

Oscar Properties

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



Q2



Psilander 60, Karlskrona.

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

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-JUNI 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 96,5 mkr (136,5).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 80,4 mkr (45).
- Rörelseresultatet uppgick till 94,3 mkr (11,2).
- Periodens resultat uppgick till 124,5 mkr (-21,1)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,05 kronor (-0,11).
- Likvida medel uppgick till 77,9 mkr (43,0).

KVARTALET APRIL-JUNI 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 68,9 mkr (27,7).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 50,5 mkr (45).
- Rörelseresultatet uppgick till 72,7 mkr (33,1).
- Periodens resultat uppgick till 60,1 mkr (14,4).
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,03 kronor (0,08).

NYCKELTAL

	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Helår 2020
Nettoomsättning, mkr	96,5	136,5	68,9	27,7	149,6
Rörelseresultat, mkr	94,3	11,2	72,7	33,1	-25,8
Periodens resultat, mkr	124,5	-21,1	60,1	14,4	-70,3
Avkastning på eget kapital, %	10,8	neg	5,2	1,7	neg
Förvaltningsfastigheter, mkr	3 460,6	-	3 460,6	-	1 429,7
Balansomslutning, mkr	5 244,1	2 791,2	5 244,1	2 791,2	3 761,6
Eget kapital, mkr	1 476,7	831,8	1 476,7	831,8	1 074,6
Eget kapital per aktie, kronor	0,38	4,31	0,38	4,31	0,63
Substansvärde per aktie, kronor	0,36	4,30	0,36	4,30	0,63
Soliditet, %	28	30	28	30	29
Resultat per stamaktie, kronor ¹	0,05	-0,11	0,03	0,08	-0,30
Totalt antal utestående aktier, tusental	3 857 715	192 898	3 857 715	192 898	241 422
Totalt antal utestående BTA, tusental ²	-	-	-	-	1 714 759

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

² Netto antal utestående BTA:er (Betalda Tecknade Aktier), som omvandlas till stamaktier i början av januari 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Oscar Properties offentliggör att utfallet av företrädesemissionen, om ca 150 miljoner kronor, är kraftigt övertecknad och cirka 253 procent av företrädesemissionen tecknades.
- Oscar Properties förvärvar fem fastigheter i Skåne med ett underliggande värde på 110 miljoner kronor av Sven-Olof Johanssons bolag Compactor Fastigheter AB som blir ägare av cirka 5 procent av Oscar Properties. Planerat tillträde under Q3 2021.
- Oscar Properties förvärvar 16 fastigheter av Kvalitena med ett underliggande fastighetsvärde om 930 miljoner kronor och Kvalitena utökar sitt ägande i Oscar Properties genom en apportemission om 150 miljoner kronor och planerat tillträde i Q3 2021.
- Oscar Properties tillträder den 30 april 2021 två fastighetsförvärv för totalt 1 390 miljoner kronor, förvärvade från Peter Eriksson Fastighets AB och Kvalitena AB.
- Oscar Properties förvärvar fyra fastigheter i Köping med inslag av bostäder från Sterner Stenhus Holding AB, med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 119 miljoner kronor. Förvärvet finansieras genom en riktad emission om 15 miljoner kronor och tillträdades i Q3 2021.
- Oscar Properties förvärvar tre kommersiella fastigheter belägna i Göteborg med ett underliggande fastighetsvärde om 77 miljoner kronor. Förvärvet finansieras genom en riktad emission om 19,25 miljoner kronor och planerat tillträde i Q3 2021.
- Förundersökning om påstått insiderbrott kopplat till Oscar Properties läggs ner.
- Oscar Properties tillträder två fastighetsförvärv i Tornby i Linköping för totalt 97,5 miljoner kronor.
- Oscar Properties fastställer nya finansiella mål med fokus på att växa förvaltningsverksamheten och förstärka bolagets finansiella ställning. De nya målen innebär bland annat att fastighetsvärdet ska öka upp till 10 miljarder kronor inom en 3-årsperiod och en genomsnittlig avkastning på eget kapital om 15 procent per år över en konjunkturcykel.
- Oscar Properties emitterar en icke säkerställd obligation på 550 miljoner kronor under ett ramverk av 1 miljard kronor. Obligationen har en löptid på tre år till juli 2024 och med en räntesats på STIBOR 3 månader + 7,25 procent. Obligationen planeras att listas på Nasdaq, Stockholm.
- Oscar Properties informerar om att förtidslösen av obligation kommer att genomföras den 19 juli 2021 till en kurs om 102 procent av det nominella värdet, inklusive upplupen ränta.
- Oscar Properties förvärvar två lager- och industrifastigheter centralt belägna i Värnamo för totalt 36,5 miljoner kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties tillträder två fastighetsförvärv för totalt 2 69 miljoner kronor, dels en portfölj bestående av en fastighet i Katrineholm och en fastighet i Falköping, dels en portfölj bestående av fyra fastigheter i centrala Köping.
- Oscar Properties genomför årsstämman 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 genomförs den 25 augusti 2021.

VD har ordet

*"Oscar Properties
introducerar nya
finansiella mål."*

Oscar Engelbert

Under årets andra kvartal har vi fortsatt fokusera på att växa bolagets förvaltningsverksamhet och som ett led i den nya strategin beslutade bolagets styrelse att under kvartalet introducera nya operativa och finansiella mål. De operativa målen innebär att fastighetsvärdet ska överstiga 10 miljarder kronor inom en 3-årsperiod och att projektutveckling inte ska överstiga mer än 10 procent av bolagets balansräkning samt en ambition att nå investment grade rating inom 3 år. De finansiella målen fastställer att bolaget ska uppnå en genomsnittlig avkastning på eget kapital om 15 procent per år över en konjunkturcykel och att soliditeten inte ska understiga 30 procent och inom 3 år uppgå till minst 40 procent. Vidare ska räntetäckningsgraden överstiga 1,5 gånger över en konjunkturcykel.

