

Oscar Properties

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2021
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)



Q4



Psilander 60, Karlskrona.

Oscar Properties Holding AB (publ) Koncernens bokslutskommuniké januari-december 2021

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 257,0 mkr (149,5).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 537,5 mkr (95,4).
- Rörelseresultatet uppgick till 505,2 mkr (-25,8).
- Periodens resultat uppgick till 364,5 mkr (-70,3)
- Resultat per stamaktie uppgick till 2,69 kronor (-0,30).
- Likvida medel uppgick till 112,8 mkr (109,9).

KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 100,9 mkr (6,4).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 291,6 mkr (36,5).
- Rörelseresultatet uppgick till 242,4 mkr (8,4).
- Periodens resultat uppgick till 161,7 mkr (-13,1).
- Resultat per stamaktie uppgick till 1,19 kronor (-0,05).

NYCKELTAL

	Helår 2021	Helår 2020	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020
Nettoomsättning, mkr	257,0	149,5	100,9	6,4
Rörelseresultat, mkr	505,2	-25,8	242,4	8,4
Periodens resultat, mkr	364,5	-70,3	161,7	-13,1
Avkastning på eget kapital, %	20,3	neg	7,7	neg
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 894,4	1 429,7	6 894,4	1 429,7
Balansomslutning, mkr	8 074,7	3 761,6	8 074,7	3 761,6
Eget kapital, mkr	2 514,8	1 074,7	2 514,8	1 074,7
Eget kapital per aktie, kronor	18,58	0,55	18,58	0,55
Substansvärde per aktie, kronor	18,32	0,55	18,32	0,55
Soliditet, %	31	29	31	29
Resultat per stamaktie, kronor ^{1,2}	2,69	-0,30	1,19	-0,05
Totalt antal utestående aktier, tusental ²	135 348	241 442	135 348	241 442
Totalt antal utestående BTA, tusental ³	-	1 714 759	-	1 714 759

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

² Effekterna av den omvända spliten 50:1 påverkar resultatet per aktie fr o m 30 september 2021.

³ Netto antal utestående BTA:er (Betalda Tecknade Aktier), som omvandlas till stamaktier i början av januari 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Oscar Properties har ingått avsiktsförklaring om att sälja projekt Primus vidare efter att ha nått en överenskommelse om att köpa ut Starwood ur det gemensamt ägda projektet.
- Oscar Properties's dotterbolag Goldcup 100804 AB under namnändring till HL 18 Property Portfolio AB har emitterat en säkerställd obligation om totalt 550 miljoner kronor för förvärv av 18 fastigheter.
- Oscar Properties har uppdaterat det operativa målet att fastighetsvärdet ska överstiga 20 miljarder inom en 3-årsperiod, från tidigare 10 miljarder inom en 3-årsperiod.
- Oscar Properties har tillträtt ett förvärv för totalt 916 miljoner kronor. Det avser 18 kommersiella fastigheter belägna i Umeå, Sundsvall, Göteborg, Trollhättan och Nyköping.
- Oscar Properties har genomfört företrädesemission och bolaget tillförs cirka 206 miljoner kronor i eget kapital före avdrag för emissionskostnader. Företrädesemissionen övertäckades med cirka 129 procent.
- Oscar Properties har tecknat avtal om att avyttra del av fastigheten Primus 1 (Primus) till PEAB till ett underliggande fastighetsvärde om 1 167 miljoner kronor.
- Oscar Properties har tillträtt ett förvärv av 16 fastigheter för totalt 1 763 miljoner kronor av Castellum. I samband med affären blev Castellum aktieägare via en riktad nyemission om 200 miljoner kronor.
- Oscar Properties har anställt Marc Siösteen som förvaltningschef, han kommer närmast från Hembla AB (publ), tidigare D. Carnegie & Co AB (publ).
- Oscar Properties har tecknat avtal om att avyttra del av fastigheten Stockholm Primus 1 (Primus) till Patriam till ett underliggande fastighetsvärde om 250 miljoner kronor.

För övriga väsentliga händelser under perioden avseende de övriga kvartalen, hänvisas till tidigare delårsrapporter och publicerade pressmeddelanden på bolagets hemsida.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties har emitterat 250 miljoner kronor inom ramen för den befintliga icke säkerställda obligationen med ett ramverk på 1 000 miljoner kronor. Efter denna emission uppgår den emitterade volymen till 800 miljoner kronor.
- Oscar Properties har genomfört kvittningsemmission om 73,5 mkr, som en reglering av en fordran på Oscar Properties.

VD har ordet

”Oscar Properties, nu ett renodlat fastighetsförvaltande bolag med stabila kassaflöden.”

Oscar Engelbert

2021 var året då omvandlingen av Oscar Properties tog ordentlig fart, efter starten i december 2020. Under året förvärvade och tillträdde vi ytterligare fastigheter för cirka fem miljarder kronor och bolaget har därmed, i och med försäljningen av vårt sista bostadsprojekt, genomgått en omvandling från bostadsutvecklare till renodlat fastighetsförvaltningsbolag med en förvaltningsportfölj på närmare sju miljarder kronor.

2021 har varit ett minst sagt händelserikt år och en bra start på vår resa att nå det operativa målet om ett fastighetsvärde överstigandes 20 miljarder vid utgången av 2024. Vi har under året arbetat målmedvetet med att identifiera intressanta förvärvsobjekt, säkra finansiering för förvärv samt att stärka vår organisation. Under året har vi succesivt förbättrat våra nyckeltal med lägre belåningsgrad och högre soliditet.

Då vi nu gått in i 2022 är det inte utan viss stolthet jag kan konstatera att Oscar Properties idag förvaltar ett fastighetsbestånd med en intjäningsförmåga per den 31 december som visar hyresintäkter om cirka 485 miljoner kronor per år vilket, genererar ett årligt driftnetto motsvarande cirka 373 miljoner kronor och ett förvaltningsresultat om cirka 95 miljoner kronor*. Våra fastigheter är spridda över stora delar av Sverige och innefattar såväl kommersiella lokaler som bostäder.

38 procent av beståndet består av så kallade triplenet-avtal, vilket innebär att hyresgästen själv står för samtliga fastighetskostnader och dess förvaltning. Det har varit en medveten strategi från vår sida att öka andelen triplenet-avtal, vilket ger en enklare förvaltning.

