

Oscar Properties

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2023

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)



Q2

Oscar Properties Holding AB (publ)
Koncernens delårsrapport
januari–juni 2023

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI – JUNI 2023

- Nettoomsättningen ökade till 300,0 mkr (223,1).
- Hyresintäkterna ökade till 221,8 mkr (219,2).
- Driftnettot uppgick till 137,9 mkr (137,1).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 63,0 mkr (76,2).
- Förvaltningsresultatet uppgick till -101,3 mkr (-37,0).
- Periodens resultat uppgick till -76,9 mkr (23,6).
- Resultat per stamaktie uppgick till -0,54 kronor (0,17).
- Likvida medel uppgick till 56,9 mkr (67,4).
- Soliditeten uppgick till 27,5 procent (30,3).

PERIODEN APRIL – JUNI 2023

- Nettoomsättningen ökade till 166,1 mkr (107,6).
- Hyresintäkterna uppgick till 101,4 mkr (105,1).
- Driftnettot ökade till 73,8 mkr (69,1).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -98,0 mkr (50,7).
- Förvaltningsresultatet uppgick till -44,3 mkr (-16,7).
- Periodens resultat uppgick till -138,8 mkr (-9,8).
- Resultat per stamaktie uppgick till -0,97 kronor (-0,07).

Nyckeltal

	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Helår 2022
Nettoomsättning, mkr	300,0	223,1	166,1	107,6	513,5
Hyresintäkter, mkr	221,8	219,2	101,4	105,1	446,3
Driftnetto, mkr	137,9	137,1	73,8	69,1	288,5
Överskottsgrad, %	62,2	62,4	72,8	65,7	64,7
Förvaltningsresultat, mkr	-101,3	-37,0	-44,3	-16,7	-80,0
Periodens resultat, mkr	-76,9	23,6	-138,8	-9,8	-451,4
Avkastning på eget kapital, %	neg	13,1	neg	13,1	neg
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 256,8	7 332,8	6 256,8	7 332,8	6 666,4
Balansomslutning, mkr	7 173,3	8 421,7	7 173,3	8 421,7	7 572,9
Eget kapital, mkr	1 973,8	2 550,0	1 973,8	2 550,0	2 051,2
Soliditet %	27,5	30,3	27,5	30,3	27,1
Eget kapital per aktie, kronor	13,74	17,75	13,74	17,75	14,28
Långsiktigt substansvärde NAV per aktie, kronor	12,98	17,19	12,98	17,19	13,24
Resultat per stamaktie, kronor ¹	-0,54	0,17	-0,97	-0,07	-3,24
Totalt antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	143 635	143 635	143 635	143 635	143 635
Genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, tusental	143 635	139 468	143 635	139 468	139 468

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN JANUARI – JUNI 2023

- Oscar Properties har ingått avtal om avyttring av en fastighetsportfölj till överenskommet fastighetsvärde om 165 miljoner kronor.
- Oscar Properties har beslutat att inte fullfölja tecknat avtal om förvärv för totalt 1 050 miljoner kronor, som tidigare har offentliggjorts 17 maj 2022. I samband med detta har en avsättning gjorts i bokslutet 2022 med 50 miljoner kronor, avseende kostnader som uppkommit i samband med detta. Av dessa 50 miljoner kronor, är 40 miljoner kronor erlagda vid utgången av det andra kvartalet.
- Oscar Properties meddelar att man påbörjar ett skriftligt förfarande den 6 februari 2023 för Bolagets upp till 1 000 000 000 SEK seniora icke-säkerställda obligationslån 2021/2024 med ISIN SE0016275143 ("Obligationerna") avseende vissa ändringar av villkoren för Obligationerna ("Förslaget"), bland annat (i) ändra vissa finansiella åtaganden och (ii) inkludera obligatoriska partiella inlösen. Det skriftliga förfarandet avslutades den 28 april 2023.
- Oscar Properties meddelar att dotterbolaget HL18 Property Portfolio AB (publ) påbörjade skriftliga förfarande avseende ändring av villkor i det utestående obligationslånet inte röstades igenom av obligationsinnehavarna.
- Oscar Properties har erhållit godkännande av obligationsinnehavarna att ändra villkoren i Valerum-obligationen.
- Oscar Properties har utsett Carl Janglin till ny verkställande direktör efter Oscar Engelbert. Carl Janglin tillträder befattningen den 1 september 2023. Oscar Engelbert kommer att kvarstå som ledamot i bolagets styrelse.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS SLUT

- Inga väsentliga händelser efter periodens slut.



VD har ordet

Ytterligare ett kvartal har gått. Transaktionsmarknaden är fortsatt avvaktande och det är oerhört svårt att genomföra transaktioner då köpare och säljare har fortsatt svårt att hitta värden som går att göra avslut på, kombinerat med en utmanande kreditmarknad. Vi har dock lyckats amortera 400 miljoner på Valerum obligationen enligt plan.

Vi fortsätter att fokusera på att sänka våra förvaltningskostnader och kan nu äntligen se att det hårda arbetet börjar ge resultat. Vår överskottsgrad har ökat till 72,8 procent under andra kvartalet vilket är en klar förbättring och vi börjar närma oss målet vi satte upp i början på året. Jag förväntar mig att vi kommer att kunna sänka kostnaderna ytterligare något mer.