En del av arbetet för att nå våra finansiella mål är kopplat till bolagets finansiering. Vi har under kvartalet emitterat seniora, icke-säkerställda obligationer om 550 miljoner kronor under ett ramverk på 1 miljard kronor. Nettolikviden från dessa obligationer ska användas för att refinansiera ett befintligt obligationslån samt refinansiera några av Oscar Properties befintliga skulder för att komma ner i räntekostnad och ha längre duration på lånen.

Vår förvärvsresa är i full gång och under kvartalet har vi adderat flera fastigheter till förvaltningsportföljen. I maj blev det klart att vi förvärvar fyra fastigheter i centrala Köping som tillsammans har en uthyrbar area om 14 000 kvm, ett underliggande fastighetsvärde om drygt 119 miljoner kronor och ett driftnetto om cirka 7,8 miljoner kronor. Vi har även förvärvat tre kommersiella fastigheter belägna i Göteborg, Trollhättan och Nyköping. Köpeskillingen baseras på ett fastighetsvärde om 77 miljoner kronor och fastigheternas gemensamma årliga driftnetto uppgår till cirka 4,6 miljoner kronor. I slutet av juni adderade vi två lager- och industrifastigheter i Värnamo med en uthyrbar area om cirka 28 500 kvm. Köpeskillingen uppgår till 36,5 miljoner kronor och fastigheternas gemensamma driftnetto uppgår till 2,3 miljoner kronor.

Det är glädjande att se den snabba utveckling som Oscar Properties har gått igenom vi äger i dagsläget fastigheter till ett underliggande värde om 3,5 miljarder kronor, vilket ligger väl i linje med vårt finansiella mål om 10 miljarder kronor över en 3-årsperiod. När vi tillträtt alla förvärv så äger vi fastigheter till ett värde om 4,8 miljarder kronor.



Ökat fokus på förvaltning, utveckling och förvärv ställer höga krav på oss som team och vår organisation. För att möta dessa krav har vi under året stärkt upp vår fastighets- och förvävsorganisation med personer med lång och gedigen erfarenhet från branschen och jag är övertygad om att dessa rekryteringar kommer bidra positivt till vår fortsatta expansion.

Vi har under perioden tagit viktiga steg kring arbetet med att stärka vår kapitalstruktur och kommer att fortsätta ta vara på möjligheter på marknaden som stärker vårt kassaflöde och finansiella ställning.

Stockholm den 16 juli 2021

Oscar Engelbert, verkställande direktör



Heimdal 17, Skövde.

Segmentsredovisning

SEGMENTREDOVISNING

Från och med första kvartalet 2021 redovisar vi vår verksamhet inom två affärsområden, Förvaltningsfastigheter och Projektutveckling. Denna indelning redovisas oberoende av geografiskt läge.

Affärsområdet Förvaltningsfastigheter är även 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-jun 2021			Apr-jun 2021		
	Projekt- utveckling	Förvaltnings- fastigheter	Totalt	Projekt- utveckling	Förvaltnings- fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	1,2	77,0	78,2	0,5	50,2	50,7
Försäljning av varor och tjänster	16,7	1,6	18,3	17,1	1,1	18,2
Fastighetskostnader	-	-43,8	-43,8	-	-28,4	-28,4
Produktionskostnader	-21,7	-	-21,7	-12,1	-	-12,1
Bruttoresultat	-3,8	34,8	31,0	5,5	22,9	28,4

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS BRUTTORESULTAT/ DRIFTNETTO

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 77,0 mkr. Avseende fastighetskostnaderna, som under perioden uppgår till -43,8 mkr, är första kvartalet generellt ett kvartal med höga el- och värmekostnader samt kostnader för snöröjning och halkbekämpning, det gäller även för Oscar Properties fastigheter. Första kvartalet representerar därmed inte genomsnittet per helår.

FÖRLUSTAVDRAG

Den förändring mot ett förvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de ansamlade skattemässiga underskottsavdragen 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 redovisas som tillgång i takt med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Under perioden har ett värde om 131,8 mkr redovisats.

Förvaltningsfastigheter

FASTIGHETSBESTÅNDET

Oscar Properties fastighetsbestånd bestod den 30 juni 2021 av 50 fastigheter. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till mellersta och södra Sverige och är i huvudsak belägna i Stockholm, Helsingborg, Karlskrona, Höganäs, Motala, Köping, Oskarshamn, Skövde, Linköping och Västervik.

Fastigheternas verkliga värde uppgick per den 30 juni 2021 till 3 461 mkr. Den ekonomiska förvaltningen sköts av extern part. Den totala uthyrningsbara ytan är cirka 262 000 kvm, varav 38 procent är lager, 22 procent är kontor, 13 procent är retail, sju procent är lättindustri/verkstad och tre procent är bostäder och 17 procent är övrigt.

De tio största hyresgästerna i beståndet utgörs av Bring Frigo AB, Telefonaktiebolaget LM Ericsson, QO Söder AB, Bergfalk & Co AB, Arbetsförmedlingen, Ludus AB, Aktiebolaget Motala Stadshotell, Nordea Bank, Garden Store Nordic AB och Fiskars Sweden AB.

