Oscar Properties

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

Psilander 60, Karlskrona.

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

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-JUNI 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 223,1 mkr (96,5).
- Driftnettot uppgick till 137,1 mkr (34,8).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 105,6 mkr (148,0).
- Rörelseresultatet uppgick till 118,2 mkr (94,3).
- Periodens resultat uppgick till 23,6 mkr (124,5)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,17 kronor (2,50[2]).
- Likvida medel uppgick till 67,4 mkr (77,9).
- Soliditeten uppgick till 30,3 procent (28,2).

PERIODEN APRIL-JUNI 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 107,6 mkr (68,9).
- Driftnettot uppgick till 69,1 mkr (22,9).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 86,3 mkr (96,9).
- Rörelseresultatet uppgick till 62,2 mkr (72,7).
- Periodens resultat uppgick till -9,8 mkr (60,1)
- Resultat per stamaktie uppgick till -0,07 kronor (1,50[2]).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Oscar Properties har förvärvat tre industrifastigheter belägna i Uppsala, Norrköping och Linköping. Köpeskillingen baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 159 miljoner kronor.
- Oscar Properties har avyttrat byggrätter i Sundsvall med en likviditetseffekt om 18 miljoner kronor. Affären genomfördes i linje med strategin att fokusera på förvaltningsfastigheter.
- Oscar Properties har tecknat avtal om förvärv av fem logistik- och industrifastigheter belägna i Falun, Hudiksvall, Kumla, Tranås och Växjö till ett fastighetsvärde om 1 050 miljoner kronor.
- Oscar Properties har breddat sin geografiska närvaro genom ett förvärv av en kommersiell fastighet i Sarpsborg i Norge till ett värde om 95 miljoner norska kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties har avyttrat två handelsfastigheter i Helsingborg till ett värde om 333 miljoner kronor.

NYCKELTAL

	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Helår 2021
Nettoomsättning, mkr	223,1	96,5	107,6	68,9	257,0
Driftnetto	137,1	34,8	69,1	22,9	130,6
Överskottsgrad, %	62,4	44,3	65,7	44,6	60,2
Rörelseresultat, mkr	118,2	94,3	62,2	72,7	505,2
Periodens resultat, mkr	23,6	124,5	-9,8	60,1	364,5
Avkastning på eget kapital, %	13,1	6,5	13,1	6,5	20,3
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 332,8	3 460,6	7 332,8	3 460,6	6 894,4
Balansomslutning, mkr	8 421,7	5 244,1	8 421,7	5 244,1	8 074,7
Eget kapital, mkr	2 550,0	1 476,7	2 550,0	1 476,7	2 514,8
Soliditet, %	30,3	28,2	30,3	28,2	31,1
Eget kapital per aktie, kronor [2]	17,75	19,0	17,75	19,0	18,58
Långsiktigt substansvärde NAV per aktie, kronor [2]	17,19	18,0	17,19	18,0	18,32
Resultat per stamaktie, kronor [1]	0,17	2,50	-0,07	1,50	4,18
Totalt antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental [1]	143 683	77 154	143 683	77 154	135 348
Genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, tusental [1]	139 468	58 092	143 683	60 046	87 212

[1] Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna, efter utspädningseffekt samt efter korrigering för omvänd split om 50:1 genomförd i augusti 2021.

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

VD har ordet

"Oscar Properties renodlar och konsoliderar för att stärka balansräkningen."
Oscar Engelbert

Det andra kvartalet har präglats av en utmanande omvärld med flera makroekonomiska förändringar såsom högre räntor och oro på de finansiella marknaderna. Dessa förändringar drabbar förstås även Oscar Properties. Givet hur marknaden ser ut just nu, kommer det att vara utmanande att nå en genomsnittsränta på 3 procent inom 18 månader som vi har kommunicerat. Vi anser dock fortsatt att vår nuvarande räntenivå inte riktigt reflekterar de förändringar vi har gjort i bolaget och kommer att fortsätta arbeta med att sänka våra räntekostnader.

På finansieringssidan så är vi dock trygga med vår förfallostruktur. Som exempel har vi vår nuvarande obligationsfinansiering med ett första förfall under april 2023. Resterande förfall ligger under senare delen av 2024. Bolaget befinner sig i rätt position med våra tillgångar då vi äger högavkastande fastigheter med stabila kassaflöden där hyresavtalen är indexreglerade, vilket innebär att hyror höjs i samma takt som inflationen. Det ger oss ett visst skydd mot räntehöjningar och säkerställer en bibehållen god avkastningsnivå. Givet de avtal som vi har nu och med nuvarande inflation, är vår bedömning att våra hyresintäkter kommer att öka med omkring 40 miljoner kronor på årsbasis under innevarande år.

En viktig pusselbit i bolagets verksamhet är att sätta våra hyresgäster i fokus, minska våra vakanser och därmed bygga en än starkare position som fastighetsförvaltare. Det är därför glädjande att vi nu ser resultat av detta arbete och att det andra kvartalet var det starkaste hittills vad gäller nyuthyrning. Med det sagt kan vi ändå bli bättre, vi är fortsatt ett ungt företag i vår förvaltningsaffär. Våra huvudprioriteringar är att förbättra rutinerna, ha kontroll på kostnaderna och fokusera på kassaflöde.

Oscar Properties fortsätter att jobba med att renodla verksamheten där vårt fokus är att ha en portfölj som är koncentrerad på våra kärnsegment såsom industri, lager/logistik och kontor. Vi har tidigare kommunicerat att vi skall avyttra fastigheter för omkring 200 miljoner kronor under detta år, men vi har redan nu avyttrat fastigheter för motsvarande 333 miljoner kronor inräknat fastigheter som har sålts efter kvartalets slut. De avyttrade fastigheterna förvärvades för 300 miljoner kronor under 2021. Dessa affärer ger oss möjlighet att fortsätta förvärva fastigheter som ger ännu bättre kassaflöde och som passar bättre in i vår portfölj. Vi kommer att fortsätta sälja under hösten för att frigöra likviditet att amortera på skuld och ytterligare stärka balansräkningen.

Vi har under kvartalet sålt våra villor i Skurusundet med förlust. Dessa villor köptes in för att bygga om till bostäder. Försenat detaljplanearbete samt vår nya affärsinriktning gjorde att vi beslutade att sälja dem och amortera på skuld istället. Sammantaget har detta i kombination med uppgörelsen med Brf Innovationen och avslutet av Planiaprojektet givit en negativ resultateffekt på 98 miljoner för det andra kvartalet.

Även framåt kommer vi att fokusera på uthyrning, skapa ännu bättre kassaflöde samt effektivisera och utveckla de fastigheter som inte levererat utifrån de avkastningskrav vi har idag. Vi kommer även fortsätta arbetet med att renodla vår portfölj och avyttra fastigheter som inte hör till våra kärnsegment för att kunna amortera vår skuld, stärka vår balansräkning och fokusera på förvärv som är i linje med vår strategi.