Under det fjärde kvartalet har vi tillträtt fastigheter till ett värde om 2,9 miljarder kronor. Fastigheterna omfattar 239 030 kvadratmeter uthyrbar yta fördelat över kontor, lager och handel främst i Stockholms- och Öresundsregionen.

Under det fjärde kvartalet avyttrade vi också vårt sista bostadsprojekt, Primus, till ett underliggande fastighetsvärde om 1,4 miljarder kronor. Med vårt strategiska fokus på förvaltning har vi framgent inte för avsikt att påbörja några nya bostadsprojekt och kommer inte heller att förvärva nya byggrätter, utan fokusera på att förvalta och utveckla redan befintliga i portföljen.

Resultatet av denna omvandling och de förvärv som genomförts under året kommer framför allt synas i vår rapportering från första kvartalet 2022 och framåt. Resultatet per aktie under det fjärde kvartalet uppgick till 1,19 kronor per aktie, 2,69 kronor per aktie för helåret och vid utgången av året uppgick eget kapital till 2,5 miljarder kronor

En viktig del i omvandlingen av Oscar Properties har även varit hur vi som bolag organiserar oss. Rätt organisation är en förutsättning för att möjliggöra och bedriva en effektiv och bra förvaltning av våra fastigheter och samtidigt ha en organisation som möjliggör fortsatt hög tillväxt. Därför har vi förstärkt vår ekonomiavdelning och rekryterat en förvaltningschef. Vi har



också tagit över all extern ekonomisk förvaltning vilket ger en årlig besparing om cirka 2 miljoner kronor samtidigt som vi kan erbjuda en närmare och gentemot hyresgästerna mer lyhörd förvaltning.

Då vi nu blickar framåt kan vi konstatera att inledningen av 2022 har bjudit på en turbulent finansmarknad. Många är oroliga över den ökade inflationen och successiva räntehöjningar. Mot bakgrund av den ökade marknadsturbulensen känns det tryggt att majoriteten av våra hyror är indexreglerade vilket innebär att våra hyror justeras i linje med inflationstakten.

Vi vill under 2022 fortsätta agera då attraktiva förvärvsmöjligheter dyker upp. Vidare vill vi, allteftersom vår portfölj växer, sänka våra finansieringskostnader. Vår målsättning är också att öka vår exponering inom segmentet industri som representerar 14 procent och inom logistik som idag representerar 10 procent.

Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare, aktieägare och andra i vår närhet som är med oss på den här resan. Mycket har hänt under det senaste året och vi ser fram emot ett spännande år som förvaltningsbolag.

Stockholm den 23 februari 2022

Oscar Engelbert, verkställande direktör

* Bilaga 1, "Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter"

Detta är Oscar Properties



Heimdal 17, Skövde.

Oscar Properties Holding AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på att äga förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Vi köper, förvaltar, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen över hela Sverige, med den långsiktiga strategin att vara en aktiv fastighetsägare som är nära sina kunder. Under 2020 påbörjade bolaget en förändringsresa där vi förflyttade oss från att vara en bostadsutvecklare till att bli ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsförvaltning och projektutveckling.

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

AFFÄRSIDÉ

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

OPERATIVA MÅL

Oscar Properties operativa mål antogs den 27 oktober 2021:

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

FINANSIELLA MÅL

Oscar Properties finansiella mål antogs den 27 oktober 2021:

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 15 procent per år över en konjunkturcykel.
- Soliditeten ska inte understiga 30 procent och inom 3 år uppgå till 40 procent.
- Räntetäckningsgraden, ICR, ska överstiga 1,5 gånger över en konjunkturcykel.

För att uppnå sina mål ska Oscar Properties:

- Fokusera på fastighetsförvärv som genererar stabila kassaflöden
- Fokusera på en effektiv kundorienterad förvaltning
- Fokusera på värdeskapande projektutveckling inom fastighetsbeståndet
- Fokusera på att identifiera utvecklingsbara byggrätter
- Fokusera på att förbättra finansnettot genom att öka bolagets attraktionskraft hos bankerna via en stärkt balansräkning som kommer av ytterligare förvärv av fastigheter med stabila kassaflöden.

UTDELNINGSPOLICY

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

Förvaltningsfastigheter

FASTIGHETSBESTÅNDET

Oscar Properties fastighetsbestånd bestod den 31 december 2021 av 87 fastigheter. Fastigheterna återfinns i hela Sverige men är i huvudsak belägna i kommunerna Helsingborg, Stockholm, Sollentuna, Malmö och Nacka.

Fastigheternas verkliga värde uppgick per den 31 december 2021 till 6 894 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan är cirka 534 000 kvadratmeter, varav 35 procent är lager, 31 procent är kontor, 10 procent är butik, 9 procent är industri, 6 procent är dagligvaruhandel och 9 procent utgörs av övriga ytslag.

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

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

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Oscar Properties har under det fjärde kvartalet tillträtt 36 fastigheter till ett överenskommet fastighetsvärde om drygt 2,9 miljarder kronor. I oktober tillträdde 3 fastigheter belägna i Nyköping, Kärna och Trollhättan. I början av november tillträdde 15 fastigheter belägna i Helsingborg, Skellefteå, Skövde, Sundsvall och Umeå med flera orter. I mitten av november tillträdde ytterligare 16 fastigheter belägna i Huddinge, Sollentuna, Norrköping och Malmö med flera orter. I mitten på december tillträdde 2 industri- och lagerfastigheter i Värnamo.



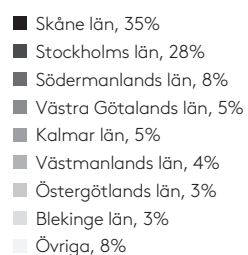
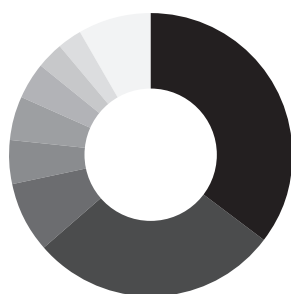
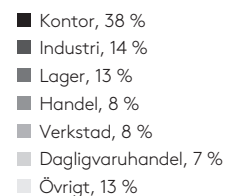
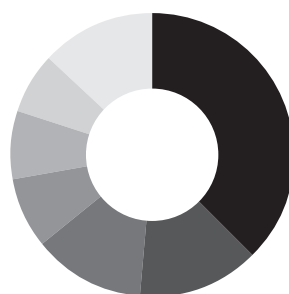
Skeppsbron 13, Karlskrona.