STABILT KASSAFLÖDE SOM STÖDER PROJEKTUTVECKLINGEN

Oscar Properties har med affärsområdet förvaltningsfastigheter kompletterat den strategiska inriktningen och genom stabila kassaflöden stöds det andra affärsområdet, projektutveckling.

Fastigheterna utgör basen för en solid finansiell ställning och gör bolaget mindre beroende av fluktuerande kassaflöden från utvecklingsverksamheten.

Oscar Properties fastighetsportfölj ger ett stabilt kassaflöde som kommer att stödja den fortsatta utvecklingen av både projektutvecklingen och samtidigt utgöra en god bas för kompletterande förvärv.

KONTRAKTSTRUKTUR

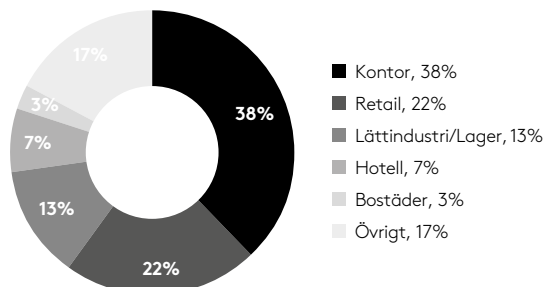
Oscar Properties hade per 30 juni 2021 cirka 690 hyresavtal tecknade med 504 olika hyresgäster. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa hyresavtal upp gick till 2,9 år. De tio största hyresgästerna stod tillsammans för 40 procent av hyresvärdet. Antalet avtal och durationen på dessa medför 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.

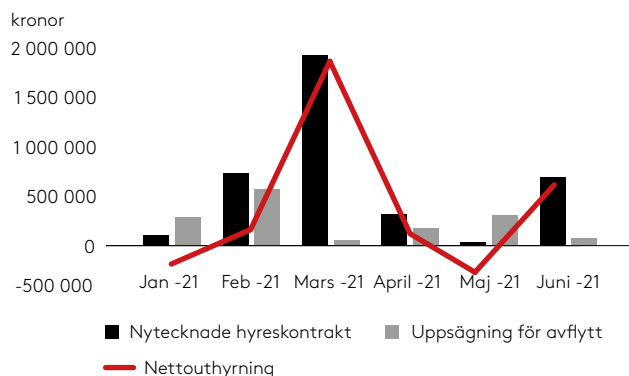


FASTIGHETSVÄRDE FÖRDELAT PER FASTIGHETSKATEGORI, 30 JUNI 2021



NETTOUTHYRNING

Årliga hyresvärdet bashyra för avtal ingångna under kvartal 2 uppgår till 1,048 mkr och omfattade både omförhandlade hyresavtal samt direkta nya uthyrningar. Värdet på uppsagda avtal för perioden uppgick till 0,56 mkr, beloppet omfattar alla avtal som var uppsagda för avflyttning. Nettouthyrning vad således positiv för kvartalet med 0,488 mkr på årsbasis vilket är positivt för framtida kassaflöden samt värderingar av fastigheterna.



FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ ORTER

Orter	Antal fastigheter	Yta, m ²	Värde, Mkr	Hyresvärde, Tkr
Helsingborg	2	73 105	899	57 908
Stockholm	6	40 819	1 117	64 500
Karlskrona	3	16 805	220	19 560
Höganäs	5	20 567	219	15 915
Oskarshamn	11	16 021	206	18 177
Motala	2	13 068	142	14 487
Köping	4	13 982	119	13 000
Västervik	2	8 217	104	9 957
Linköping	2	11 614	98	9 200
Övriga	13	47 449	337	32 881
Summa	50	261 647	3 461	255 585

VÄRDERINGSMETOD

Fastighetsbestånd värderas varje kvartal. Intern och externvärde ring kommer att göras årligen av samtliga fastigheter. Under det andra kvartalet 2021 har 43 av 50 fastigheter värderats internt, övriga 7 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
- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position
- Gällande hyreskontraktsvillkor
- Investerings- och underhållsplaner

Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

KALKYLRÄNTA

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 5,7 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 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

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

Verkligt värde för hela beståndet bedöms till 3 461 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 part-erna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part.

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter upp går till 5,7 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som används för perioden var 7,9 procent.

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar en extern värderares tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde utgör marknadsvärdet.

Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Kontrakt och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Nuvarande och historiska hyresnivåer



Konsumenten 2, Stockholm.

Projektportföljen

PROJEKTBESTÅNDET

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

Oscar Properties bedriver för närvarande två projekt i egen regi, Norrterna Sundsvall och Byggmax i Höganäs.

Oscar Properties bedriver och finansierar två projekt inom ramen för joint ventures, Primus Park Essingen Stockholm och Samterna Karlskrona.

PRIMUS PARK

- Fastigheten ställs om till äldreboende och bostäder.
- Projektet finansieras tillsammans med en Joint Venture-partner, Starwood.
- Planen är en etappvis utbyggnad av kvarteret, alternativt att befintliga lokaler renoveras.

SAMTERNA, KARLSKRONA

- Första projektet, Skogsglantan, 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.

BYGGMAX, HÖGANÄS

Under det första kvartalet har bygglov erhållits för att bygga en byggmaterialhandel för ByggMax i Höganäs. Ett hyresavtal med 10-årig löptid har tecknats med ByggMax. Oscar Properties uppför just nu byggnaden.

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.

IDENTIFIERING AV BYGGRÄTTER

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



Gulberna Park, Karlskrona.