Stockholm den 15 juli 2022

Oscar Engelbert, verkställande direktör

Detta är Oscar Properties

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

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

TRANSAKTION OCH FINANSIERING

FASTIGHETS-FÖRVALTNING

PROJEKT-UTVECKLING

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

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

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

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

Heimdal 17, Skövde.

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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

OPERATIVA MÅL

Oscar Properties operativa mål antogs den 15 mars 2022:

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

FINANSIELLA MÅL

Oscar Properties finansiella mål antogs den 15 mars 2022:

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

För att uppnå sina mål ska Oscar Properties:

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

UTDELNINGSPOLICY

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

Förvaltningsfastigheter

FASTIGHETSBESTÅNDET

Oscar Properties fastighetsbestånd bestod den 30 juni 2022 av 92 fastigheter. Fastigheterna återfinns i hela Sverige men är i huvudsak belägna i kommunerna Helsingborg, Stockholm, Sollentuna, Malmö och Nacka.

Fastigheternas verkliga värde uppgick per den 30 juni 2022 till 7 333 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan är 553 478 kvadratmeter, varav 37 procent är lager/logistik, 28 procent är kontor, 16 procent är butik/dagligvaruhandel, 9 procent är industri/verkstad och 10 procent utgörs av övriga lokalytor

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

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

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

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

Skeppsbron 13, Karlskrona.

INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter genomförts med 46,7 mkr. Periodens investeringar avser i huvudsak hyresgästanpassningar och energieffektiviseringar. Vi jobbar kontinuerligt med att utveckla våra fastigheter efter våra kunders behov och önskemål med en strävan att minska energiförbrukning och miljöpåverkan.

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Oscar Properties har under perioden tecknat avtal om förvärv av tio fastigheter av vilka fem även har tillträtts under peioden. Resterande fem fastigheter planeras tillträdas under tredje kvartalet 2022.

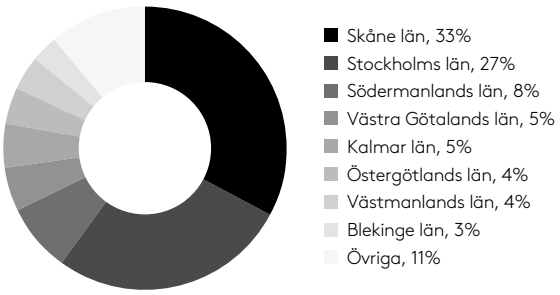
Oscar Properties har i april tillträtt en industrifastighet i Falköping till ett fastighetsvärde om 32 miljoner kronor. Under juni tillträddes bolagets första fastighet i Norge. Det avser en blandfastighet belägen i Sarpsborg och det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 95 miljoner norska kronor. Bolaget har även tillträtt en portfölj med tre lager- och industrifastigheter belägna i Linköping, Uppsala och Norrköping. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 159 miljoner kronor.

Oscar Properties har tecknat avtal om förvärv av fem logistik- och industrifastigheter för totalt 1 050 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Falun, Hudiksvall, Kumla, Tranås och Växjö. Portföljens totala driftnetto uppgår till cirka 64 miljoner kronor årligen. Total uthyrbar area uppgår till 161 500 kvm och WAULT:en uppgår till 6,1 år. Portföljen planeras tillträdas under tredje kvartalet 2022.

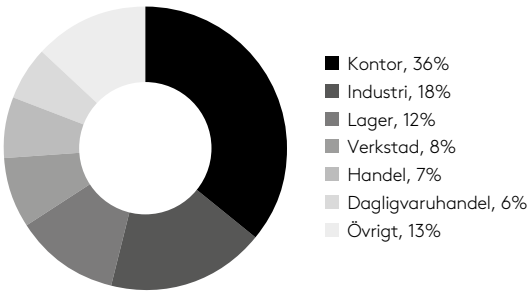
FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ LÄN

Län	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Antal fastigheter
Skåne län	2 409	176	183 197	15
Stockholms län	1 985	114	69 580	13
Södermanlands län	582	39	71 429	10
Västra Götalands län	400	32	28 386	6
Kalmar län	340	26	27 163	14
Västmanlands län	315	23	35 725	5
Östergötlands län	297	25	27 011	6
Blekinge län	227	21	16 805	3
Övriga	779	57	94 183	20
Totalt	**7 333**	**514**	**553 478**	**92**

FASTIGHETSVÄRDE FÖRDELAT PER GEOGRAFI, 30 JUNI 2022



FASTIGHETSVÄRDE FÖRDELAT PER FASTIGHETSKATEGORI, 30 JUNI 2022



Litografen 7, Eskilstuna.

KONTRAKTSTRUKTUR

Per 30 juni 2022 hade Oscar Properties 1 038 hyresavtal tecknade med 734 hyresgäster. Den viktade återstående löptiden för dessa hyresavtal upp gick till 3,4 år. Antalet avtal och durationen på dessa medför att Oscar Properties riskexponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. De tio största hyresgästerna stod tillsammans för 30 procent av hyresvärdet, se vidare tabellen nedan.

RISKDIVERSIFIERING AV HYRESVÄRDET

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

BESTÅNDETS VAKANSER

Oscar Properties arbetar aktivt med uthyrning av vakanta ytor på samtliga orter där bolaget är verksamt. Just nu fokuseras på besök hos befintliga kunder, fysiskt på plats. Att lära känna hyresgästernas verksamheter ger oss en större förståelse för deras behov och möjlighet till utveckling och förbättringar i fastigheten. Fokus är att säkerställa att hyresgäster väljer att stanna kvar hos Oscar Properties och att vi kan presentera ett bra kunderbjudande vid omförhandling eller nyuthyrning. Vi samarbetar med nationella och lokala mäklare samt arkitekter med kunskap om marknaden på respektive ort, vilket ger oss goda möjligheter att nå ut till nya hyresgäster lokalt och nationellt. Utöver detta arbetar vårt erfarna förvaltningsteam kontinuerligt med egna kontakter för att upprätthålla en effektiv uthyrningsprocess. I takt med att beståndet växer ökar förutsättningar att hitta rätt lokal till kundens specifika behov. Detta underlättar både vid omförhandlingar och nyuthyrningar att det finns en större variation av lokaler att välja mellan både sett till yta och geografi vid erbjudanden till nya och befintliga hyresgäster.

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

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2022 till 87 procent. Sett till yta uppgick uthyrningsgraden till 86 procent.