BESTÅNDETS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

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

FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ LÄN

Län	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Antal fastigheter
Skåne län	2 426	179	183 016	15
Stockholms län	1 910	118	68 926	13
Södermanlands län	545	40	71 202	10
Västra Götalands län	356	30	22 096	5
Kalmar län	339	26	27 199	14
Västmanlands län	295	25	26 886	6
Östergötlands län	231	16	29 659	3
Blekinge län	227	21	16 805	3
Övriga	567	45	88 677	18
Totalt	6 894	498	534 465	87

**FASTIGHETSVÄRDE
FÖRDELAT PER GEOGRAFI,
31 DECEMBER 2021****FASTIGHETSVÄRDE
FÖRDELAT PER FASTIGHETSKATEGORI,
31 DECEMBER 2021**

Litografen 7, Eskilstuna.

BESTÅNDETS VAKANSER

Oscar Properties arbetar aktivt med uthyrning av vakanta ytor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december till 89 procent. Sett till yta uppgick uthyrningsgraden till 86 procent. Förvaltningen har löpande kontakt med lokala mäklare samt arkitekter som besitter med mycket information och kunskap om marknaden på respektive ort. Utöver detta arbetar förvaltningen kontinuerligt med egna kontakter. I takt med att beståndet växer underlättas förhandlingar och nya uthyrningar då det finns ett större utbud att erbjuda nya och befintliga hyresgäster. Förvaltningen är inne i ett tidigt skede och påbörjar uthyrningsarbetet så fort förvärv av fastigheten avtalats.

KONTRAKTSTRUKTUR

Per 31 december 2021 hade Oscar Properties 1 067 hyresavtal tecknade med 727 hyresgäster. Den viktade återstående löptiden för dessa hyresavtal uppgick till 3,6 år. De tio största hyresgästerna stod tillsammans för 30 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 relaterade till fastighetsbeståndet. Det samlade beståndet visar en väldiversifierad portfölj avseende både fastighetstyp, ort och bransch.

BESTÅNDETS VAKANSER

Kategori	Total yta, kvm	Vakant yta, kvm	Area vakant, %	Hyresvärde totalt, mkr	Hyresvärde ¹ vakant, mkr	Ekonomisk vakans, %
Lager	187 683	12 903	7%	122	6	5%
Kontor	145 995	28 232	19%	189	29	15%
Butik	50 816	3 971	8%	62	3	5%
Industri	40 000	14 823	37%	13	7	51%
Dagligvaruhandel	34 693	0	0%	38	0	0%
Skola	10 468	0	0%	11	0	0%
Förråd	9 732	3 683	38%	5	1	31%
Bostad	7 948	623	8%	10	1	6%
Hotell	6 642	0	0%	5	0	0%
Övriga	40 487	8820	22%	44	9	21%
Totalt	534 465	73 055	14%	498	56	11%

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

VÄRDERINGSMETOD

Verkligt värde för hela fastighetsbeståndet uppgick till 6 894 mkr. Verkligt värde definieras enligt följande. Det värde vid värdepunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genomföra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförs på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part.

Fastighetsbeståndet värderas internt varje kvartal. För att verifiera internvärderingarna görs även externvärdering för ett par fastigheter varje kvartal. Hela fastighetsbeståndet värderas externt under ett år, rullande, genom att vissa fastigheter väljs ut varje kvartal. Under det fjärde kvartalet 2021 har 56 av 87 fastigheter värderats externt, övriga 33 fastigheter har värderats internt. För det fjärde kvartalets externvärderingar har Newsec, Savills och JLL anlåtts.

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

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

Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

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

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

I värdet för fastigheterna ingår 129 mkr för byggrätter. De värderade byggrätterna uppgår till drygt 60 000 kvm och presenteras tillsammans med övriga byggrätter i avsnittet för Projektfastigheter. Byggrätterna värderas i första hand genom ortspris metod, 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.

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

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

Projektportföljen

PROJEKTBESTÅNDET

Oscar Properties har inte förvärvat några nya projekt under det fjärde kvartalet.

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

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

SAMTERNA, KARLSKRONA

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

NORRTERNA, SUNDSVALL

- Norrterna har förvärvat byggrätter avseende 3 fastigheter på Norra Kajen, centralt i Sundsvall.
- Projektet omfattar totalt 200 lägenheter.
- Första kvarteret omfattar 31 bostäder med en planerad produktionsstart under tredje kvartalet 2022.
- Inflyttning beräknas starta under det andra kvartalet 2023.

BYGGRÄTTER I FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

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

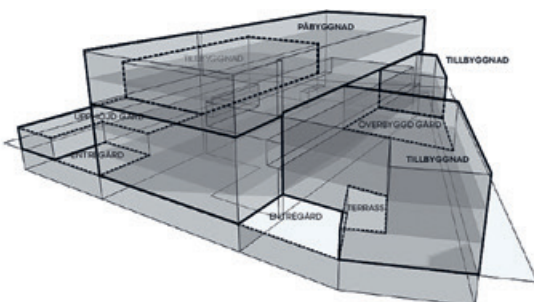
Vid förvärvet av Valerumportföljen i det fjärde kvartalet 2020 identifierades totalt cirka ca 82 000 kvadratmeter byggrätter i portföljen inom ramen för befintliga detaljplaner.

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

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



Gulberna Park, Karlskrona.



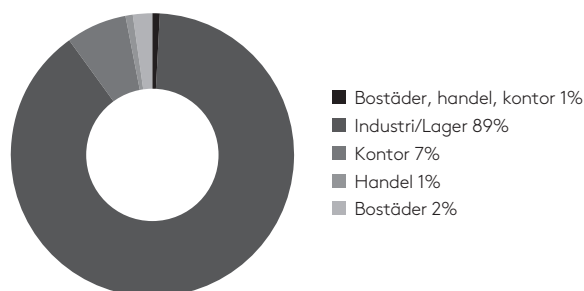
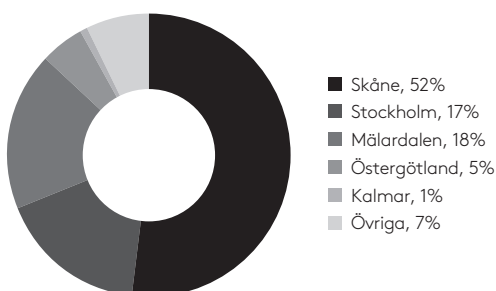
Byggrättsstudie, Älvsjö, Västberga.