Norra Kajen, Sundsvall.



Skeppsbron 3, 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.

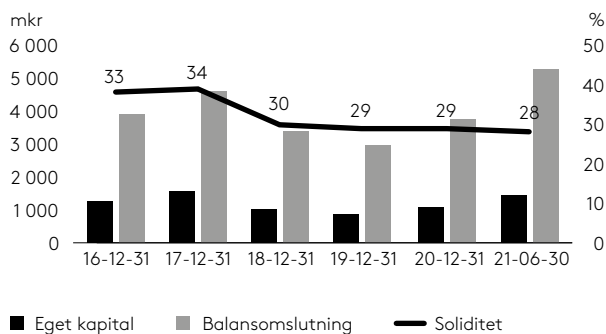
EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital uppgick den 30 juni 2021 till 1 476,7 mkr (831,8) och soliditeten till 28 procent (30). Balansomslutningen uppgick till 5 244,1 mkr (2 791,2). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder till kreditinstitut utgjorde 1 695,6 mkr (444,9) obligationslån utgjorde 957,7 mkr (670,6) samt övriga räntebärande skulder 417,9 mkr (25,0), se not 5 på sid 27.

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



RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL PÅGÅENDE PROJEKT

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FRAMTIDA PROJEKT

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

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 30 juni 2021 till 77,9 mkr (43,0).

Uppbyggnaden av förvaltningsfastigheterna kommer att bidra till ett positivt löpande kassaflöde framåttriktat.

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 tolv månadersperioden uppgick per 30 juni 2021 till 551 mkr.

Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

FINANSIELLA MÅL

Operativa mål

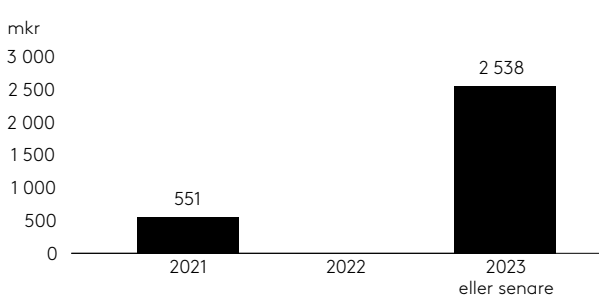
- Fastighetsvärdet ska överstiga 10 miljarder inom en 3-årsperiod.
- Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och värdehöjande förvaltning samt genom projektutveckling. Projektutveckling ska inte överstiga mer än 10 procent av bolagets balansräkning.
- Ambition att nå Investment Grade, IG, rating inom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

Finansiella mål

- 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 minst 40 procent
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger över en konjunkturcykel

FÖRFALLOPROFIL

KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE SKULDER (mkr)



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.

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.

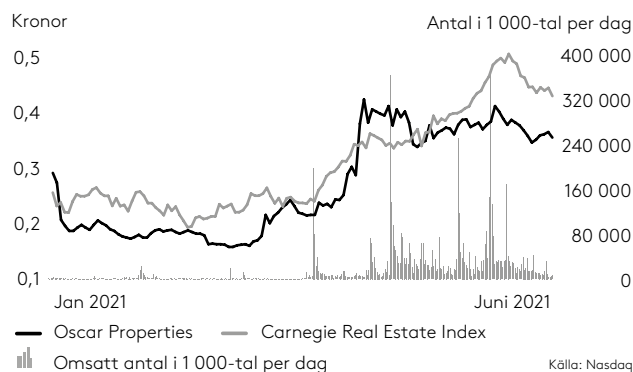
Aktien och ägarna

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

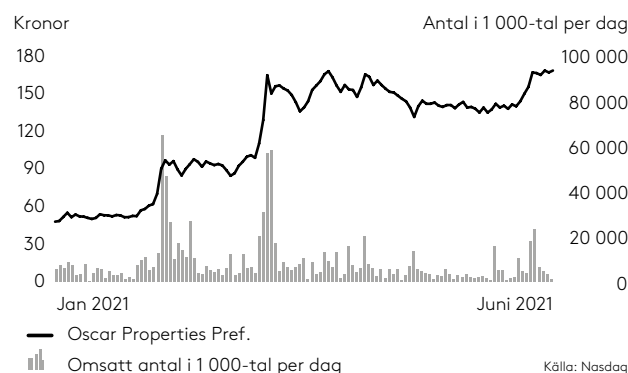
Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 30 juni 2021 till 1 349,4 mkr.

Den 30 juni 2021 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 3 857 715 421 aktier, varav 3 855 346 385 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 3 855 583 288,6 varav stamaktierna motsvarar 3 855 346 385,0 röster, preferensaktierna 223 443,5 röster och preferensaktierna av serie B 13 460,1 röster.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIE, KURSUTVECKLING



OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 30 JUNI 2021

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	483 825 804	0	0	12,5	12,6
Avanza Pension	400 247 017	108 324	628	10,4	10,4
Kvalitena AB	400 352 887	0	0	10,4	10,4
Öresund Investment AB	293 074 915	0	0	7,6	7,6
Peter Eriksson Fastighets AB	215 169 445	0	0	5,6	5,6
SEB Life International	97 500 000	0	0	2,5	2,5
Joakim Svensson	66 679 673	0	0	1,7	1,7
Swedbank Försäkring	66 316 248	9 715	260	1,7	1,7
Backahill Utveckling AB	50 770 690	0	0	1,3	1,3
Dan Hägerbring	50 000 000	0	0	1,3	1,3
Lectoria AB	49 000 000	0	0	1,3	1,3
Björn Andersson	35 041 714	0	0	0,9	0,9
Nordnet Pensionsförsäkring AB	34 380 879	35 874	6 015	0,9	0,9
Futur Pension	32 244 721	70 027	57	0,8	0,8
Handelsbolaget Solna Haga 4:28	31 950 000	0	0	0,8	0,8
Övriga	1 548 792 392	2 010 495	127 641	40,2	40,2
Summa	3 855 346 385	2 234 435	134 601	100,0%	100,0%