BESTÅNDETS VAKANSER

Kategori	Total yta, kvm	Vakant yta, kvm	Area vakant, %	Hyresvärde totalt, mkr	Hyresvärde[1] vakant, mkr	Ekonomisk vakans, %
Lager	206 165	15 756	8%	138	9	7%
Kontor	153 276	35 009	23%	193	36	19%
Butik	88 132	4 454	5%	100	4	4%
Industri	40 582	13 823	34%	14	6	46%
Dagligvaruhandel	8 976	2 996	33%	4	1	25%
Skola	8 625	850	10%	8	1	12%
Förråd	7 948	1 026	13%	10	1	12%
Bostad	7 693	0	0%	10	0	0%
Hotell	6 642	0	0%	5	0	0%
Övriga	25 438	4 920	19%	32	7	23%
Totalt	**553 478**	**78 833**	**14%**	**514**	**65**	**13%**

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

BESTÅNDETS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Hyresvärde, mkr	Yta, m²	Kr/m²	Andel av totalt hyresvärde
Frigoscandia AB	43	68 000	634	8%
City Gross Sverige AB	26	22 463	1 153	5%
Volvo Parts AB	14	22 000	635	3%
Telefonaktiebolaget LM Ericsson	13	12 297	1 055	3%
Bilia Bil Dahl AB	12	9 435	1 228	2%
QO Söder AB	11	14 411	779	2%
Fingerprint Cards AB	9	4 635	1 951	2%
Stockholm Hotel Apartments i Sollentuna	9	3 283	2 710	2%
Bergfalk & Co AB	9	3 773	2 260	2%
Arbetsförmedlingen	6	4 673	1 390	1%
Övriga	362	388 508	933	70%
Totalt	**514**	**553 478**	**929**	**100%**

VÄRDERINGSMETOD

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

Verkligt värde för hela fastighetsbeståndet uppgick till 7 333 mkr. Verkligt värde definieras enligt följande. Det värde vid värdetidpunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genomföra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part.

Under perioden har 26 av 92 fastigheter värderats externt, övriga 66 fastigheter har värderats internt. För periodens externvärderingar har Newsec och Savills anlitats.

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

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

Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

Från analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden samt restvärde vid kalkylperiodens slut har diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan ska motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet. Den genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden var 7,9 procent.

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,8 procent. Vid utgången av 2021 uppgick det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet till 5,8 procent.

I värdet för fastigheterna ingår 146 mkr för byggrätter. De värderade byggrätterna uppgår till drygt 60 000 kvm och presenteras tillsammans med övriga byggrätter i avsnittet för Projektfastigheter. Byggrätterna värderas i första hand genom ortsprismetod, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser. I några fall har även en byggrätts/exploateringskalkyl använts där slutsatser om värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade exploateringskostnader.

Projektportföljen

PROJEKTBESTÅNDET

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

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

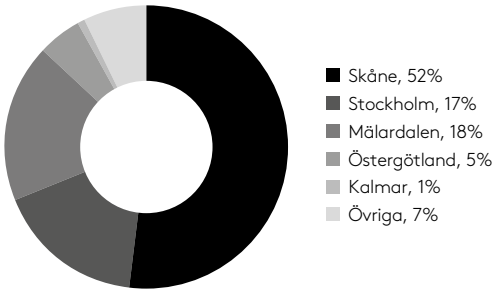
BYGGRÄTTER I FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

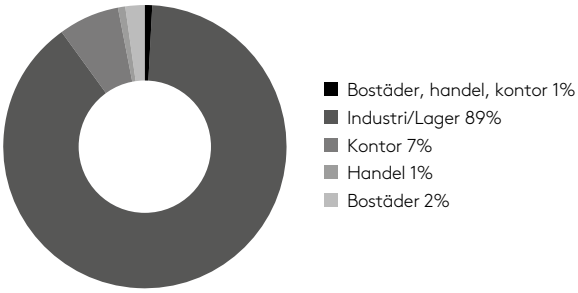
I syfte att tillskapa värden och optimera driftnetton är en viktig del av Oscar Properties projektutvecklingsfunktion att identifiera möjliga byggrätter och andra utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd.

De byggrätter som hittills identifierats fördelar sig inom segmenten kontor, bostäder och industri/lager och Oscar Properties har för avsikt att löpande fortsätta utvecklingsarbetet.

BYGGRÄTTER VIA BYGGLOV INOM BEFINTLIG DETALJPLAN

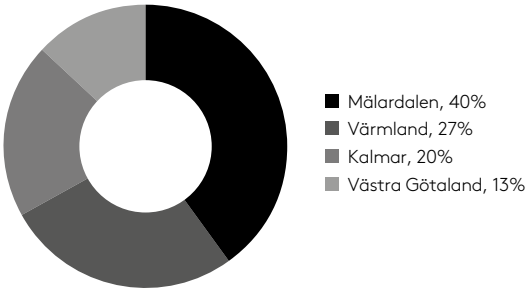
Med byggrätter inom befintlig detaljplan avses sådana som medges av gällande detaljplan och som kan realiseras genom ansökan om bygglov hos kommunen. För närvarande har 189 000 kvm byggrätter identifierats inom befintliga detaljplaner. Dessa är till störst del belägna i Mälardalen, Skånes- och Stockholms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

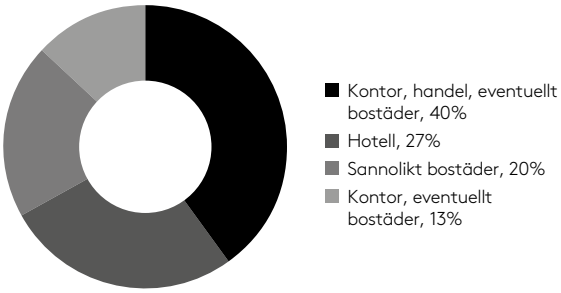




BYGGRÄTTER GENOM ÄNDRAD DETALJPLAN

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





NACKA (ALPHYDDAN)

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

Bygglov beviljades av stadsbyggnadskontoret i Nacka under juni 2022 och den planerade påbyggnationen omfattar 1 803 kvm LOA (lokalarea) och 2 064 kvm BTA (bruttoarea). Dialoger pågår med intressenter för denna förhyrning. Påbyggnationen väntas starta under det fjärde kvartalet 2022 och väntas färdigställas under 2023.

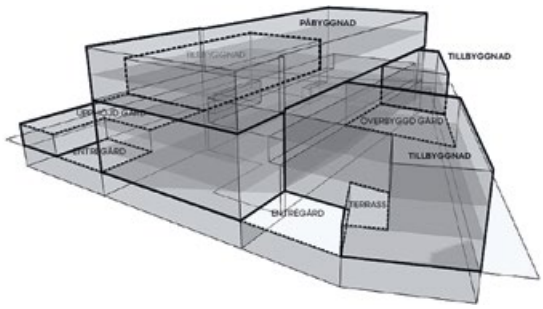
ÄLVSJÖ

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

VÄSTBERGA

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

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



Byggrättsstudie, Älvsjö, Västberga.

Finansiering

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

EFFEKTIVT KAPITALUTNYTTJANDE OCH RISKMINIMERING

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det nominella beloppet för totala räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2022 till 5 337,9 mkr. Bolaget har sedan 1 januari 2022 ändrat beräkningsprincip för genomsnittlig ränta. Tidigare användes principen för genomsnittlig kontrakterad ränta, vilket tog hänsyn till återstående löptid på lånet. Då bolaget har gått från ett projektutvecklingsbolag till ett fastighetsförvaltningsbolag där avsikten är att majoriteten av lånen förlängs vid förfall till skillnad från tidigare då de återbetalades i samband med projektavslut är beräkning av snitträntа utan hänsyn till återstående löptid en mer rättvisande princip.