Norra Kajen, Sundsvall.

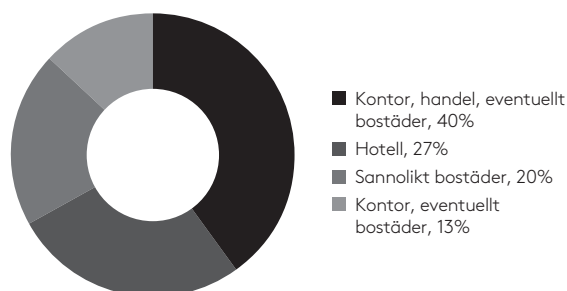
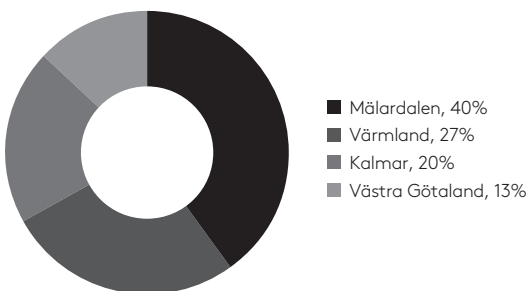
BYGGRÄTTER VIA BYGGLOV INOM BEFINTLIG DETALJPLAN

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



ÄLVSJÖ

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

VÄSTBERGA

För fastigheterna Dikesrenen 19, Elektra 13, Elektra 25 och Elektra 26 pågår projektplanering för utnyttjande av byggrätterna inom befintliga detaljplaner. Förstudie för respektive fastighet planeras färdigställas under Q2-2022.

NACKA (ALPHYDDAN)

Utveckling pågår av byggrätten på fastigheten Sicklaön 88:1 inom befintlig detaljplan. Bygglovshandling är framtagen och ansökan om bygglov är under handläggning. Parallellt pågår fördjupad förstudie för att säkerställa förutsättningar inför upphandling av totalentreprenad. Översiktlig tidplan för 2022, förstudie feb-mars, bygglov april, upphandling av entreprenör mars-april, start produktion augusti, färdigställande Q1 2023.

Finansiering

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

EFFEKTIVT KAPITALUTNYTTJANDE OCH RISKMINIMERING

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det nominella beloppet för totala räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2021 till 4 994,2 mkr. Den genomsnittliga kontraherade räntan för de totala räntebärande skulderna uppgick per den 31 december 2021 till 4,4 procent. Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 900,9 mkr (807,1) med en genomsnittlig ränta på 3,4 procent, obligationslån utgjorde 1 810,0 mkr (967,0) med en genomsnittlig ränta på 5,3 procent, samt övriga räntebärande skulder 283,3 mkr (249,0) med en genomsnittlig ränta på 5,9 procent, se även not 6 på sid 28.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

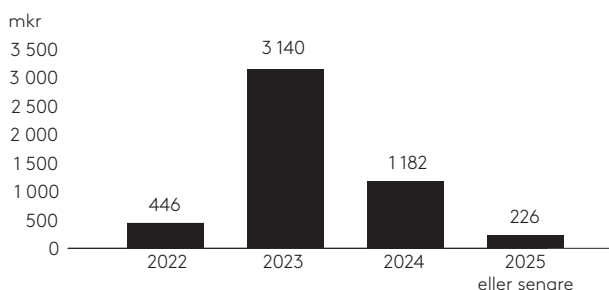
Oscar Properties eftersträvar en balans mellan lånat och eget kapital, med det långsiktiga målet att soliditeten inte skall understiga 30 procent, samt att belåningsgraden långsiktigt inte skall överstiga 70 procent avseende förvaltningsfastigheter.

KONCERNFINANSIERING

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

FÖRFALLOPROFIL

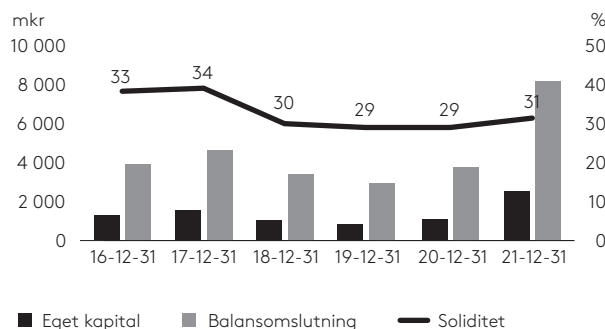
KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE SKULDER (mkr)



EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 31 december 2021 till 2 514,8 mkr (1 074,7) och soliditeten till 31 procent (29). Balansomslutningen uppgick till 8 173,4 mkr (3 761,6). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

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



LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2021 till 112,8 mkr (109,9).

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

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per 31 december 2021 till 445,6 mkr.



Vägboden 1, Köping.

Aktien och ägarna

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

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 december 2021 till 1 545 675 313 kr.

Den 31 december 2021 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 135 348 101 aktier, varav 135 300 721 stamaktier, 44 688 preferensaktier och 2 692 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 135 305 459 varav stamaktierna motsvarar 135 300 721 röster, preferensaktierna 4 468,8 röster och preferensaktierna av serie B 269,2 röster.

Under perioden genomfördes en omvänd split, 50:1 (tredje kvartalet), varvid aktieägare med femtio (50) aktier erhölet en (1) aktie.

Under det andra och fjärde kvartalet genomfördes företrädesemissioner.

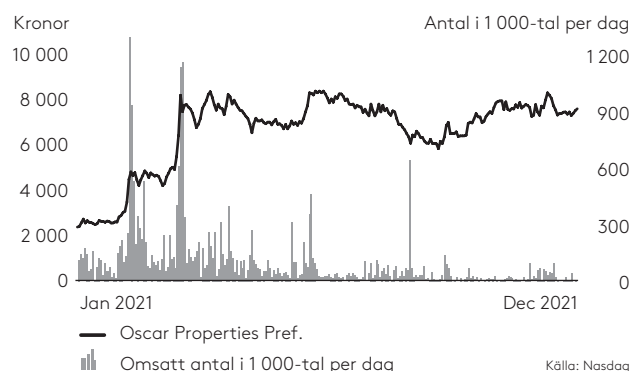
Under perioden har förvärv genomförts där riktade emissioner har varit en del i finansieringen av förvärven. Totalt har under det första kvartalet 195 383 277 aktier (före den omvända spliten) emitterats genom riktade emissioner. Under det andra kvartalet har 631 522 322 aktier (före den omvända spliten) emitterats genom riktade emissioner. Under det tredje kvartalet har 3 512 902 aktier (efter den omvända spliten) emitterats genom riktade emissioner. Under det fjärde kvartalet har 54 680 892 aktier (efter den omvända spliten) emitterats genom en företrädesemission och riktade emissioner.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till aktieägarna för 2021.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 31 DECEMBER 2021