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

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Helår 2020
Hysesintäkter	2, 3	78,2	8,8	50,6	4,9	16,4
Försäljning av varor och tjänster		18,3	127,7	18,2	22,8	133,2
Nettoomsättning		96,5	136,5	68,9	27,7	149,6
Fastighetskostnader		-43,8	-5,0	-28,4	-3,6	-8,9
Produktionskostnader		-21,7	-137,0	-12,1	-21,7	-221,2
Summa rörelsens kostnader		-65,5	-142,0	-40,5	-25,3	-230,1
Bruttoresultat		31,0	-5,5	28,4	2,4	-80,5
Övriga väsentliga rörelseposter						
Central administration		-20,7	-26,8	-10,9	-13,4	-48,2
Förvärvskostnader		-6,8	-	-3,0	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	4	10,5	-1,5	7,7	-0,9	7,5
Värdeförändring fastigheter		80,4	45,0	50,5	45,0	95,4
Rörelseresultat		94,3	11,2	72,7	33,1	-25,8
Finansiella intäkter		4,0	4,2	1,1	2,2	42,6
Finansiella kostnader		-69,1	-36,3	-39,2	-20,9	-85,4
Resultat från finansiella poster		-65,1	-32,2	-38,1	-18,7	-42,8
Resultat före skatt		29,2	-20,9	34,6	14,4	-68,6
Skatt	7	95,3	-0,2	25,5	-	-1,6
Periodens resultat		124,5	-21,1	60,1	14,4	-70,3
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		0,05	-0,11	0,03	0,08	-0,30
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		0,05	-0,11	0,03	0,08	-0,30
Totalt antal utestående aktier, miljoner stycken		3 857,7	192,9	3 857,7	192,9	241,4
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken		2 277,8	190,5	2 277,8	190,5	237,6
Genomsnittligt antal preferensaktier, miljoner stycken		2,4	2,4	2,4	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-jun 2021	Jan-jun 2020	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Helår 2020
Periodens resultat	124,5	-21,1	60,1	14,4	-70,3
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	124,5	-21,1	60,1	14,4	-70,3
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	124,5	-21,1	60,1	14,4	-70,3
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	124,5	-21,1	60,1	14,4	-70,3
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-

Kommentarer till perioden januari-juni 2021

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 96,5 mkr (136,5) och är hänförlig till hyresintäkter 78,2 mkr (8,8) och upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 18,3 mkr (127,7).

Hyresintäkterna uppgick till 78,2 mkr (8,8) och är hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Försäljning av varor och tjänster 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 -65,5 mkr (-142,0). Rörelsekostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -43,8 mkr och bostadsutvecklingsprojekten med -21,7 mkr, se även segmentredovisningen på sid 6.

Fastighetskostnaderna -43,8 mkr (-5,0), består i huvudsak av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av fastigheterna. Kostnaderna är normalt sett lägre under det andra kvartalet jämfört med det första kvartalet.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -20,7 mkr (-26,8) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åttaganden. Förvärvskostnader uppgick under perioden till -6,8 mkr (-) och avser kostnader för den intensiva förvärvsaktiviteten som genomförts under perioden, såväl interna som externa. Kostnaderna är relaterade till den förändring mot fastighetsförvaltning som verksamheten genomgår och inte hör till den löpande verksamheten inom fastighetsförvaltning eller projektutveckling.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till 10,5 mkr (-1,5), se not 4 sid 27.

Värdeförändring i fastigheter uppgick under perioden till 80,4 mkr (45,0) och är hänförligt till värdering av fastigheter till verkligt värde.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 94,3 mkr (11,2).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 4,0 mkr (4,2). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till intresseföretag.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -69,1 mkr (-36,3). De finansiella kostnaderna är främst hänförliga till räntekostnader till kreditinstitut och har ökat till följd av lån i samband med fastighetsförvärv.

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till 95,3 mkr (-0,2) och består av aktuell skatt om -1,1 mkr (-) och uppskjuten skatt om 96,4 mkr (-0,2). Den uppskjutna skatten avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter samt att fordran med 131,8 mkr under perioden redovisats avseende

befintliga underskottsavdrag.

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 131,8 mkr.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 124,5 mkr (-21,1), vilket motsvarar 0,05 (-0,11) kronor per stamaktie och 0,05 (-0,11) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kommentarer till perioden april-juni 2021

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under det andra kvartalet till 68,9 mkr (27,7) och är hänförlig till hyresintäkter 50,6 mkr (4,9) och upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 18,2 mkr (22,8).

Hyresintäkterna uppgick till 50,6 mkr (4,9) och är hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Försäljning av varor och tjänster 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 -40,5 mkr (-25,3).

Fastighetskostnaderna uppgick till -28,4 mkr (-3,6), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av projektfastigheter. Produktionskostnaderna uppgick till -12,1 mkr (-21,7) var främst hänförliga till utvecklingsprojekten.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under det andra kvartalet till -10,9 mkr (-13,4) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åttaganden.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under det andra kvartalet till 7,7 mkr (-0,9).