Den genomsnittliga räntan för de totala räntebärande skulderna uppgick per den 30 juni 2022 till 5,0 procent.

Skulder till kreditinstitut utgjorde 3 030,2 mkr (2 303,2) med en genomsnittlig ränta på 4,2 procent, obligationslån utgjorde 2 060,0 mkr (965,0) med en genomsnittlig ränta på 5,9 procent, samt övriga räntebärande skulder 247,7 mkr (416,8) med en genomsnittlig ränta på 6,5 procent, se även not 7 på sid 28.

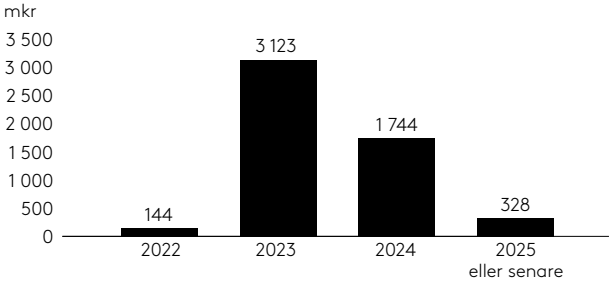
RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Oscar Properties eftersträvar en balans mellan lånat och eget kapital, med det långsiktiga målet att soliditeten inte skall understiga 30 procent, samt att belåningsgraden långsiktigt inte skall överstiga 70 procent avseende förvaltningsfastigheter. Koncernens nettobelåningsgrad per 30 juni 2022 uppgick till 65,7 procent.

KONCERNFINANSIERING

Koncernen kan också ta upp övrig skuld, t.ex. i form av obligationer eller checkräkningskrediter, för övrigt kapitalbehov. Detta kapital omsätts bland annat i pågående projekt, investeringar i förvaltningsfastigheter och vid förvärv. Oscar Properties har inom ramen för det seniora icke säkerställda obligationslånet om totalt 1 000 mkr, emitterat 800 mkr per 30 juni 2022.

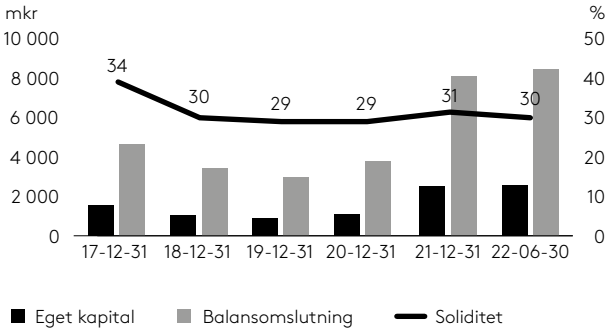
FÖRFALLOPROFIL KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE SKULDER (mkr)



EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per den 30 juni 2022 till 2 550,0 mkr (1 476,7) och soliditeten till 30 procent (28). Balansomslutningen uppgick till 8 421,7 mkr (5 244,1). 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 juni 2022 till 67,4 mkr (77,9).

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

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per 30 juni 2022 till 3 211,4 mkr.

Ekplantan 4, Sollentuna

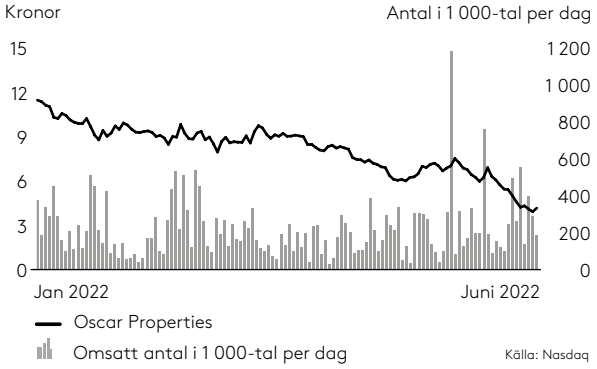
Aktien och ägarna

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

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 30 juni 2022 till 596,1 mkr.

Den 30 juni 2022 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 143 682 563 aktier, varav 143 635 183 stamaktier, 44 688 preferensaktier och 2 692 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 143 639 921 varav stamaktierna motsvarar 143 635 183 röster, preferensaktierna 4 468,8 röster och preferensaktierna av serie B 269,2 röster.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



Stängningskursen på Oscar Properties stamaktie uppgick per den 30 juni till 4,15 kr per aktie. Det långsiktiga substansvärdet per aktie, NAV, uppgick per den 30 juni 2022 till 17,19 kr per aktie.

OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 30 JUNI 2022

	Antal aktier			Andel av	
Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Dragfast AB	18 050 000	0	0	12,6	12,6
Kvalitena AB	17 367 769	0	0	12,1	12,1
Oscar Engelbert, genom bolag	16 146 966	0	0	11,2	11,2
Avanza Pension	11 636 623	2 150	31	8,1	8,1
Öresund Investment AB	8 795 000	0	0	6,1	6,1
Ålandsbanken ABP, Svensk filial	7 051 882	7	0	4,9	4,9
Swedbank Försäkring	4 613 425	149	4	3,2	3,2
Peter Eriksson Fastighets AB	4 445 081	0	0	3,1	3,1
SIX SIS AG, W8IMY	4 020 000	0	0	2,8	2,8
SEB Life International	2 500 000	0	0	1,7	1,7
Ironblock AB	1 887 689	0	0	1,3	1,3
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 685 784	1 219	162	1,2	1,2
Joakim Svensson	1 417 661	0	0	1,0	1,0
Handelsbanken Norden Index Criteria	1 238 755	0	0	0,9	0,9
Dan Hägerbring	1 176 000	0	0	0,8	0,8
Övriga	41 602 548	13 785	819	29,0	29,0
Totalt antal utestående aktier	**143 635 183**	**17 310**	**1 016**	**100,0%**	**100,0%**
Innehav av egna aktier	-	27 378	1 676	-	-
Totalt antal registrerade aktier	**143 635 183**	**44 688**	**2 692**	**100,00%**	**100,00%**

Informationen om aktieägarstruktur den 30 juni 2022 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