Vårt fortsatta fokus är förutom hård kostnadskontroll att sänka våra räntekostnader genom att förhandla med kreditgivare om sänkta marginaler samt fortsätta försöka sälja tillgångar och därigenom kunna sänka skuldsättning. Vår likviditet är ansträngd och lyckas vi inte med försäljningar, kan vi inte utesluta att en emission måste göras så småningom.

Vi för många diskussioner med potentiella hyresgäster och har flera uthyrningar på gång och jag förväntar mig att vi framöver under året kommer att kunna sänka vakanserna.

Vi har också under kvartalet rekryterat en ny VD, Carl Janglin som börjar 1 september. Efter att ha varit VD för Oscar Properties i 19 år är det dags att lämna över VD-skapet till en ny person. Jag är övertygad om att Carl är helt rätt person att ha fullt fokus på förvaltning och att få ner våra finansieringskostnader. Jag kommer att fortsätta vara en aktiv ägare genom min styrelseplats i Oscar Properties.

Per-Axel Sundström, som tillträdde sin befattning som CFO den 25 september 2019 meddelade Bolaget i mars 2023 att han vill lämna rollen som CFO.

Oscar Properties har på grund av detta anställt Magnus Thimgren som ny ekonomichef. Magnus tillträder sin befattning i mitten av augusti 2023 och bolaget har i samband med detta beslutat att inte rekrytera en ny CFO.

Oscar Properties har haft stor nytta av Per-Axels mångåriga erfarenhet och kompetens. Han har haft en viktig roll i att stärka bolagets kapitalstruktur, skapa en stabil organisation och därmed lagt grunden för ett långsiktigt förtroende för bolagets ekonomi- och finansfunktion. Jag vill därför, tillsammans med vår styrelse, rikta ett stort tack till Per-Axel för hans tid som CFO.



”Oscar Properties fortsätter med sin tydliga strategi att avyttra och amortera”

Vi har under våren stärkt organisationen med Alexander Sjögren som operativ chef. Alexander har tillträtt sin befattning.

Jag vill önska alla en trevlig sommar.

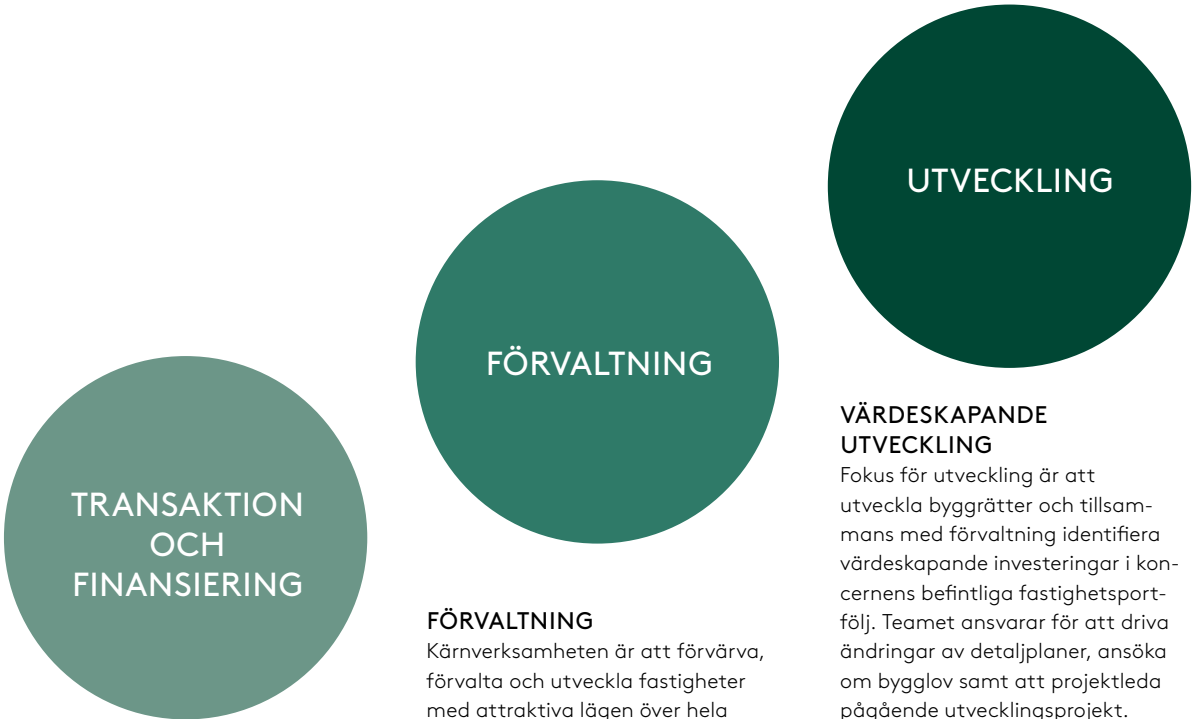
Stockholm den 14 juli 2023

Oscar Engelbert, verkställande direktör

Kort om Oscar Properties

Oscar Properties är ett renodlat fastighetsförvaltande bolag med fokus på att förädla beståndet genom aktiv uthyrning och fastighetsutveckling för att öka attraktionen av befintliga fastigheter genom en aktiv förvaltning.

Genom en väldiversifierad förvaltningsportfölj har bolaget stabila och delvis garanterade kassaflöden som stöder en fortsatt utveckling.



TRANSAKTION OCH FINANSIERING

TRANSAKTION

Oscar Properties har ett starkt transaktionsteam med ett brett nätverk och hög förmåga att attrahera både off-market affärer och andra affärer. Upparbetade och effektiva DD-processer med korta beslutsvägar gör att bolaget internt kan genomföra transaktioner.