Ägare	Antal aktier			Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Kvalitena AB	17 367 769	-	-	12,8	12,8
Castellum AB (publ)	16 666 666	-	-	12,3	12,3
Oscar Engelbert, genom bolag	11 611 819	-	-	8,6	8,6
Öresund Investment AB	9 755 527	-	-	7,2	7,2
Avanza Pension	9 410 058	2 078	23	7,0	7,0
ALANDBANKEN ABP (FINLAND), SVENSK, FILIAL	5 466 210	7	-	4,0	4,0
Swedbank Försäkring	4 703 617	161	9	3,5	3,5
SIX SIS AG, W8IMY	4 468 800	-	-	3,3	3,3
Peter Eriksson Fastighets AB	4 445 081	-	-	3,3	3,3
SEB Life International	2 340 000	-	-	1,7	1,7
Ironblock AB	1 897 689	-	-	1,4	1,4
Joakim Svensson	1 606 051	-	-	1,2	1,2
Dan Hägerbring	1 200 000	-	-	0,9	0,9
Lectoria AB	1 176 000	-	-	0,9	0,9
G.G Egendom AB	1 076 742	-	-	0,8	0,8
Övriga	42 108 692	15 064	984	31,1	31,1
Totalt antal utestående aktier	135 300 721	17 310	1 016	100,0%	100,0%
Innehav av egna aktier	-	27 378	1 676	-	-
Totalt antal registrerade aktier	135 300 721	44 688	2 692	100,00%	100,00%

Informationen om aktieägarstruktur den 31 december 2021 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.



Elektra 25, Stockholm.

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Helår 2021	Helår 2020	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020
Hysesintäkter		215,8	16,3	80,6	3,7
Försäljning av varor och tjänster		41,2	133,2	20,3	2,7
Nettoomsättning		257,0	149,5	100,9	6,4
Fastighetskostnader		-86,5	-8,8	-26,3	-1,0
Projektkostnader		-80,1	-221,2	-53,3	-23,4
Summa kostnader		-166,6	-230,0	-79,6	-24,4
Bruttoresultat		90,4	-80,5	21,3	-18,0
Övriga väsentliga rörelseposter					
Central administration		-47,3	-48,2	-6,2	-6,8
Förvärvskostnader		-29,0	-	-6,4	-
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	4	-46,5	7,5	-57,9	-3,3
Värdförändringar fastigheter		537,5	95,4	291,6	36,5
Rörelseresultat		505,2	-25,8	242,4	8,4
Finansiella intäkter		7,1	42,6	0,3	12,3
Finansiella kostnader		-155,5	-85,5	-26,7	-32,4
Resultat från finansiella poster		-148,4	-42,9	-26,4	-20,1
Resultat före skatt		356,8	-68,7	216,0	-11,7
Skatt	7	7,6	-1,6	-54,3	-1,4
Periodens resultat		364,5	-70,3	161,7	-13,1
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		2,69	-0,30	1,19	-0,05
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		2,69	-0,30	1,19	-0,05
Totalt antal utestående aktier, miljoner stycken		135,3	241,4	135,3	241,4
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken		87,2	239,1	107,9	239,1
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusen stycken		47,4	47,4	47,4	47,4

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Helår 2021	Helår 2020	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020
Periodens resultat	364,5	-70,3	161,7	-13,1
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	364,5	-70,3	161,7	-13,1
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	364,5	-70,3	161,7	-13,1
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	364,5	-70,3	161,7	-13,1
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

Kommentarer till perioden januari-december 2021

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 257,0 mkr (149,5) och är hänförlig till hyresintäkter 215,8 mkr (16,3) och upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 41,2 mkr (133,2).

FASTIGHETS OCH PROJEKTKOSTNADER

Koncernens kostnader uppgick under perioden till -166,6 mkr (-230,0). Kostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -86,5 mkr (-8,8) och utvecklingsprojekten med -80,1 mkr (-221,2), se även segmentredovisningen på sid 18.

Fastighetskostnaderna -86,5 mkr (-8,8), består i huvudsak av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel samt reparationer och underhåll av fastigheterna. Kostnaderna är normalt sett lägre under det andra och tredje kvartalet i jämförelse med det första och det fjärde kvartalet.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -47,3 mkr (-48,2) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden. Förvärvskostnader uppgick under perioden till -29,0 mkr (-) och avser kostnader, såväl interna som externa, för den intensiva förvärvsaktiviteten som genomförts under perioden. Kostnaderna är relaterade till den omvandling mot fastighetsförvaltning som genomförs och som inte hör till den löpande verksamheten inom fastighetsförvaltning eller projektutveckling.

Resultat från delar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till -46,5 mkr (7,5), se not 4 sid 27.

Värdeförändring fastigheter uppgick under perioden till 537,5 mkr (95,4). Dessa värdeförändringar avser både projektfastigheter och förvaltningsfastigheter och är i huvudsak hänförligt till gjorda förvärv under perioden till under marknadsvärde, hyreshöjningar och värden på identifierade byggrätter i förvärvade fastigheter.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 505,2 mkr (-25,8).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 7,1 mkr (42,6). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till intresseföretag.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -155,5 mkr (-85,5). De finansiella kostnaderna är främst hänförliga till räntekostnader till kreditinstitut och obligationsinnehavare. Dessa räntekostnader har ökat till följd av upptagna lån i samband med fastighetsförvärv.

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till 7,6 mkr (-1,6) och består av aktuell skatt om -9,1 mkr (-0,2) och uppskjuten skatt om 16,7 mkr (-). Den uppskjutna skatten avser dels skatteintäkt om 239,2 mkr (-) och dels skattekostnad om temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter om -213,9 mkr (-1,4), samt uppskjuten skatt övriga temporära skillnader -8,6 mkr (-), se not 7 sidan 28.

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 239,2 mkr (-).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 364,5 mkr (-70,3) vilket motsvarar 2,69 (-0,30) kronor per stamaktie och 2,69 (-0,30) kronor per stamaktie efter utspädning.