Sicklaön 88:1, Nacka

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	**Jan-jun 2022**	Jan-jun 2021	**Apr-jun 2022**	Apr-jun 2021	Helår 2021
Hyresintäkter		219,2	78,2	105,1	50,6	215,8
Projektomsättning och övriga intäkter		3,9	18,3	2,5	18,2	41,2
Nettoomsättning		**223,1**	**96,5**	**107,6**	**68,9**	**257,0**
Fastighetskostnader	3	-82,4	-43,8	-35,3	-28,4	-86,5
Projektkostnader		-47,7	-21,7	-40,3	-12,1	-80,1
Summa rörelsens kostnader		**-130,1**	**-65,5**	**-75,6**	**-40,5**	**-166,6**
Bruttoresultat		**93,0**	**31,0**	**32,0**	**28,4**	**90,4**
Övriga väsentliga rörelseposter						
Central administration		-31,4	-20,7	-14,6	-10,9	-47,3
Förvärvskostnader		-18,8	-6,8	-5,4	-3,0	-29,0
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-0,8	10,5	-0,4	7,7	-46,5
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		140,5	153,4	103,8	99,3	846,0
Realiserade värdeförändringar fastigheter		-64,3	-73,0	-53,1	-48,8	-308,5
Rörelseresultat		**118,2**	**94,3**	**62,2**	**72,7**	**505,2**
Finansiella intäkter		1,8	4,0	0,4	1,1	7,1
Finansiella kostnader		-144,5	-69,1	-71,6	-39,2	-155,5
Resultat från finansiella poster		**-142,7**	**-65,1**	**-71,2**	**-38,1**	**-148,4**
Resultat före skatt		**-24,5**	**29,2**	**-9,0**	**34,6**	**356,8**
Skatt	8	48,1	95,3	-0,8	25,5	7,7
Periodens resultat		**23,6**	**124,5**	**-9,8**	**60,1**	**364,5**
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor [1]		0,17	2,50	-0,07	1,50	4,18
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor [1]		0,17	2,50	-0,07	1,50	4,18
Totalt antal utestående aktier, miljoner stycken		143,7	77,5	143,7	77,5	135,3
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken		139,5	58,1	143,6	60,0	87,2
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusen stycken		44,7	44,7	44,7	44,7	44,7

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**Jan-jun 2022**	Jan-jun 2021	**Apr-jun 2022**	Apr-jun 2021	Helår 2021
Periodens resultat	23,6	124,5	-9,8	60,1	364,5
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-	–
Summa totalresultat för perioden	**23,6**	**124,5**	**-9,8**	**60,1**	**364,5**
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	23,6	124,5	-9,8	60,1	364,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	–
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	23,6	124,5	-9,8	60,1	364,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	–

Kommentarer till perioden januari-juni 2022

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 223,1 mkr (96,5) och är hänförlig till hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna 219,2 mkr (78,2) och upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 3,9 mkr (18,3).

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -130,1 mkr (-65,5). Rörelsekostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -82,4 mkr (-43,8) och projektutvecklingsverksamheten med -47,7 mkr (-21,7), se även segmentredovisningen på sid 18.

Fastighetskostnaderna -82,4 mkr (-43,8), 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. Projektkostnaderna -47,7 (-21,7) mkr består i huvudsak av en uppgörelse med Brf Innovationen -33,5 mkr.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -31,4 mkr (-20,7) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden. Förvärvskostnader uppgick under perioden till -18,8 mkr (-6,8) och avser kostnader, såväl interna som externa, för den intensiva förvärvsaktiviteten som genomförts under perioden. Kostnaderna är relaterade till den omvandling mot fastighetsförvaltning som genomförs och som inte hör till den löpande verksamheten inom fastighetsförvaltning eller projektutveckling.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till -0,8 mkr (10,5), se not 5 sid 27.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 140,5 mkr (153,4), varav 105,6 mkr (148,0 mkr) avser periodens värdeförändring förvaltningsfastigheter, väsentligen en effekt av förbättrade driftnetton, se not 4 sid 27. Enligt IFRS regelverk redovisas även driftnettogarantier tillhörande perioden som orealiserad värdeförändring.

Realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till -64,3 (-73,0) mkr och är i huvudsak hänförliga till försäljning projektfastigheter, bestående av fyra villor i Skurusund, samt avslut av Planiaprojektet.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 118,2 mkr (94,3).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 1,8 mkr (4,0). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till kortfristiga fordringar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -144,5 mkr (-69,1). De finansiella kostnaderna är främst hänförliga till räntekostnader till kreditinstitut och obligationsinnehavare. I de finansiella kostnaderna ingår även uppläggningskostnader som uppkommer vid upptagande av krediter och som periodiseras över lånets löptid.

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till 48,1 mkr (95,3) och består av aktuell skatt om -0,5 mkr (-1,1) och uppskjuten skatt om 48,6 mkr (96,4). Den uppskjutna skatten avser dels temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter, som under perioden redovisats med -11,4 mkr (-35,4), dels att fordran avseende befintliga underskottsavdrag under perioden redovisats med 60,0 mkr (131,8).

Den förändring mot fastighetsförvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de ansamlade förlusterna i koncernen om sammanlagt cirka 1,5 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Totalt motsvarar underskottsavdragen ett värde om cirka 315 mkr. Dessa underskottsavdrag började redovisas från och med 2021 och redovisas som en tillgång i takt med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Under perioden redovisas ett värde om 299,2 mkr.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 23,6 mkr (124,5), vilket motsvarar 0,17 (2,50) kronor per stamaktie och 0,17 (2,50) kronor per stamaktie efter utspädning.

KOMMENTARER TILL DET ANDRA KVARTALET

Koncernens nettoomsättning uppgick under det andra kvartalet till 107,6 mkr (68,9) och är hänförlig till hyresintäkter 105,1 mkr (50,6) och upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 2,5 mkr (18,2).

Fastighetskostnaderna uppgick till -35,3 mkr (-28,4).

Projektkostnaderna uppgick under det andra kvartalet till -40,3 mkr (-12,1) och består i huvudsak av kostnader hänförliga till en uppgörelse som träffats med Brf Innovationen om sammanlagt 33,5 mkr över en treårsperiod. Dessa kostnader avser avhjälpande av följdskador orsakade av brister i leveranser hos anlitade underentreprenörer.

Kostnaden för central administration uppgick under det andra kvartalet till -14,6 mkr (-10,9), vilket är högre än det normalt ska vara. Detta beror på att kvartalet belastats med kostnader av engångskaraktär med ca -2,9 mkr, i huvudsak systemuppdateringar etc.

De finansiella kostnaderna -71,6 (-39,2) mkr är under det andra kvartalet belastat med periodiserade uppläggningskostnader på -9,0 mkr.

Under det andra kvartalet har resultatet belastats med skatt uppgående till -0,8 (25,5) mkr, vilket väsentligen avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter under perioden.

Det andra kvartalets resultat uppgick till -9,8 mkr (60,1), vilket motsvarar -0,07 (1,50) kronor per stamaktie och -0,07 (1,50) 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-jun 2022			Apr-jun 2022		
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Förvaltnings-fastigheter	Projekt-utveckling	Totalt	Förvaltnings-fastigheter	Projekt-utveckling	Totalt
Hyresintäkter	219,1	0,1	219,2	105,0	0,1	105,1
Projektomsättning och övriga intäkter	0,5	3,4	3,9	0,1	2,4	2,5
Fastighetskostnader	-82,4	-	-82,4	-35,9	0,6	-35,3
Projektkostnader	-0,1	-47,6	-47,7	-0,1	-40,2	-40,3
Bruttoresultat	**137,1**	**-44,1**	**93,0**	**69,1**	**-37,1**	**32,0**
Överskottsgrad, %	**62,4**			**65,7**		
Uthyrningsgrad, %	**88,2**			**87,5**		

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS BRUTTORESULTAT/ DRIFTNETTO

Hyreintäkterna uppgick under perioden till 219,1 mkr, fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -82,4 mkr och driftnettot uppgick till 137,1 mkr, med en överskottsgrad om 62,4 procent.