FINANSIERING

Oscar Properties har ett erfaret finansieringsteam som aktivt arbetar med att finna attraktiva finansieringskällor. Strategin 2023 är att avyttra fastigheter för att hantera kostsamma lån.

FÖRVALTNING

FÖRVALTNING

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

UTVECKLING

VÄRDESKAPANDE UTVECKLING

Fokus för utveckling 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. Bolaget har som mål att pågående utvecklingsprojekt inte ska överstiga mer än 10 procent av bolagets balansräkning.



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 21 februari 2023:

- Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och värdehöjande förvaltning samt genom projektutveckling. Projektutveckling ska inte överstiga mer än 10 procent av bolagets balansräkning.
- Ambitionen är att uppnå en WAULT på 5 år.
- Överskottsgraden ska vara 75 procent.

FINANSIELLA MÅL

Oscar Properties finansiella mål antogs den 21 februari 2023:

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 15 procent per år över en konjunkturcykel.
- Soliditeten ska inte understiga 27,5 procent.
- Belåningsgraden, netto, ska inte överstiga 65 procent.

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 och strikt kostnadskontroll.
- 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.

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 2023 av 63 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 2023 till 6 257 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan är 461 292 kvadratometer, varav 40 procent är lager/logistik, 30 procent är kontor, 12 procent är butik/dagligvaruhandel, 10 procent är industri/verkstad och 8 procent utgörs av övriga lokalytor. Se även fastighetsvärde fördelat per fastighetskategori i cirkeldiagrammet på nästa sida, sidan 9.

De största hyresgästerna i beståndet utgörs av Frigoscandia AB, Telefonaktiebolaget LM Ericsson, Volvo Parts AB, QO Söder AB, Stockholm Apartments i Sollentuna AB, Johan i Hallen & Bergfalk AB och Arbetsförmedlingen.

Bolaget har en egen förvaltningsorganisation som förvaltar bolagets bestånd. Med stor erfarenhet av projektutveckling och med bred kompetens inom förvaltning av lager/logistik, industri och kontorsfastigheter finns stora möjligheter att förädla och utveckla befintliga fastigheter. Med denna kompetens och erfarenheter är Oscar Properties också väl rustade för att göra hyresgäst Anpassningar för att attrahera nya hyresgäster och för att säkerställa att befintliga hyresgäster väljer att stanna kvar hos oss. Se vidare avsnittet nedan om fastighetsutveckling.

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 med egen personal. På övriga orter kontrakteras teknisk förvaltning med strategin; nära till kund samt god lokalkännedom om fastigheterna och den lokala entreprenörsmarknaden. Det felavhjälpande underhållet för fastigheterna kontrakteras lokalt på samtliga orter.

INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter genomförts med 57,7 miljoner kronor. Periodens investeringar avser i huvudsak hyresgäst Anpassningar och energieffektiviseringar. Vi jobbar kontinuerligt med att utveckla våra fastigheter efter våra kunders behov och önskemål med en strävan att minska energiförbrukning och miljöpåverkan.



UTHYRNINGSVBAR YTA, KVM

461 292

Skeppsbron 3, Karlskrona.

FASTIGHETSUTVECKLING

Oscar Properties har under perioden genomfört ett flertal ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar till såväl befintliga som nya kunder.

Tillsammans med Volvo pågår en omfattande ombyggnad och utveckling av fastigheten Flen Talja 1:26. Fastigheten kommer att inrymma en modern anläggning för renovering av motorer och maskindelar med återbruksproduktion, en produktion som leder till lägre naturresursåtgång och lägre energiåtgång.

I fastigheten Ekstubben 21 i Sollentuna pågår en hyresgäst Anpassning från kontor till gymnasieskola. Skolan som är på 1600 m² färdigställs i augusti 2023.

I Helsingborg har en ny ombyggnation påbörjats under kvartalet. Projektet väntas färdigställas första kvartalet 2024.

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Oscar Properties har under andra kvartalet 2023 frånträtt 21 fastigheter till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 508 miljoner kronor.

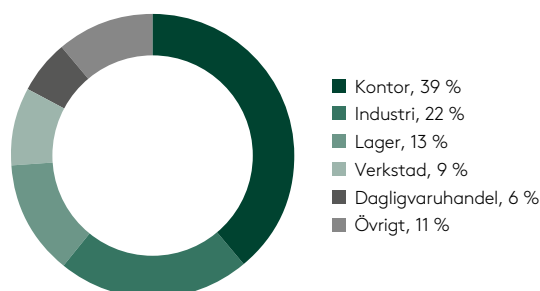
Fastighetsbeståndet fördelat på län

Län	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Antal fastigheter
Stockholms län	2 025	127	70 344	14
Skåne län	1 922	143	150 627	9
Södermanlands län	599	38	70 414	8
Västra Götalands län	332	24	28 386	3
Östergötlands län	256	23	35 728	5
Kalmar län	250	23	27 163	3
Västmanlands län	203	21	23 039	5
Blekinge län	157	10	16 405	2
Övriga	513	44	94 434	14
Totalt	6 257	453	461 292	63