Resultat av värdeförändringar fastigheter uppgick under det andra kvartalet till 50,5 mkr (45,0).

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick under det andra kvartalet till 72,7 mkr (33,1).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under det andra kvartalet till 1,1 mkr (2,2).

Koncernens finansiella kostnader uppgick under det andra kvartalet till -39,2 mkr (-20,9).

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till 25,5 mkr (-) och består av aktuell skatt om -1,1 mkr (0) och uppskjuten skatt om 26,6 mkr (-).

PERIODENS RESULTAT

Resultat för det andra kvartalet uppgick till 60,1 mkr (14,4) och resultatet per stamaktie före utspädning uppgick till 0,03 (0,08) kronor per stamaktie och 0,03 (0,08) kronor per stamaktie efter utspädning.



Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		17,5	28,4	19,2
Förvaltningsfastigheter		3 460,6	-	1 429,7
Övriga materiella anläggningstillgångar		46,7	45,6	44,7
Andelar i intresseföretag/joint ventures	4	335,3	551,7	317,7
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		242,7	-	237,5
Nyttjanderättstillgång		40,4	22,4	18,0
Uppskjutna skattefordringar	7	131,8	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar		254,5	204,3	234,7
Summa anläggningstillgångar		4 529,5	852,4	2 301,5
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		176,2	1 358,6	968,9
Andelar i bostadsrättsföreningar		45,0	-	7,5
Övriga omsättningstillgångar		415,6	537,2	373,9
Likvida medel		77,9	43,0	109,9
Summa omsättningstillgångar		714,6	1 938,8	1 460,2
SUMMA TILLGÅNGAR		5 244,1	2 791,2	3,761,7
EGET KAPITAL				
Eget kapital		1 476,7	831,8	1 074,6
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5	1 320,6	-	199,1
Obligationslån	5	957,7	311,3	967,0
Långfristig leasingskuld		35,3	12,4	10,4
Övriga räntebärande långfristiga skulder	5	260,6	19,0	100,0
Långfristiga skulder intresseföretag		-	-	5,0
Övriga långfristiga skulder		52,3	183,7	51,1
Uppskjutna skatteskulder	7	38,7	1,6	2,7
Summa långfristiga skulder		2 665,2	528,0	1 335,3
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5	374,9	444,9	606,2
Obligationslån	5	-	359,3	-
Kortfristig leasingskuld		4,0	8,3	6,1
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	5	157,2	6,0	149,0
Övriga kortfristiga skulder		566,1	612,9	590,5
Summa kortfristiga skulder		1 102,2	1 431,4	1 351,7
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5 244,1	2 791,2	3 761,7

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter uppgick till 3 460,6 mkr (-) och avser förutom den fastighetsportfölj, Valerum, som tillträdde den 30 december 2020, de förvärv som tillträtts under andra kvartalet, Helsingborg, Älvsjö/Västberg, Linköping och Köping. Projektfastigheten Bakaxeln i Nacka har under det första kvartalet klassats om till förvaltningsfastighet. För joint venture/intresseföretag se not 4 sidan 27. Avseende uppskjuten skattefordran se not 7 sidan 28. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 254,5 mkr (204,3) och avser väsentligen fordringar avseende tilläggsköpeskillingar för Nacka och Kvarngärdet.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 176,2 mkr (1 358,6) och avser förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt. Likvida medel uppgick per 30 juni till 77,9 mkr (43,0).

Långfristiga skulder

Avseende uppskjuten skatteskuld, se not 7 sidan 28.

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut utgjorde 1 695,6 mkr (444,9), obligationslån utgjorde 957,7 mkr (670,6) samt övriga räntebärande skulder 417,9 mkr (25,0), se not 5 på sid 27.

Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 1 476,7 mkr (831,8) och soliditeten till 28 procent (30).

Under perioden har emissioner genomförts i form av en riktad emission, företrädesemission samt apportemissioner. Dessa emis-

sioner har tillfört det egna kapitalet netto 287,1 mkr. Aktiekapitalet uppgår per 30 juni till 562,9 mkr (266,8).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående eget kapital 2020-01-01	266,8	236,4	359,2	862,4
Ändrade redovisningsprinciper	-	-	-	-
Periodens resultat januari - juni 2020	-	-	-21,1	-21,1
Övrigt totalresultat januari - juni 2020	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-
Återköp av egna aktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	-9,7	-	-9,7
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Eget kapital 2020-06-30	266,8	226,8	338,3	831,8
Ändrade redovisningsprinciper	-	-	-	-
Periodens resultat juli - december 2020	-	-	-49,2	-49,2
Övrigt totalresultat juli - december 2020	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Nyemission	17,6	308,1	-24,1	301,6
Återköp av egna aktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	-9,7	-	-9,7
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	284,4	525,2	265,0	1 074,6
Periodens resultat januari - juni 2021	-	-	124,5	124,5
Övrigt totalresultat januari - juni 2021	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Nyemission	278,5	27,3	-18,7	287,1
Återköp av egna aktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	-9,6	-	-9,6
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2021-06-30	562,9	542,9	342,6	1 476,7