PROEJKTUTVECKLINGENS BRUTTORESULTAT

Intäkter hänförliga till projektutveckling uppgick under perioden till 3,4 mkr. Projektskostnader, som under perioden uppgick till -47,6 avser i huvudsak kostnader avseende förlikning med Brf Innovationen samt att färdigställa projekt.

Njord 6, Köping

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	**30 jun 2022**	30 jun 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		14,3	17,5	16,3
Förvaltningsfastigheter	4	7 332,8	3 460,6	6 894,4
Övriga materiella anläggningstillgångar		34,2	46,7	35,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	63,5	335,3	64,1
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		-	242,7	-
Nyttjanderättstillgångar		44,8	40,4	29,6
Uppskjutna skattefordringar	8	81,3	131,8	35,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar		231,3	254,5	237,5
Summa anläggningstillgångar		**7 802,2**	**4 529,5**	**7 312,6**
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		280,4	176,2	390,3
Andelar i bostadsrättsföreningar		-	45,0	-
Övriga omsättningstillgångar	6	271,7	415,6	258,9
Likvida medel		67,4	77,9	112,8
Summa omsättningstillgångar		**619,5**	**714,6**	**762,1**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 421,7**	**5 244,1**	**8 074,7**
EGET KAPITAL				
Eget kapital		**2 550,0**	**1 476,7**	**2 514,8**
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	776,5	1 320,6	2 606,1
Obligationslån	7	1 317,3	957,7	1 789,8
Långfristig leasingskuld		39,0	35,3	24,3
Övriga räntebärande långfristiga skulder	7	0,3	260,6	101,3
Långfristiga skulder intresseföretag		-	-	-
Övriga långfristiga skulder		13,7	52,3	30,4
Uppskjutna skatteskulder	8	-	38,7	-
Summa långfristiga skulder		**2 146,8**	**2 665,2**	**4 551,9**
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	2 253,8	374,9	268,4
Obligationslån	7	715,4	-	-
Kortfristig leasingskuld		4,5	4,0	4,4
Övriga räntebärande kortfristiga skulder		247,7	157,2	183,3
Övriga kortfristiga skulder		503,7	566,1	551,9
Summa kortfristiga skulder		**3 724,9**	**1 102,2**	**1 008,0**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**8 421,7**	**5 244,1**	**8 074,7**

Kommentarer till balansräkning

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter uppgick till 7 332,8 mkr (3 460,6) och avser portfölj med förvaltningsfastigheter. För vidare information se sid 7-10, samt not 4, sid 27.

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

Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 231,3 mkr (254,5) och avser väsentligen fordringar avseende tilläggsköpeskillingar för Nacka Kvarngärdet.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick den 30 juni 2022 till 280,4 mkr (176,2) och avser förvävade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt.

Övriga omsättningstillgångar uppgick den 30 juni 2022 till 271,7 (415,6) mkr.

Likvida medel uppgick den 30 juni 2022 till 67,4 mkr (77,9).

Långfristiga skulder

Avseende uppskjuten skatteskuld, se not 8 sidan 28.

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut utgjorde 3 030,3 mkr (1 695,6), obligationslån utgjorde 2 032,7 mkr (957,7) samt övriga räntebärande skulder 248,0 mkr (417,9), se not 7 på sid 28.

Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 2 550,0 mkr (1 476,7) och soliditeten till 30 procent (28).

Under perioden har emissioner genomförts i form av en riktad emission, företrädesemission samt apportemisioner. Dessa emissioner har tillfört det egna kapitalet netto 1,3 mkr. Aktiekapitalet uppgår den 30 juni 2022 till 1 052,0 mkr (565,0).

	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 2021-01-01	**286,5**	**525,2**	**263,0**	**1 074,7**
Periodens resultat januari - juni 2021	–	–	124,6	124,6
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	–	-	-	-
Eget kapital 2021-06-30	**565,0**	**542,9**	**368,9**	**1 476,8**
Periodens resultat juli - december 2021	–	–	239,9	239,9
Övrigt totalresultat juli - december 2021	–	–	–	–
Fondemission	-	-	–	–
Emission egetkapitainstrument	-	170,0	-	170,0
Nyemission	426,0	295,4	-9,7	711,7
Inlösen preferensaktier	-	37,4	-	37,4
Utdelning till aktieägare	–	-	–	-
Ränta på egetkapitalinstrument [1]	–	9,6	–	9,6
Avyttring egetkapitalinstrument	–	-70,9	-59,7	-130,6
Utgående eget kapital 2021-12-31	**991,0**	**984,1**	**539,7**	**2 514,8**
Periodens resultat januari - juni 2022	–	–	23,6	23,6
Övrigt totalresultat januari - juni 2022	–	–	–	–
Justering tillträdesbokslut	-	-	-0,5	-0,5
Fondemission	-	–	–	–
Nyemission	61,0	-57,6	-2,1	1,3
Inlösen preferensaktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	–	–	–	–
Ränta på egetkapitalinstrument [1]	–	-	–	-
Avyttring egetkapitalinstrument [2]	–	15,7	-4,9	10,8
Utgående eget kapital 2022-06-30	**1 052,0**	**942,2**	**555,4**	**2 550,0**

[1] Räntekostnader på obligationslånet om 175 mkr bedöms vara ett egetkapitalinstrument pga dess emissionsvillkor. För mer information se årsredovisningen 2021 not 28 eget kapital. Obligationslånet har lösts under andra kvartalet 2022.

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

Rapport över kassaflöden (koncernen)

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -31,3 mkr (131,9) . Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -351,8 mkr (-1 636,5) och hänförde sig främst till förvärv av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 337,8 mkr (1 472,6) och var framförallt hänförligt till upptagande av lån i samband med fastighetsförvärv och refinansiering av befintliga lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -45,4mkr (-32,0). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 67,4 mkr (77,9).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**Jan-jun 2022**	Jan-jun 2021	**Apr-jun 2022**	Apr-jun 2021	Helår 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	118,2	94,3	62,2	72,7	505,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet [1]	-117,6	-85,7	-81,7	-65,3	-600,6
Erhållen ränta	1,8	-	0,4	-	0,2
Betald ränta	-125,0	-27,1	-62,5	-6,3	-105,0
Betald skatt	-1,0	-	-	-	-2,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**-123,5**	**-18,4**	**-81,6**	**1,1**	**-202,8**
Förändring av projektfastigheter	-	2,4	-	-114,9	-
Förändring av övrigt rörelsekapital	92,2	147,9	112,0	198,9	209,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-31,3**	**131,9**	**30,4**	**85,1**	**6,7**
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-327,1	-1 600,9	-309,9	-1 599,5	-4 741,7
Försäljning av projektfastigheter	-	-16,0	-	-16,0	-
Investeringar/försäljningar i övriga anläggningstillgångar	0,4	-2,0	0,5	-0,8	-2,8
Förvärv av verksamheter	-0,7	-	-0,7	-	-
Försäljning av verksamheter	-13,2	-	-20,0	-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-0,2	-17,6	-	-10,9	-
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-11,1	-	-13,7	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-351,8**	**-1 636,5**	**-343,7**	**-1 627,2**	**4 744,4**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	1,2	188,4	-1,4	150,5	998,9
Upptagna lån	786,4	1 379,2	362,1	1 374,6	4 291,4
Amortering av lån	-460,6	-95,0	-76,9	-7,1	-719,8
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-	-	-
Avyttring egetkapitalinstrument	10,8	-	10,8	-	-
Utgivande av förlagslån	-	-	-	-	170,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**337,8**	**1 472,6**	**294,6**	**1 518,0**	**4 740,2**
Periodens kassaflöde	**-45,4**	**-32,0**	**-18,7**	**-24,1**	**2,9**
Likvida medel vid periodens början	112,8	109,9	86,1	102,0	109,9
Likvida medel vid periodens slut	**67,4**	**77,9**	**67,4**	**77,9**	**112,8**