Fastighetsvärde
fördelat per län
30 juni 2023



Fastighetsvärde
fördelat per fastighetskategori
30 juni 2023



Beståndets 10 största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresvärde, mkr	Yta, m²	Kr/m²	Andel av totalt hyresvärde
Frigoscandia AB	48	68 000	701	11%
Telefonaktiebolaget LM Ericsson	14	12 297	1 142	3%
Volvo Parts AB	14	22 000	635	3%
QO Söder AB	13	9 435	1 353	3%
Stockholm Hotel Apartments i Sollentuna	11	3 773	2 797	2%
Johan i Hallen & Bergfalk AB	10	4 635	2 073	2%
Arbetsförmedlingen	7	4 673	1 541	2%
Jitech AB	7	12 599	557	2%
Ludus AB	6	2 263	2 734	1%
Sörmlands Printing Solutions AB	6	16 172	378	1%
Övrigt hyresvärde	318	305 445	1 041	70%
Totalt	453	461 292	982	100%

FASTIGHETSVÄRDERING

Oscar Properties internvärderar hela fastighetsbeståndet varje kvartal. För att verifiera internvärderingarna görs även externvärdering. Hela fastighetsbeståndet värderas externt under ett år.

Verkligt värde för hela fastighetsbeståndet uppgick per den 30 juni 2023 till 6 257 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 det andra kvartalet 2023 har hela beståndet värderats internt.

Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämfört med 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 vid värderingen i det andra kvartalet 2023 var 8,3 procent, samma som vid värderingen i det första kvartalet 2023.

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 till 6,2 procent vilket är samma direktavkastningskravet som i det första kvartalet 2023.

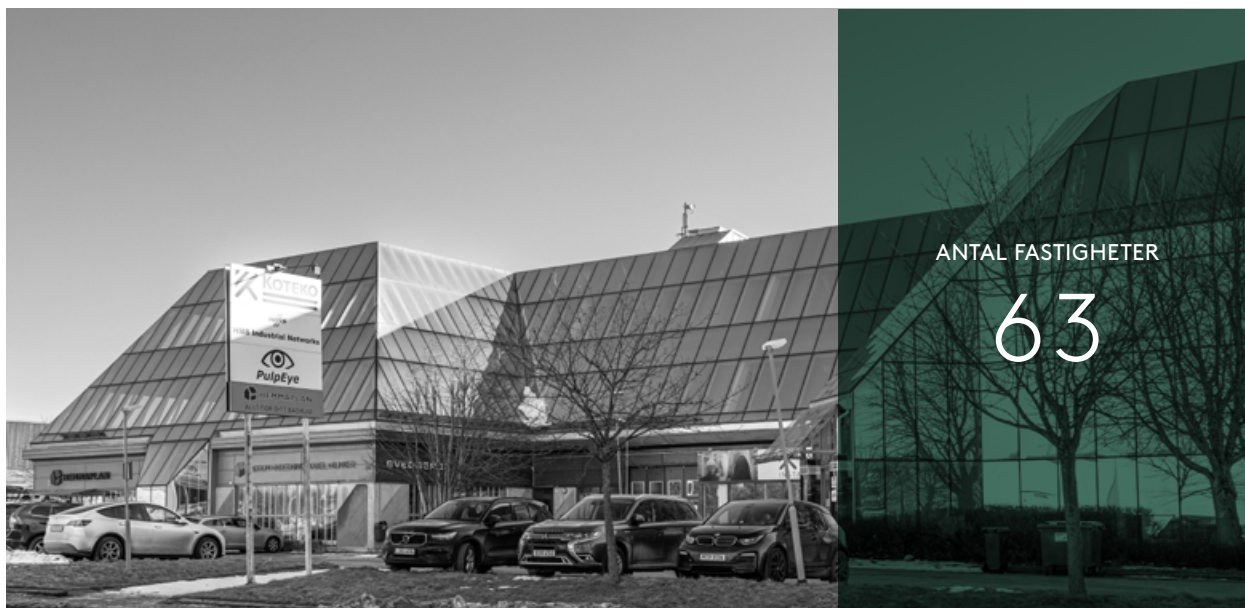
VÄRDERING BYGGRÄTTER

I det totala värdet för förvaltningsfastigheterna ingår 146 mkr för byggrätter. De värderade byggrätterna uppgår till drygt 60 000 kvm och presenteras tillsammans med övriga byggrätter i avsnittet Projektportföljen. Byggrätterna värderas i

Förändring redovisat värde fastigheter

Belopp i miljoner kronor (mkr)

Fastighetsbestånd vid periodens början	6 666,4
Förvärv	-
Investeringar i befintliga fastigheter	57,7
Avyttringar	-594,5
Valutadifferens	-1,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	129,1
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 30 juni 2023	6 256,8



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 bedömning av värde görs utifrån värdet efter en färdigställd exploatering, minskat med beräknade exploateringskostnader.

BESTÅNDETS VAKANSER

Oscar Properties arbetar aktivt med uthyrning av vakanta ytor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2023 till 83 procent (86). Sett till yta uppgick uthyrningsgraden till 79 procent (85). 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 30 juni 2023 hade Oscar Properties 668 hyresavtal (881) tecknade med 522 hyresgäster (637). Den viktade återstående löptiden för dessa hyresavtal upp gick till 3,3 år (3,1). De tio största hyresgästerna stod tillsammans för 30 procent (30) 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.



Danmark 29, Helsingborg.