KOMMENTARER TILL DET FJÄRDE KVARTALET

Fastighetskostnaderna under det fjärde kvartalet uppgick till -26,3 mkr (-1,0). Det fjärde kvartalet är ett kvartal med höga driftkostnader.

Kostnaden för central administration uppgick under det fjärde kvartalet till -6,2 mkr (-6,8), vilket är normal nivå.

De finansiella kostnaderna var under det fjärde kvartalet lägre än normalt, vilket beror på att kvartalet har tillgodoräknats räntekostnader (-38,4 mkr) i dotterbolaget Uppfinnaren 1 (publ) i samband med villkorsändring av obligationen.

Under det fjärde kvartalet har resultatet belastats med skatt uppgående till -54,3 mkr, vilket väsentligen avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter under perioden.

Det fjärde kvartalets resultat uppgick till 161,7 mkr (-13,1), vilket motsvarar 1,19 (-0,05) kronor per stamaktie och 1,19 (-0,05) kronor per stamaktie efter utspädning.

Segmentredovisning

SEGMENTREDOVISNING

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

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

Affärsområdet Projektutveckling är under perioden i huvudsak beläget i Stockholmsregionen.

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-dec 2021			Okt-dec 2021		
	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt
Hysesintäkter	214,3	1,6	215,8	80,6	-	80,6
Försäljning av varor och tjänster	2,6	38,6	41,2	1,0	19,3	20,3
Fastighetskostnader	-86,2	-0,3	-86,5	-26,0	-0,3	-26,3
Projektkostnader	-	-80,1	-80,1	-	-53,3	-53,3
Bruttoresultat	130,6	-40,2	90,4	55,6	-34,3	21,3

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS BRUTTORESULTAT/DRIFTNETTO

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 214,3 mkr. Fastighetskostnaderna uppgår under perioden till -86,2 mkr. Driftnetto för perioden uppgick till 130,6 mkr.

PROJEKTUTVECKLINGENS BRUTTORESULTAT

Försäljning av varor och tjänster hänförliga till projektutveckling uppgick under perioden till 38,6 mkr. Projektkostnader, som under perioden uppgår till -80,1 avser i huvudsak kostnader för att färdigställa de projekt som bedrivits under perioden.



Elefanten 29, Oskarshamn.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar		16,3	19,3
Förvaltningsfastigheter	3	6 894,4	1 429,7
Övriga materiella anläggningstillgångar		35,0	44,7
Andelar i intresseföretag/joint ventures	4	64,1	317,7
Fordringar på intresseföretag/joint ventures		-	237,5
Nyttjanderättstillgång		29,6	18,0
Uppskjutna skattefordringar	7	35,7	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar		237,6	234,6
Summa anläggningstillgångar		7 312,6	2 301,5
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter		390,3	968,9
Andelar i bostadsrättsföreningar		-	7,5
Övriga omsättningstillgångar	5	258,9	373,8
Likvida medel		112,8	109,9
Summa omsättningstillgångar		762,1	1 460,1
SUMMA TILLGÅNGAR		8 074,7	3 761,6
EGET KAPITAL			
Eget kapital		2 514,8	1 074,7
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	2 606,1	199,1
Obligationslån	6	1 789,8	967,0
Långfristig leasingskuld		24,3	10,4
Övriga räntebärande långfristiga skulder	6	101,3	100,0
Långfristiga skulder intresseföretag		-	5,0
Övriga långfristiga skulder		30,4	51,1
Uppskjutna skatteskulder	7	-	2,7
Summa långfristiga skulder		4 551,9	1 335,3
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	268,4	606,2
Kortfristig leasingskuld		4,4	6,1
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	6	183,3	149,0
Övriga kortfristiga skulder		551,9	590,3
Summa kortfristiga skulder		1 008,0	1 351,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		8 074,7	3 761,6

Kommentarer till balansräkning

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 6 894,4 mkr (1 429,7) och avser förutom den fastighetsportfölj, Valerum, som tillträdde den 30 december 2020, de förvärv som tillträdde under 2021. Projektfastigheten Bakaxeln i Nacka har under det första kvartalet klassats om till förvaltningsfastighet, för vidare information se sid 7-10, samt not 3 sid 27.

Andelar i intresseföretag/joint ventures uppgick per den 31 december 2021 till 64,1 mkr (317,7). Minskningen förklaras i huvudsak av färdigställandet av det delägda projektet Helix (Norra Tornen) under perioden. Se not 4 sidan 27.

Fordringar i intresseföretag/joint ventures uppgick per den 31 december 2021 till 0 mkr (237,5). Samtliga fordringar har reglerats i samband med att Primus-affärerna genomförts under perioden.

Uppskjuten skatt, skattefordran samt skatteskuld, är nettoredovisad och uppgår per den 31 december 2021 till uppskjuten skattefordran 35,7 mkr (-), se not 7 sidan 28.

Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 237,6 mkr (234,6) och avser väsentligen fordringar avseende kommande tilläggsköpeskillingar för Nacka och Kvarngärdet.

Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 390,3 mkr (968,9) och avser förvävade fastigheter för framtida utvecklingsprojekt och avser Primus Park och Skurusundet. Minskningen förklaras i huvudsak av avslut projekt Unité samt omklassificering av projekt Alphyddan (Sicklaön 88:1), som omklassats till förvaltningsfastighet, se not 3 sidan 27.

Likvida medel uppgick den 31 december till 112,8 mkr (109,9).

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut utgjorde per den 31 december 2021 2 874,5 mkr (805,3), obligationslån utgjorde 1 789,8 mkr (967,0) samt övriga räntebärande skulder 284,6 mkr (249,0), se not 6 på sid 28, samt kommentarer på sid 12.

Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår per den 31 december till 2 514,8 mkr (1 074,7).

Under perioden har emissioner av stamaktier genomförts i form av riktade emissioner, företrädesemissioner samt apportemissioner. Dessa emissioner har tillfört det egna kapitalet netto 998,7 mkr.

Under perioden utgavs förlagslån om 100 mkr, samt ett konvertibelt lån om 70 mkr.

