkliga värde (värdering enligt nivå 1 i värdehierakin) är högre än anskaffningsvärde.

Not 7
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 300 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 144,9 mkr redovisats.

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter med -74,9 mkr.samt övriga temporära skillnader -2,1 mkr.

	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Koncernen			
Aktuella skatter	-5,9	-0,2	-0,1
Uppkjutna skatter	67,9	-	-1,5

Not 8
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Koncernen			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	2 229,5	367,07	1 297,0
Pantsatta reverser	49,0	202,2	216,2
Aktier i dotterbolag	4 258,0	39,0	97,8
Värdepapper	-	-	18,6
Företagsinteckningar	-	-	-
Likvida medel	0,1	0,1	0,1
Eventualförpliktelser			
Borgensåtaganden	-	885,0	465,0

	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Moderbolaget			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Aktier i dotterboalg	100,6	19,0	100,6
Värdepapper	19,5	-	18,9
Eventualförpliktelser			
Borgensåtaganden	2 091,4	1 414,3	1 438,2

Övrig information

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av Not 34 i Oscar Properties årsredovisning för 2020. 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 2020. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 28 Oktober 2021

Peter Norman
Styrelseordförande

Ulf Nilsson
Ledamot

Therese Agerberth
Ledamot

Douglas Roos
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 2021 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 företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt 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 2021
PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Åsa Robertson
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 fastigheter som innehas för projektutveckling.

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

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, 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 bestämmandeinflytande.

Projektmarginal
Beräknad projektvinst i förhållande till de totala intäkterna.

Räntetäckningsgrad, ICR
Finansnetto i förhållande till rörelseresultat.

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.

BTA Betalda Tecknade Aktier, Antal
Betalda Tecknade Aktier, aktier där likviden inkommit till Bolaget som betalning i nyemission, men där akterina ännu inte är registrerade.

Substansvärde per aktie, Kronor
Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatt, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Mått som visar långsiktigt substansvärde.

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2021	23 februari 2022
Årsredovisning 2021	31 mars 2022
Delårsrapport januari-mars 2022	29 april 2022
Årsstämma 2022	12 maj 2022
Delårsrapport januari-juni 2022	15 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	28 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	24 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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Oscar Properties Holding AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 oktober 2021, kl 08.30.

Bilaga 1
Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Oscar Properties Holding AB (publ) är ett fastighetsbolag som under 2021 expanderat kraftigt genom förvärv av förvaltningsfastigheter. Det första förvärvet, med ett verkligt värde på 1,4 miljarder kronor, tillträddes 30 december 2020. Under 2021 har bolaget förvärvat fastigheter med ett värkligt värde på ytterligare 5,2 miljarder kronor, totalt 6,6 miljarder kronor. För att beskriva hur dessa förvärvade förvaltningsfastigheter, redan tillträdda och avtalade men ännu ej tillträdda, påverkar bolagets intjäningsförmåga har nedanstående tabell upprättats. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas 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 cen tral 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 2021, inklusive räntekostnader för ännu ej tillträdda 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	Nuvarande bestånd 2021-09-30	Proforma planerade tillträden okt-dec	Proforma 2021-12-31
Hyresintäkter	266,9	214,7	481,6
			0,0
Fastighetskostnader	-53,5	-41,4	-94,9
Fastighetsadministration	-11,7	2,9	-8,8
Driftnetto inklusive garantier	**201,8**	**176,2**	**378,0**
Överskottsgrad	**76%**	**82%**	**78%**
Central administration	-35,4	-5,1	-40,5
Finansnetto	-162,9	-77,7	-240,5
Förvaltningsresultat	**3,5**	**93,4**	**96,9**

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	**+/- 9,6**
Fastighetskostnader	+/-2 procent	+/- 1,9
Räntenivå, procentenhet	+/-1 procentenhet	+/- 31,8

Karlskrona
stadsmarina
Hamnkontor