Beståndets vakanser

Kategori	Total yta, kvm	Total yta, vakant	Area vakant %	Hyresvärde totalt, mkr	Hyresvärde ¹ vakant, mkr	Ekonomisk vakans, %
Lager	182 385	19 319	11%	129	10	7%
Kontor	134 746	29 550	22%	185	35	19%
Butik	60 464	26 030	43%	70	22	32%
Industri	39 331	13 781	35%	14	6	45%
Förråd	8 360	2 476	30%	4	1	24%
Verkstad	5 955	2 396	40%	9	4	41%
Bostad	5 595	0	0%	5	0	0%
Skola	5 407	809	15%	8	1	14%
Hotell	3 855	850	22%	5	1	17%
Övrigt	15 194	3 478	23%	24	3	14%
Totalt	461 292	98 688	21%	453	83	18%

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

Projektportföljen

Inom Oscar Properties affärsmodell ingår att utveckla projekt inom befintliga förvaltningsfastigheter. Totalt har ca 153 000 kvm byggrätter identifierats i den befintliga förvaltningsportföljen inom gällande detaljplaner som bolaget har för avsikt att utveckla.

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

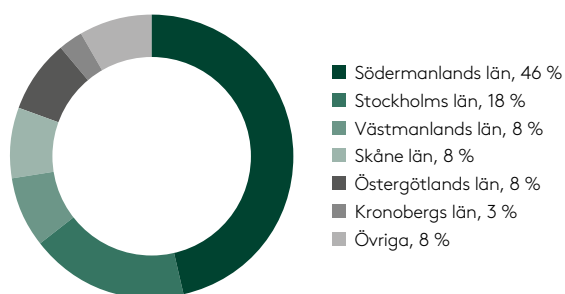
Oscar Properties identifierar möjliga byggrätter och utvecklingsmöjligheter inom ramen för fastighetsbeståndet i affärsområdet Förvaltningsfastigheter i syfte att tillskapa fastighetsvärde samt att optimera driftnetto.

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

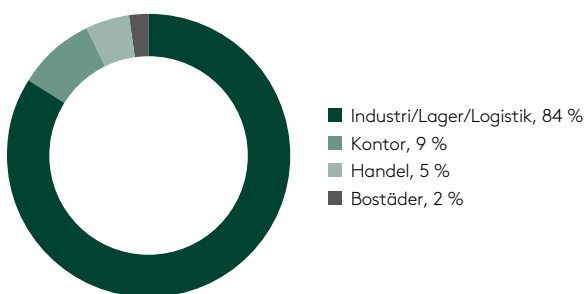
BYGGRÄTTER VIA BYGGLOV INOM BEFINTLIG DETALJPLAN

Med byggrätter inom befintlig detaljplan avses sådana som medges av gällande detaljplan och som kan realiseras genom ansökan om bygglov hos kommunen. För närvarande har 153 000 kvm byggrätter identifierats inom befintliga detaljplaner, varav 60 000 kvm är värderade. Dessa är till störst del belägna i Mälardalen, Skånes- och Stockholms län.

Byggrätter
fördelat per län
30 juni 2023



Byggrätter
fördelat per kategori
30 juni 2023



BYGGRÄTTER

Med byggrätter inom befintlig detaljplan avses sådana som kräver att detaljplan 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.

Beviljat bygglov upphävdes i december 2022 av Länsstyrelsen och arbete pågår med att justera bygglovet inför en förnyad bygglovsansökan. Dialoger fortsätter med intressenter för denna förhyrning. I och med förnyad bygglovsprocess väntas produktion starta under det fjärde kvartalet 2023 och väntas färdigställas under 2024.

ÄLVSJÖ

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

VÄSTBERGA

För fastigheterna Dikesrenen 19, Elektra 13, Elektra 25, Elektra 4 och Elektra 26 pågår planering för utnyttjande av byggrätterna inom befintliga detaljplaner. Totalt finns möjlighet till ca 22 000 kvm BTA inom ramarna för gällande detaljplan.

Förstudie för Elektra 25 är slutförd, där det finns möjlighet för både kontor och lagerbyggnad. Sondering av möjlig hyresgäst pågår. I analysen för respektive fastighet ingår befintliga förutsättningar som situationsplan, konstruktion, installationer och hyresgäster och utifrån det slutföra förstudie med att bestämma omfattning och typ av produkt på tillbyggnaden.



Förslag framtaget på Elektra 25 med en påbyggnad på 3 våningar, ca 3 300 kvadratmeter. Älvsjö, Västberga.



Möjlig logistikcenter på 3 000 kvm.

MALMÖ

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

Förstudie är påbörjad, det geografiska läget för fastigheten är attraktivt för lager och logistik. Utvärderar möjlig hyresgäst för att ta nästa steg.

VÄSTERÅS

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

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

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 2023 till 4 547,0 mkr.

Den genomsnittliga räntan för de totala räntebärande skulderna uppgick per den 30 juni 2023 till 8,5 procent. Av koncernens räntebärande skulder är 4 058,2 mkr upplånade mot Stibor 3 månader. Den högre snitträntan under kvartalet är framförallt ett resultat av högre marknadsräntor.

Under det andra kvartalet har Bolaget räntesäkrat 1 438,0 mkr av skulden upplånad mot Stibor 3 månader genom en performance swap. Bolaget har ingått en 3-årig ränteswap där man erhåller Stibor 3 månader mot en fast ränta på 2,98 procent. Samtidigt har bolaget sålt ett räntetak med barriärnivån 3,77% vari bolaget börjar betala till banken när Stibor 3 månader ligger över denna nivå. Genom dessa derivat har bolaget säkrat en besparing motsvarande upp till 79 baspunkter på nominellt belopp, gentemot Stibor 3 månader. Snitträntan inklusive räntederivat uppgick per den 30 juni 2023 till 8,3 procent.