[1] **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	0,4	-10,5	-0,2	-7,7	1,3
Nedskrivning, avskrivningar mm	8,9	-	1,9	-	15,4
Värdeförändring fastigheter	-140,5	-74,4	-103,8	-53,4	-537,5
Resultat vid försäljning koncernföretag	13,6	-	20,4	-	-
Övrigt	-	-0,8	-	-4,2	-79,8
Summa	**-117,6**	**-85,7**	**-81,7**	**-65,3**	**-600,6**

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**Jan-jun 2022**	Jan-jun 2021	**Apr-jun 2022**	Apr-jun 2021	Helår 2021
Rörelsens intäkter	5,5	3,9	2,6	3,9	9,9
Rörelsens kostnader	-20,2	-13,2	-8,7	-7,9	-25,3
Rörelseresultat	**-14,7**	**-9,3**	**-6,1**	**-4,0**	**-15,4**
Finansnetto	-24,3	-4,3	-8,7	-3,0	-41,0
Utdelning		-		-	-
Nedskrivning av aktier/andelar koncernföretag	-250,4	-128,8	-195,4	-128,8	-623,5
Resultat från finansiella poster	**-274,7**	**-133,1**	**-204,1**	**-131,8**	**-664,5**
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	**-289,4**	**-142,4**	**-210,2**	**-135,8**	**-679,9**
Inkomstskatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat [1]	**-289,4**	**-142,4**	**-210,2**	**-135,8**	**-679,9**

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Moderbolaget verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter bestod främst av utfakturerade tjänster motsvarande 5,5 mkr (3,9). Rörelseresultatet uppgick till -14,7 mkr (-9,3).

Resultatet från finansiella poster uppgår till -274,7 mkr (-133,1), varav nedskrivning av aktier/andelar i koncernföretag motsvarar -250,4 mkr (-128,8). Under perioden har en uppskrivning av aktier/andelar i koncernföretag gjorts med 114,4 mkr (230,0).

Periodens resultat uppgick till -289,4 mkr (-142,4).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	**30 jun 2022**	30 jun 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2 136,8	1 869,9	2 172,9
Omsättningstillgångar	3 370,8	2 477,2	3 438,7
SUMMA TILLGÅNGAR	**5 507,6**	**4 347,1**	**5 611,6**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 416,5	1 690,8	2 590,3
Långfristiga skulder	782,8	256,2	538,0
Kortfristiga skulder	2 308,2	2 400,1	2 483,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**5 507,6**	**4 347,1**	**5 611,6**

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Balansomslutningen uppgick till 5 507,6 mkr (4 347,1).

Soliditeten uppgick till 44 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 juni 2022 hade koncernen 32 (26) anställda.

Not 2
Redovisningsprinciper

Oscar Properties Holding tillämpar *International Financial Reporting Standards* (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering*. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, *Redovisning för juridiska personer* och *Årsredovisningslagen*.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är oförändrade från dem som användes vid upprättandet av årsredovisningen för år 2021 (som framgår i not 1 *Redovisningsprinciper*).

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

Samtliga belopp i rapporten är avrundade till närmaste miljontals kronor vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR FRÅN OCH MED 2022

Inga nya eller förändrade standarder eller tolkningar enligt IASB har haft någon påverkan på finansiella rapportering och de 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 avser det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar redovisas för helägda förvaltningsfastigheter som 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 marköverlåtelse och totalentreprenad. Intäkter och kostnader redovisades över tid i takt med projektets färdigställandegrad genom en succesiv vinstavräkning.

Not 3
Fastighetskostnader

Nedan visas en specifikation av kostnader för förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	**Jan-jun 2022**	Jan-jun 2021	Helår 2021
Taxebundna kostnader	-34,3	-8,6	-24,1
Driftkostnader	-12,4	-6,3	-15,8
Förvaltningskostnader	-17,3	-19,0	-22,2
Reparationer och underhåll	-8,7	-6,4	-14,4
Fastighetsskatt	-9,8	-3,5	-10,0
Totala fastighetskostnader för perioden	**-82,4**	**-43,8**	**-86,5**

Av ovanstående driftkostnader ingår -5,4 mkr som vidarefakturerats till hyresgäst.

Not 4
Förvaltningsfastigheter

Förändring av redovisat värde avseende förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	2022	2021
Fastighetsvärde vid periodens början, 1 januari	6 894,4	1 429,7
Förvärv	286,1	1 605,4
Investeringar	46,7	11,3
Omklassificering från projektfastighet	-	266,2
Avyttringar	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	105,6	148,0
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 30 juni	**7 332,8**	**3 460,6**

Enligt IFRS regelverk redovisas även driftnettogarantier tillhörande perioden som orealiserad värdeförändring i koncernens resultaträkning.

Not 5
Joint ventures och intresseföretag

			30 jun 2022		30 jun 2021		31 dec 2021	
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	-	-	-
Ostam Holding AB	Wallenstam	50 %	-	-	0,2	-	-	-0,2
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % [2]	-	-	-	-0,5	-	-0,5
SOF-11 Camilla S.à r.l	Starwood	30 % [3]	-	-	17,6	-1,2	-	-1,3
Projektbolaget Strået	Ungarco	50 % [4]	-	-	6,5	-	-	-
Samterna	SBB	50 % [5]	11,8	-0,8	12,9	4,5	12,4	3,6
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % [6]	50,6	-	296,8	7,7	50,6	-48,1
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			**63,5**	**-0,8**	**335,3**	**10,5**	**64,1**	**-46,5**

1 Andelen i Eriksbergs Intressenter AB har avyttrats den 1/9 2021 till NordR Sverige AB.
2 Oscar Properties förvärvade NIAMs andel i Oscar MaiNOne den 19/4 2021 och bolaget blev därmed ett dotterbolag.
3 SOF-11 Camilla ägs från 13 september 2021 till 100 % av Oscar Properties. Starwood's andel är 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 6
Övriga omsättningstillgångar

I posten övriga omsättningstillgångar ingår en fordran på det avyttrade projektet Biografen/Penthouses, som avyttrades under det första kvartalet 2021. Viss osäkerhet finns att projektet inte genomförs och/eller att den fordran som Oscar Properties har mot projektet inte kommer att betalas, men bedömningen är att fordran kommer att betalas i sin helhet. Fordran uppgår till 76,5 mkr (84,0). 7,5 mkr av den ursprungliga fordran 84 mkr har erhållits.