Aktiekapitalet uppgår per den 31 december till 989,0 mkr (284,5), och soliditeten uppgick per den 31 december till 31 procent (29).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående eget kapital 2020-01-01	266,8	236,4	359,2	862,4
Periodens resultat januari - december 2020	-	-	-70,3	-70,3
Utgivande av förlagslån	-	-	-	-
Nyemission	17,7	308,1	-24,1	301,8
Inlösen preferensaktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	-19,3	-	-19,3
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	284,5	525,2	264,9	1 074,7
Periodens resultat januari - december 2021	-	-	364,5	364,5
Utgivande av förlagslån	-	170,0	-	170,0
Nyemission	704,5	322,7	-28,5	998,7
Inlösen preferensaktier	-	37,4	-	37,4
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Avyttring egetkapitalinstrument ²	-	-70,9	-59,4	-130,3
Utgående eget kapital 2021-12-31	989,0	984,4	541,4	2 514,8

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

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 6,7 mkr (-36,2). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -4 744,4 mkr (1 392,6) och hänförde sig främst till förändring avseende förvärv av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 4 740,5 mkr (1 472,3) och var framförallt hänförligt till nyemissioner, dels riktade

emissioner, dels företrädesemissioner, samt upptagande av lån i samband med fastighetsförvärv. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 2,9 mkr (43,5). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 112,8 mkr (109,9).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Helår 2021	Helår 2020	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	505,2	-25,8	242,4	8,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	-600,6	-27,9	-378,3	-32,7
Erhållen ränta	0,2	-	0,1	-
Betald ränta	-105,0	-63,8	-37,8	-15,7
Betald skatt	-2,6	-0,1	-	0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-202,8	-117,6	-173,6	-39,6
Förändring av projektfastigheter	-	189,9	-	-190,0
Förändring av övrigt rörelsekapital	209,5	-108,5	99,4	22,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6,7	-36,2	-74,2	-207,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-4 741,7	-1 374,5	-2 868,6	-1 374,5
Försäljning av projektfastigheter	-	-	-	-59,0
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2,8	-	-0,8	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-	-18,1	9,6	-16,8
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 744,4	-1 392,6	-2 859,7	-1 450,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission	998,9	325,8	596,8	325,8
Upptagna lån	4 291,4	1 601,4	2 337,4	1 511,4
Amortering av lån	-719,8	-445,3	-117,4	-102,7
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument	-	-9,6	-	-
Utgivande av förlagslån	170,0	-	170,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 740,5	1 472,3	2 986,8	1 734,5
Periodens kassaflöde	2,9	43,5	53,0	77,0
Likvida medel vid periodens början	109,9	66,4	59,8	32,9
Likvida medel vid periodens slut	112,8	109,9	112,8	109,9
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	1,3	-7,5	12,7	-6,0
Nedskrivning, avskrivningar	15,4	7,5	-5,4	7,5
Värdeförändring fastigheter	-537,5	-36,7	-305,4	-36,7
Övrigt	-79,8	8,8	-80,2	2,5
Summa	-600,6	-27,9	-378,3	-32,7

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Helår 2021	Helår 2020	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020
Rörelsens intäkter	9,9	5,7	4,3	2,5
Rörelsens kostnader	-25,3	-16,0	-7,0	-3,2
Rörelseresultat	-15,4	-10,3	-2,7	-0,7
Finansnetto	-41,0	14,9	-22,7	-5,8
Utdelning	-	0,7	-	-
Nedskrivning av aktier/andelar	-623,5	-595,1	-447,2	-71,3
Resultat från finansiella poster	-664,5	-579,5	-469,9	-77,1
Bokslutsdispositioner	-	-23,3	-	-23,3
Resultat före skatt	-679,9	-613,0	-472,6	-77,7
Inkomstskatt	-	-	-	-
Periodens resultat ¹	-679,9	-613,0	-472,6	-77,7

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter bestod främst av utfakturerade tjänster motsvarande 9,9 mkr (5,7). Rörelseresultatet uppgick till -15,4 mkr (-10,3).

Resultatet från finansiella poster uppgår till -657,4 mkr (-579,5), varav nedskrivning av aktier/andelar i koncernföretag motsvarar -521,2 mkr (-595,1). Under perioden har en uppskrivning av aktier/andelar i koncernföretag gjorts med 869,0 mkr (573,5).

Periodens resultat uppgick till -679,9 mkr (-613,0).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	2 233,9	1 337,0
Omsättningstillgångar	3 621,0	2 062,5
SUMMA TILLGÅNGAR	5 854,9	3 399,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 672,3	1 314,4
Långfristiga skulder	543,3	256,9
Kortfristiga skulder	2 639,3	1 828,2
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 854,9	3 399,6

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Balansomslutningen uppgick till 5 854,9 mkr (3 399,6).

Soliditeten uppgick till 45,6 procent (38,7).



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 att äga förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden.

Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Linnégatan 2, 102 43 Stockholm.

Samtliga belopp redovisas i miljontal kronor (mkr) om inget annat anges. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Den 31 december 2021 hade koncernen 29 (26) anställda.

Not 2

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är oförändrade från dem som användes vid upprättandet av årsredovisningen för år 2020 (som framgår i not 1 *Redovisningsprinciper*).

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

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

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR FRÅN OCH MED 2021

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde baserat i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle 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/intressesföretag. 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 affärsområden, förvaltningsfastigheter och projektutveckling.

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR BOSTADS-UTECKLING GENOM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

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

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

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

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

Not 3 Förvaltningsfastigheter

Nedan visas en tabell över förändring redovisat värde förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	2021	2020
Fastighetsvärde vid periodens början, 1 januari	1 429,7	0,0
Förvärv	4 766,0	1 393,0
Investeringar	51,6	-
Omklassificering projektfastighet	266,2	-
Avyttringar	-329,9	-
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	710,8	36,7
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 december	6 894,4	1 429,7

Not 4 Joint ventures och intresseföretag

Namn	Partner	Kapitalandel	31 dec 2021		31 dec 2020	
			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	-
Eriksberg Intressenter AB	Veidekke	50 % ¹	-	-	0,2	-
Ostam Holding AB	Wallenstam	50 % ⁷	-	-0,2	0,2	-
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ²	-	-0,5	-2,4	-0,1
SOF-11 Camilla S.å r.l	Starwood	30 % ³	-	-1,3	15,3	-2,1
Projektbolaget Strået	Ungarco	50 % ⁴	-	-	6,5	-0,5
Samterna	SBB	50 % ⁵	12,4	3,6	7,6	-0,1
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % ⁶	50,6	-48,1	289,1	10,3
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			64,1	-46,5	317,7	7,5

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

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

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

⁴ Andelen i Projektbolaget Strået har avyttrats den 5 juli 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.

⁷ Andelen avyttrad december 2021

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.