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 749,2 mkr (3 030,2) med en genomsnittlig ränta på 7,4 procent, obligationslån utgjorde 1 660,0 mkr (2 060,0) med en genomsnittlig ränta på 9,3 procent, samt övriga räntebärande skulder 137,8 mkr (247,7) med en genomsnittlig ränta på 20,6 procent. Koncernen har tre utestående obligationslån varav två säkerställda obligationslån utgivna av dotterbolag i koncernen om 310 mkr respektive 550 mkr samt ett icke-säkerställt obligationslån utgivet av moderbolaget om 800 mkr.

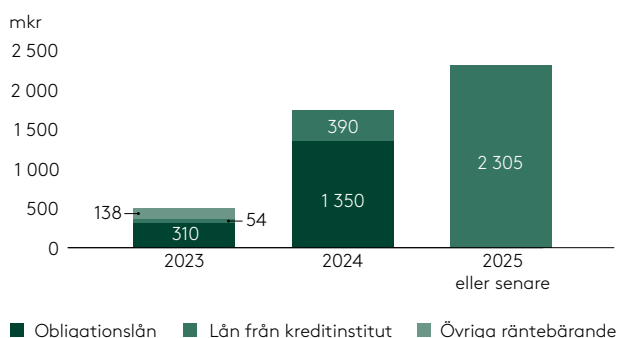
Oscar Properties eftersträvar en balans mellan lånat och eget kapital, med det långsiktiga målet att soliditeten inte skall understiga 27,5 procent och nettobelåningsgraden inte skall överstiga 65,0 procent.

Koncernens nettobelåningsgrad per 30 juni 2023 uppgick till 68,6 procent.

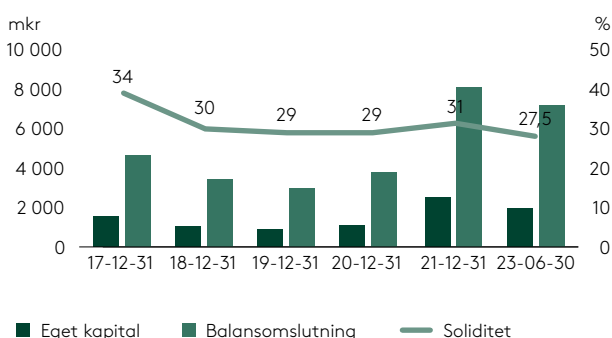
EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per den 30 juni 2023 till 1 973,8 mkr (2 550,0) och soliditeten till 27,5 procent (30,3). Balansomslutningen uppgick till 7 173,3 mkr (8 421,7). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

Förfalloprofil
Koncernens räntebärande skulder (mkr)



Eget kapital
balansomslutning (mkr) och soliditet (%)



LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 30 juni 2023 till 56,9 mkr (67,4). Under det andra kvartalet har koncernen amorterat 464,6 mkr i skuld varav 400 mkr avsåg amortering på Valerumobligationen i enlighet med de uppdaterade villkoren. Under det andra kvartalet har koncernen även förlängt lån från kreditinstitut om 1 996,4 mkr på samma villkor som tidigare.

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per 30 juni 2023 till 892,1 mkr (3 211,4). Av de totala kreditförfallen på 892,1 mkr under den kommande 12 månadersperioden är 461,3 mkr hänförligt till finansiering av fastigheter via banklån med säkerhet i pantbrev. För dessa krediter finns en pågående

dialog med nuvarande långgivare om förlängning. Resterande del avser Valerumobligationen om 310 mkr, som förfaller 2023-10-30. Bolaget kommer att genomföra ytterligare en amortering om 37,9 mkr den 5 juli och därtill har Bolaget säkrat ytterligare 11,0 mkr i likvid från en fastighetsförsäljning.

Kvarvarande del av obligationen om ca 261,1 mkr, avses hanteras genom likvid från kommande avyttringar och refinansiering utanför obligationsmarknaden.

Ytterligare ett lån på 100,0 mkr kommer att amorteras via likvid från avyttring av fastigheter.

Styrelsens och koncernledningens bedömning är att vid genomförande av ovan åtgärder kommer tillräcklig likviditet att erhållas för att säkerställa fortsatt drift.



Aktien och ägarna

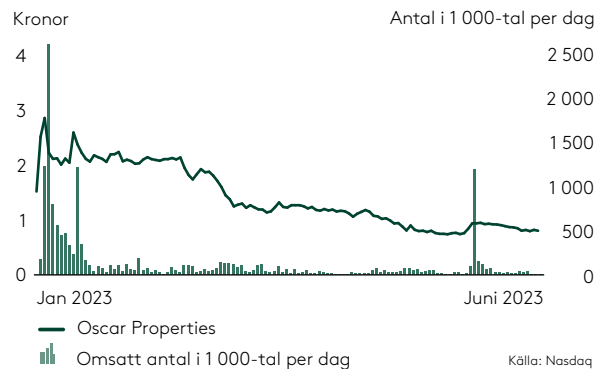
Stam- och preferensaktierna i Oscar Properties Holding AB (publ) handlas sedan mars 2015 på Nasdaq Stockholm.