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 131,9 mkr (-63,2). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 636,5 mkr (30,2) och hänförde sig främst till förändring avseende förvärv av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 472,6 mkr (9,6) 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 -32,0 mkr (-23,4). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 77,9 mkr (43,0).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Helår 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	94,3	11,2	72,7	33,1	-25,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	-85,7	3,0	-65,3	1,7	-27,9
Erhållen ränta	-	-	-	-	-
Betald ränta	-27,1	-38,8	-6,3	-17,7	-63,8
Betald skatt	-	-0,2	-	-0,1	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-18,4	-24,8	1,1	17,0	-117,6
Förändring av projektfastigheter	2,4	-81,4	-114,9	136,0	189,9
Förändring av övrigt rörelsekapital	147,9	43,0	198,9	-218,0	-108,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131,9	-63,2	85,1	-65,0	-36,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 600,9	-	-1 599,5	-	-1 374,5
Försäljning av projektfastigheter	-16,0	45,0	-16,0	45,0	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2,0	-	-0,8	-	-
Förvärv av verksamheter	-	-	-	-	-
Försäljning av verksamheter	-	-	-	-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-17,6	-14,8	-10,9	26,0	-18,1
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 636,5	30,2	-1 595,2	71,0	-1 392,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	188,4	-	150,5	-	325,8
Upptagna lån	1 379,2	61,9	1 374,6	21,7	1 601,4
Amortering av lån	-95,0	-42,6	-7,1	-16,3	-445,3
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument	-	-9,7	-	-5,4	-9,6
Återköp egetkapitalinstrument	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 472,6	9,6	1 518,0	-	1 472,3
Periodens kassaflöde	-32,0	-23,4	-24,1	6,0	43,5
Likvida medel vid periodens början	109,9	66,4	102,0	37,0	66,4
Likvida medel vid periodens slut	77,9	43,0	77,9	43,0	109,9
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-10,5	-1,5	-7,7	-0,9	-7,5
Nedskrivning, avskrivningar mm	-	-0,1	-	-	7,5
Värdeförändring fastigheter	-74,4	-	-53,4	-	-36,7
Övrigt	-0,8	4,6	-4,2	2,6	8,8
Summa	-85,7	3,0	-65,3	1,7	-27,9

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Helår 2020
Rörelsens intäkter	3,9	2,1	3,9	1,5	5,7
Rörelsens kostnader	-13,2	-8,2	-7,9	-5,3	-16,0
Rörelseresultat	-9,3	-6,1	-4,0	-3,8	-10,3
Finansnetto	-4,3	-10,0	-3,0	-5,8	14,9
Utdelning	-	0,7	-	-	0,7
Nedskrivning av aktier/andelar koncernföretag	-128,8	-	-128,8	-	595,1
Resultat från finansiella poster	-133,1	-9,3	-131,8	-5,8	-589,7
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-23,3
Resultat före skatt	-142,4	-15,4	-135,8	-9,6	-613,0
Inkomstskatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat ¹	-142,4	-15,4	-135,8	-9,6	-613,0

¹ Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Moderbolaget verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter bestod främst av utfakturerade tjänster motsvarande 3,9 mkr (2,1). Rörelseresultatet uppgick till -9,3 mkr (-6,1).

Resultatet från finansiella poster uppgår till -133,1 mkr (-9,3), varav nedskrivning av aktier/andelar i koncernföretag motsvarar -128,8 mkr. Under perioden har en uppskrivning av aktier/andelar i koncernföretag gjorts med 230,0.

Periodens resultat uppgick till -142,4 mkr (-15,4).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1 869,9	980,4	1 337,0
Omsättningstillgångar	2 477,2	2 214,0	2 062,5
SUMMA TILLGÅNGAR	4 347,1	3 194,4	3 399,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 690,8	1 036,7	1 314,4
Långfristiga skulder	256,2	330,3	256,9
Kortfristiga skulder	2 400,1	1 827,4	1 828,2
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 347,1	3 194,4	3 399,5

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Balansomslutningen uppgick till 4 347,1 mkr (3 194,4). Soliditeten uppgick till 39 procent (32).



Litografen 7, Eskilstuna.

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 miljon kronor (mkr) om inget annat anges. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Per 2021-06-30 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 miljon kronor vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

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.

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 redovisningsprinciper som tillämpas av Oscar Properties.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Not 3

Ändrade redovisningsprinciper för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar

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

Nedanstående tabeller visar de omräknade siffrorna för perioden januari-juni 2020, enligt den nya redovisningsprincipen där ytterligare två bostadsrättsföreningar konsolideras in.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING JANUARI–JUNI 2020

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Rapporterad resultaträkning	Ändrad redovis- ningsprincip	Koncernen IFRS
Försäljning av varor och tjänster	127,7	-	127,7
Hysesintäkter	7,8	1,0	8,8
Nettoomsättning	135,5	1,0	136,5
Produktionskostnader	-151,5	14,5	-137,0
Fastighetskostnader	-5,0	-	-5,0
Summa rörelsens kostnader	-156,5	14,5	-142,0
Bruttoresultat	-21,0	15,5	-5,5
Övriga väsentliga rörelseposter			
Central administration	-26,8	-	-26,8
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	45,0	-	45,0
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-1,5	-	-1,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-
Rörelseresultat	-4,3	15,5	11,2
Finansiella intäkter	8,6	-4,4	4,2
Finansiella kostnader	-36,3	-	-36,3
Resultat från finansiella poster	-27,7	-4,4	-32,2
Resultat före skatt	-32,0	11,1	-20,9
Inkomstskatt	-0,2	-	-0,2
Periodens resultat	-32,1	11,0	-21,1