Not 7
Finansiella instrument

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	30 jun 2022	**30 jun** 2021	31 dec 2021	**30 jun 2022**	**30 jun** 2021	31 dec 2021
Skulder till kreditinstitut	3 030,3	1 695,6	2 874,5	3 030,3	1 695,6	2 874,5
Obligationslån	2 032,7	957,7	1 789,8	1 952,2	837,0	1 818,1
Övriga räntebärande skulder	248,0	417,9	284,6	248,0	417,9	284,6
Summa	**5 310,9**	**3 071,2**	**4 948,9**	**5 230,4**	**2 950,4**	**4 977,2**

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 30 juni 2022 visar en skillnad mellan redovisat och verkligt värde, till följd av nedgången i obligationskursen, då obligationslånens verkliga värde (värdering enligt nivå 1 i värdehierakin) är lägre än anskaffningsvärde.

Not 8
Skatt

Den förändring mot ett förvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de ansamlade förlusterna i koncernen om sammanlagt cirka 1,5 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Det fulla värdet av underskottsavdragen motsvarar ca 315 mkr.

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

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

Resultaträkning	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Koncernen			
Aktuella skatter	-0,5	-1,1	-9,1
Uppkjutna skatter	48,6	96,4	16,8
Summa	**48,1**	**95,3**	**7,6**

Balansräkning	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Koncernen			
Uppskjuten skattefordran	298,3	131,8	239,2
Uppskjuten skatteskuld	-217,0	-38,7	-203,5
Summa uppskjuten skatt	**81,3**	**93,1**	**35,7**

Not 9
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Koncernen			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	4 513,0	2 149,1	3 550,1
Pantsatta reverser	-	179,0	20,0
Aktier i dotterbolag	3 317,8	802,8	778,8
Värdepapper	-	19,5	30,0
Företagsinteckningar	-	-	-
Likvida medel	-	0,1	-
Eventualförpliktelser			
Borgensåtaganden	-	34,3	-

	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Moderbolaget			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Aktier i dotterboalg	1 077,5	100,6	28,0
Värdepapper	-	19,5	30,0
Eventualförpliktelser			
Borgensåtaganden	3 169,0	2 091,4	3 210,9

Bolaget har återköpta preferensaktier och 20 960 st har ställts som säkerhet för ett lån uppgående till 31,1 mkr. Dessa återköpta preferensaktier har redovisats som en minskning av eget kapital, och marknadsvärdet per bokslutsdagen för de preferensaktier som ställts som pant uppgick till 116,5 mkr. Borgensåtaganden i moderbolagets avser förvärvslån, topplån och säljarreverser.

Övrig information

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av Not 34 i Oscar Properties årsredovisning för 2021. Närståendetransaktioner har även förekommit genom transaktioner mellan Oscar Properties Holding AB (publ) och övriga koncernbolag.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 47-49 i årsredovisningen för 2021. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

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 15 juli 2022

Peter Norman
Styrelseordförande

Ulf Nilsson
Ledamot

Therese Agerberth
Ledamot

Douglas Roos
Ledamot

Christer Lindholm
Ledamot

Oscar Engelbert
Ledamot, Vd

Definitioner

Oscar Properties presenterar vissa finansiella mått som inte definieras av IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla bolag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

Bolaget definierar nyckeltalen enligt nedan. Definitionerna är oförändrade mot tidigare perioder.

BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER

Oscar Properties Holding, bolaget eller moderbolaget
Oscar Properties Holding AB (publ).

Oscar Properties, bolaget eller koncernen
Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag.

Gruppen
Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag samt joint venture/intresseföretag.

BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

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

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

Projektfastigheter
Avser primärt fastigheter som innehas för projektutveckling.

WAULT
Vägd genomsnittlig återstående hyrestid på hyreskontrakt.

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

Överskottsgrad
Driftnetto i relation till hyresintäkter.

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

FINANSIELLA DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital, %
Resultat efter skatt (rullande 12 månader) i relation till genomsnittligt eget kapital.

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

Belåningsgrad, fastigheter
Räntebärande skulder relaterade till förvaltningsfastigheter i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

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

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

Joint ventures
Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmandeinflytande.

Projektmarginal
Beräknad projektvinst i förhållande till de totala intäkterna.

Räntetäckningsgrad, ICR
Finansnetto i förhållande till resultat före värdeförändringar och finanskostnader.

Soliditet, %
Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Resultat per stamaktie, kronor
Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

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

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-september 2022	28 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	22 februari 2023

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)
Linnégatan 2,
Box 5123,
102 43 Stockholm
E-post: info@oscarproperties.se
Tel: +46 (8) 510 607 70
Org.nr. 556870-4521
www.oscarproperties.se

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:
Per-Axel Sundström, CFO
e-post: per-axel.sundstrom@oscarproperties.se

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 15 juli 2022, kl 08.30.

Bilaga 1
Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Oscar Properties Holding AB (publ) är ett fastighetsbolag som expanderat kraftigt genom förvärv av förvaltningsfastigheter. Totalt fastighetsvärde vid utgången av perioden var 7 332,8 mkr. Avtalade ännu ej tillträdda fastigheter uppgår till 1 275,0 mkr. 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 hyresviseringslistor exklusive rabatter jämte de driftnettogarantier som föreligger.

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

Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 30 juni 2022, 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 som KPI-index.

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				
Aktuell intjäningsförmåga	Proforma inklusive ej tillträdda	Nuvarande bestånd 2022-06-30	Beståndet per den 2022-03-31	Beståndet per den 2021-12-31	Beståndet per den 2021-09-30
Hyresintäkter	594,1	497,6	483,7	485,8	266,9
Fastighetskostnader	-135,1	-109,4	-103,7	-103,8	-53,5
Fastighetsadministration	-11,3	-11,3	-9,2	-8,8	-11,7
Driftnetto inklusive garantier	**447,7**	**376,9**	**370,8**	**373,2**	**201,8**
Överskottsgrad	**75%**	**76%**	**77%**	**77%**	**76%**
Central administration	-42,1	-42,1	-40,9	-40,5	-35,4
Finansnetto	-320,7	-282,4	-226,4	-237,5	-162,9
Förvaltningsresultat	**84,9**	**52,4**	**103,5**	**95,2**	**3,5**

KÄNSLIGHETSANALYS

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

	Förändring	Effekt på förvaltningsresultatet, Mkr
Hyresintäkter	+/-2 procent	+/- 11,9
Fastighetskostnader	+/-2 procent	+/- 2,7
Räntenivå, procentenhet	+/-1 procentenhet	+/- 53,4