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 30 juni 2023 till 112,6 mkr.

Den 30 juni 2023 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.

Under perioden har inga emissioner genomförts.

Stamaktien, kursutveckling



Oscar Properties, 15 största ägare, 30 juni 2023

Ägare	Antal aktier			Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	28 756 448	0	0	20,0	20,0
Dragfast AB	28 000 000	0	0	19,5	19,5
Avanza Pension	11 331 865	2 014	33	7,9	7,9
Swedbank Försäkring	4 922 197	121	4	3,4	3,4
Peter Eriksson Fastighets AB	4 445 081	0	0	3,1	3,1
SEB LIFE	2 637 396	77	0	1,8	1,8
Dan Peters	2 500 000	0	0	1,7	1,7
Ålandsbanken	1 499 382	0	0	1,0	1,0
Agmenta Holding AB	1 250 000	0	0	0,9	0,9
Lectoria AB	1 176 000	0	0	0,8	0,8
Dan Hägerbring	1 172 822	0	0	0,8	0,8
Joakim Svensson	1 147 321	0	0	0,8	0,8
Peritas Investment AB	1 047 983	0	0	0,7	0,7
Backahill Utveckling AB	1 015 413	0	0	0,7	0,7
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 004 938	1 194	161	0,7	0,7
Övriga	51 728 337	13 904	818	36,0	36,0
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	100,0	100,0

Information om aktieägarstruktur den 30 juni 2023 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Helår 2022
	2					
Hysesintäkter		221,8	219,2	101,4	105,1	446,2
Projektintäkter		68,3	3,4	54,8	2,4	64,5
Övriga intäkter		9,9	0,5	9,9	0,1	2,7
Nettoomsättning		300,0	223,1	166,1	107,6	513,5
Fastighetskostnader	3					
Driftkostnader		-40,9	-46,6	-13,1	-12,3	-86,0
Underhållskostnader		-6,1	-8,7	-2,1	-5,3	-19,8
Fastighetsskatt		-9,3	-9,8	-4,4	-4,9	-19,5
Övriga fastighetskostnader		-26,9	-17,3	-7,3	-12,8	-34,9
Projektkostnader		-69,8	-47,7	-56,0	-40,3	-162,6
Summa rörelsens kostnader		-153,0	-130,1	-82,9	-75,6	-322,8
Bruttoresultat		147,0	93,0	83,2	32,0	190,7
-varav driftnetto		137,9	137,1	73,8	69,1	288,5
Övriga rörelseposter						
Central administration		-27,1	-31,4	-14,9	-14,6	-57,1
Förvärvs- och transaktionskostnader		-8,9	-18,8	-5,4	-5,4	-82,5
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-0,8	-0,8	-0,4	-0,4	-1,3
Värdeförändring derivat		9,4	-	9,4	-	-
Finansiella intäkter		1,0	1,8	0,8	0,4	10,8
Finansiella kostnader		-222,5	-144,5	-113,4	-71,6	-322,2
Resultat efter finansiella poster		-101,9	-100,7	-40,7	-59,7	-261,7
-varav förvaltningsresultat		-101,3	-37,0	-44,3	-16,7	-80,0
Värdeförändring fastigheter	4, 8	63,0	76,2	-98,0	50,7	-301,9
Resultat före skatt		-38,9	-24,5	-138,7	-9,0	-563,6
Skatt	9	-38,0	48,1	-0,1	-0,8	112,1
Periodens resultat		-76,9	23,6	-138,8	-9,8	-451,4
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		-0,54	0,17	-0,97	-0,07	-3,24
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		-0,54	0,17	-0,97	-0,07	-3,24
Totalt antal utestående aktier, miljoner stycken		143,7	143,7	143,7	143,7	143,6
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken		143,6	139,5	143,6	143,6	139,5
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 2023	Jan-jun 2022	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Helår 2022
Periodens resultat	-76,9	23,6	-138,8	-9,8	-451,4
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-76,9	23,6	-138,8	-9,8	-451,4
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-76,9	23,6	-138,8	-9,8	-451,4
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-76,9	23,6	-138,8	-9,8	-451,4
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-

Kommentarer till perioden januari-juni 2023

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 300,0 mkr (223,1) och är hänförlig till hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna 221,8 mkr (219,2). Upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader uppgick till totalt 68,3 mkr (3,4) och övriga intäkter 9,9 mkr (0,5). Nettouthyrningen uppgick till -10,1 mkr.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -153,0 mkr (-130,1). Rörelsekostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -83,2 mkr (-82,4) och projektutvecklingsverksamheten med -69,8 mkr (-47,7), se även segmentredovisningen på sid 18.

Fastighetskostnaderna -83,2 mkr (-82,4), består i huvudsak av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av fastigheterna. Kostnaderna är normalt sett högre under det första och fjärde kvartalet i jämförelse med det andra och tredje kvartalet. Perioden har även belastats med kostnader av engångskaraktär kopplade till anpassning av förvaltningsorganisationen.

Projektkostnaderna -69,8 (-47,7) mkr består i huvudsak av kostnader för Volvo-projektet i Flen.

DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick under perioden till 137,9 mkr (137,1), innebarande en överskottsgrad på 62,2 procent (62,6).