Not 3, forts.**KONCERNENS BALANSRÄKNING 30 JUNI 2020**

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Rapporterad balansräkning	Ändrad redovisningsprincip	Koncernen IFRS
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	28,4	-	28,4
Förvaltningsfastigheter	-	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	45,6	-	45,6
Andelar i intresseföretag/joint ventures	551,7	-	551,7
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	-	-	-
Nyttjanderättstillgång	22,4	-	22,4
Övriga finansiella anläggningstillgångar	403,1	-198,8	204,3
Summa anläggningstillgångar	1 051,1	-198,8	852,3
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	1 113,7	244,9	1 358,6
Andelar i bostadsrättsföreningar	-	-	-
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-	-	-
Övriga omsättningstillgångar	647,4	-110,0	537,4
Likvida medel	43,0	-	43,0
Summa omsättningstillgångar	1 804,0	134,9	1 938,9
SUMMA TILLGÅNGAR	2 855,1	-63,9	2 791,2
EGET KAPITAL			
Eget kapital	855,9	-24,1	831,8
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Obligationslån	311,3	-	311,3
Långfristig leasingskuld	12,4	-	12,4
Övriga räntebärande långfristiga skulder	19,0	-	19,0
Övriga långfristiga skulder	183,4	0,3	183,7
Uppskjutna skatteskulder	1,6	-	1,6
Summa långfristiga skulder	527,8	0,3	528,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	444,9	-	444,9
Obligationslån	359,3	-	359,3
Kortfristig leasingskuld	8,3	-	8,3
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	6,0	-	6,0
Övriga kortfristiga skulder	652,9	-40,0	612,9
Summa kortfristiga skulder	1 471,4	-40,0	1 431,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 855,1	-63,9	2 791,2

Not 4

Joint ventures och intresseföretag

Namn	Partner	Kapital- andel	30 juni 2021		30 juni 2020		31 dec 2020	
			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	-	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.å r.l	Starwood	30 % ³	17,6	-1,2	248,3	-1,1	15,3	-2,1
Projektbolaget Strået	Ungarco Förvaltnings, SaRot Investment, Dalbgrob	50 % ⁴	6,5	0,0	6,7	-0,3	6,5	-0,5
Samterna	SBB	50 % ⁵	12,9	4,5	7,3	-	7,6	-0,1
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % ⁶	296,8	7,7	290,2	-	289,1	10,3
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			335,3	10,5	551,7	-1,5	317,6	7,5

¹ Eriksbergs Intressenter AB har inte haft någon verksamhet under året eller föregående år.

² Stamaktier fördelar sig 50/50 medan preferensaktierna fördelar sig 15/85 mellan Oscar Properties/NIAM. Vinstdelning med NIAM avviker från angiven kapitalandel.

³ Aktiekapitalet fördelar sig 30/70 Oscar Properties/Starwood. Vinstdelningen med Starwood avviker från angiven kapitalandel. Projektet avser Primus.

⁴ Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, Ungarco Förvaltnings 36 %, SaRot Investment 11 % och Dalbgrob 3 %.

⁵ Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, SBB 50 %.

⁶ Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, Slättö Fastpartner II 50%. Vinstdelningen med Slättö Fastpartner avviker från angiven kapitalandel. Projektet avser Helix.

Not 5

Finansiella instrument

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
Skulder till kreditinstitut	1 695,6	444,9	805,3	1 695,6	444,9	805,3
Obligationslån	957,7	670,6	967,0	837,0	498,1	836,3
Övriga räntebärande skulder	417,9	25,0	249,0	417,9	25,0	249,0
	3 071,2	1 140,5	2 021,3	2 950,4	968,0	1 890,6

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 30 juni 2021 visar en skillnad mellan redovisat och verkligt

värde, till följd av nedgången i obligationskursen, då obligationslårens verkliga värde (värdering enligt nivå 1 i värdehierakin) är lägre än anskaffningsvärde.

Not 6

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020		30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
Koncernen				Moderbolaget			
<i>Ställda panter</i>				<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	2 149,1	607,7	1 297,0	Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Pantsatta reverser	179,0	150,3	216,2	Aktier i dotterbolag	100,6	66,8	100,6
Aktier i dotterbolag	802,8	20,0	97,8	Värdepapper	19,5	-	18,9
Värdepapper	19,5	-	18,6	<i>Eventalförpliktelser</i>			
Företagsinteckningar	-	-	-	Borgensåtaganden	2 091,4	1 810,0	1 438,2
Likvida medel	0,1	0,1	0,1				
<i>Eventalförpliktelser</i>							
Borgensåtaganden	34,3	1 040,4	465,0				

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 131,8 mkr redovisats.

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter med -36,3 mkr.samt övriga temporära skillnader -2,4 mkr.

	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020		30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
Koncernen				Moderbolaget			
Aktuella skatter	-1,1	-	-0,1	Aktuella skatter	-	-	-
Uppskjutna skatter	96,4	-0,2	-1,5	Uppskjutna skatter	-	-	-

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

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.

Övrig information

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av Not 34 i Oscar Properties årsredovisning för 2020. Inga närståendetransaktioner har förekommit under perioden, förutom 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.

GRANSKNING AV DELÅRSRAPPORTEN

Denna delårsrapport har ej varit föremål för revisors granskning.

STYRELSENS INTYGANDE

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

Stockholm den 16 juli 2021

Peter Norman
Styrelseordförande

Ulf Nilsson
Ledamot

Therese Agerberth
Ledamot

Douglas Roos
Ledamot

Oscar Engelbert
Ledamot, Vd

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-september 2021
Bokslutskommuniké 2021
Årsredovisning 2021

11 november 2021
23 februari 2022
31 mars 2022

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



Karlskrona
stadsmarina

Hamnkontor

Harb