Not 5 Övriga omsättningstillgångar

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

projektet inte kommer att betalas, men bedömningen är att fordran kommer att betalas i sin helhet. Fordran uppgår till 84 mkr.

Not 6

Finansiella instrument

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Skulder till kreditinstitut	2 874,5	805,3	2 874,5	805,3
Obligationslån	1 789,8	967,0	1 818,1	836,3
Övriga räntebärande skulder	284,6	249,0	284,6	249,0
Summa	4 948,9	2 021,3	4 948,9	1 890,6

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 31 december 2021 visar en skillnad mellan redovisat och verkligt

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

Nominella värdet före uppläggningsavgifter är 4 994,2 mkr.

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.

	31 dec 2021	31 dec 2020
Koncernen		
Aktuella skatter	-9,1	-0,1
Uppskjutna skatter	16,7	-1,5
Summa	7,6	-1,6

Oscar Properties redovisar värdet på dessa förlustavdrag i takt med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Under perioden har en skatteintäkt om 239,2 mkr redovisats. Uppskjuten skattekostnad, som avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter, har redovisats med -213,9 mkr, uppskjuten skatt övriga temporära skillnader -8,6 mkr. Resultateffekten avseende uppskjuten skatt redovisas till 16,7 mkr (-1,5).

Uppskjuten skatt är netto redovisad i balansräkningen och uppgår till 35,7 mkr (-), varav uppskjuten skattefordran uppgår till 239,2 mkr (-) och uppskjuten skatteskuld uppgår till -203,5 mkr (-2,7).

Not 8

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31 dec 2021	31 dec 2020		31 dec 2021	31 dec 2020
Koncernen			Moderbolaget		
<i>Ställda panter</i>			<i>Ställda panter</i>		
Fastighetsinteckningar	3 550,1	1 297,0	Fastighetsinteckningar	inga	inga
Pantsatta reverser	20,0	216,2	Aktier i dotterbolag	28,0	100,6
Aktier i dotterbolag	778,8	97,8	Värdepapper	30,0	18,9
Värdepapper	30,0	18,6	<i>Eventalförpliktelser</i>		
Företagsinteckningar	-	-	Borgensåtaganden	3 210,9	1 438,2
Likvida medel	-	0,1			
<i>Eventalförpliktelser</i>					
Borgensåtaganden	-	465,0			

Övrig information

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av Not 34 i Oscar Properties årsredovisning för 2020. Närståendetransaktioner har även förekommit genom transaktioner mellan Oscar Properties Holding AB (publ) och övriga koncernbolag. Oscar Properties har under 2021 en närståendetransaktion med Parkgate AB, ett bolag ägt av Oscar Engelbert, där Oscar Properties har lånat medel av Parkgate AB till marknadsmässiga villkor.

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 BOKSLUTSKOMMUNIKÉN

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för revisors granskning.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 23 februari 2022

Peter Norman
Styrelseordförande

Ulf Nilsson
Ledamot

Therese Agerberth
Ledamot

Douglas Roos
Ledamot

Oscar Engelbert
Ledamot, Vd



Vidar 1, Skövde.

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 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 slutkunden 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, %

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

Genomsnittlig kapitalbindningstid

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

Intresseföretag

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

Joint ventures

Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande-inflytande.

Projektmarginal

Beräknad projektvinst i förhållande till de totala intäkterna.

Räntetäckningsgrad, ICR

Finansnetto i förhållande till rörelseresultat.

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång.

Soliditet, %

Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Resultat per stamaktie, kronor

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

BTA Betalda Tecknade Aktier, Antal

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

Substansvärde per aktie, Kronor

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

FINANSIELL KALENDER

Årsredovisning 2021	31 mars 2022
Delårsrapport januari-mars 2022	29 april 2022
Årsstämma 2022	12 maj 2022
Delårsrapport januari-juni 2022	15 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	28 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	22 februari 2023

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

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

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

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

Bilaga 1

Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Oscar Properties Holding AB (publ) är ett fastighetsbolag som under 2021 expanderat kraftigt genom förvärv av förvaltningsfastigheter. Det första förvärvet, med ett verkligt värde på 1,4 miljarder kronor, tillträdde 30 december 2020. Under 2021 har bolaget förvärvat fastigheter med ett verkligt värde på ytterligare 5,5 miljarder kronor, totalt verkligt värde per den 31 december 2021 är 6,9 miljarder kronor. För att beskriva hur dessa förvärvade förvaltningsfastigheter påverkar bolagets intjäningsförmåga har nedanstående tabell upprättats. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna utan ska betraktas som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet per 31 december 2021. Denna intjäningsförmåga har inte varit föremål för revisorernas granskning.

ANTAGANDEN

Hyresvärdet för respektive förvaltningsfastighet baseras på aktuella aviseringslistor per den 31 december 2021 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 bolagets räntenivåer utan hänsyn tagen till kvarvarande löptid och de totala räntebärande skulderna per 31 december 2021. I finansnettot har inte antagits några finansiella intäkter.

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

Aktuell intjäningsförmåga	Nuvarande bestånd 2021-12-31	Beståndet per den 2021-09-30
Hyresintäkter	485,8	266,9
Fastighetskostnader	-103,8	-53,5
Fastighetsadministration	-8,8	-11,7
Driftnetto inklusive garantier	373,2	201,8
Överskottsgrad	77%	76%
Central administration	-40,5	-35,4
Finansnetto	-237,5	-162,9
Förvaltningsresultat	95,2	3,5

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan framgår effekten på intjäningsförmågan vid förändringar av respektive resultatpost och dess påverkan på förvaltningsresultatet avseende nuvarande bestånd per 2021-12-31.

En sänkning av den genomsnittliga räntan med en procentenhet skulle ha en positiv effekt på förvaltningsresultatet med 49,9 mkr på årsbasis, givet allt annat lika.

Känslighetsanalys	Förändring	Effekt på förvaltningsresultatet, Mkr	Förvaltningsresultat, Mkr
Hyresintäkter	+/- 2,0 procent	+/- 9,7	104,9 / 85,5
Fastighetskostnader	+/- 2,0 procent	+/- 2,1	93,1 / 97,3
Räntenivå, procentenhet	+/- 1,0 procent	+/- 49,9	45,3 / 145,1
Räntenivå, procentenhet	+/- 1,5 procent	+/- 74,9	20,3 / 170,1



Karlskrona
stadsmarina
187 80V - 117 80E

Hamnkontor

Harb