ÖVRIGA RÖRELSEPOSTER

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -27,1 mkr (-31,4) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden. Förvärvs- och transaktionskostnader uppgick under perioden till -8,9 mkr (-18,8) och avser kostnader, såväl interna som externa, för såväl förvärvs- som avyttringsaktiviteter 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 (-0,8), se not 5 sid 27.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -222,5 mkr (-144,5). 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.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat efter finansiella poster uppgick till -101,9 mkr (-100,7) varav förvaltningsresultat uppgick till -101,3 mkr (-37,0).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 129,1 mkr (109,3). Orealiserade värdeförändringar i beståndet är huvudsakligen hänförliga till under kvartalet, implementerad indexökning av befintliga hyresavtal, värdeskapande Capex-investeringar i pågående projekt för hyresgäster, identifierade byggrätter för kontor och modern logistik, omarbetade affärsplaner för fastigheter med betydande vakanser samt jämförbara transaktioner. Enligt IFRS regelverk redovisas även driftnettogarantier, 8,8 mkr (31,2), tillhörande perioden som realiserad värdeförändring.

Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -74,9 mkr (-) och är hänförliga till försäljning av förvaltningsfastigheter under det andra kvartalet.

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till -38,0 mkr (48,1) och består av aktuell skatt om -0,4 mkr (-0,5) och uppskjuten skatt om -37,6 mkr (48,6). Den uppskjutna skatten avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter samt på finansiella instrument och periodiseringsfonder.

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 har ingen ytterligare skatteintäkt redovisats.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -76,9 mkr (23,6), vilket motsvarar -0,54 kronor (0,17) per stamaktie och -0,54 kronor (0,17) per stamaktie efter utspädning.

KOMMENTARER TILL DET ANDRA KVARTALET

Koncernens nettoomsättning uppgick under det andra kvartalet till 166,1 mkr (107,6) och är hänförlig till hyresintäkter 101,4 mkr (105,1). Upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt uppgick till 54,8 mkr (2,4) och övriga intäkter 9,9 mkr (0,1).

Fastighetskostnaderna uppgick till -26,9 mkr (-35,3).

Projektkostnaderna uppgick under det andra kvartalet till -56,0 mkr (-40,3).

Kostnaden för central administration uppgick under det andra kvartalet till -14,9 mkr (-14,6).

De finansiella kostnaderna -113,4 (-71,6) mkr är under det andra kvartalet belastat med periodiserade uppläggningskostnader om -9,2 mkr.

Under det andra kvartalet uppgår skatten till -0,1 (-0,8) mkr, vilket avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument under perioden. Det andra kvartalets resultat uppgick till -138,8 mkr (-9,8), vilket motsvarar -0,97 (-0,07) kronor per stamaktie och -0,97 (-0,07) 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-Jun 2023			Jan-Jun 2022		
	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt
Hysesintäkter	221,8	-	221,8	219,1	0,1	219,2
Projektsomsättning och övriga intäkter	-	78,2	78,2	0,5	3,4	3,9
Fastighetskostnader	-83,9	-	-83,9	-82,4	-	-82,4
Projektkostnader	-	-68,9	-68,9	-0,1	-47,6	-47,7
Bruttoresultat	137,9	9,3	147,2	137,1	-44,1	93,0
Överskottsgrad, %	62,2			62,6		
Uthyrningsgrad, %	87,1			88,5		

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Apr-Jun 2023			Apr-Jun 2022		
	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt
Hysesintäkter	101,4	-	101,4	105,0	0,1	105,1
Projektsomsättning och övriga intäkter	-	64,7	64,7	0,1	2,4	2,5
Fastighetskostnader	-27,6	-	-27,6	-35,9	0,6	-35,3
Projektkostnader	-	-55,1	-55,1	-0,1	-40,2	-40,3
Bruttoresultat	73,8	9,6	83,4	69,1	-37,1	32,0
Överskottsgrad, %	72,8			65,8		
Uthyrningsgrad, %	85,5			87,9		

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS BRUTTO-RESULTAT/DRIFTNETTO, PERIODEN

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 221,8 mkr (219,2), fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -83,9 mkr (-82,4) och driftnettot uppgick till 137,9 mkr (137,1), med en överskottsgrad om 62,2 procent (62,6).

PROJEKTUTVECKLINGENS BRUTTORESULTAT, PERIODEN

Intäkter hänförliga till projektutveckling uppgick under perioden till 78,2 mkr (3,5). Projektkostnader, som under perioden uppgick till -68,9 mkr (-47,6) avser i huvudsak kostnader avseende färdigställande av projekt för Volvo i Flen.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS BRUTTO-RESULTAT/DRIFTNETTO, ANDRA KVARTALET

Hysesintäkterna uppgick under det andra kvartalet till 101,4 mkr (105,0), fastighetskostnaderna uppgick till -27,6 mkr (-35,9) och driftnettot uppgick till 73,8 mkr (69,1), med en överskottsgrad om 72,8 procent (65,8).

PROJEKTUTVECKLINGENS BRUTTORESULTAT, ANDRA KVARTALET

Intäkter hänförliga till projektutveckling uppgick under det andra kvartalet till 64,6 mkr (2,4). Projektkostnader, som under perioden uppgick till -55,1 mkr (-40,2) avser i huvudsak kostnader avseende färdigställande av projekt för Volvo i Flen.



KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Kommentarer till balansräkning

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter uppgick till 6 256,8 mkr (7 332,8) och avser portfölj med förvaltningsfastigheter. För vidare information se sid 8-11, samt not 4, sid 27.

För joint venture/intresseföretag se not 5 sidan 27. Avseende uppskjuten skattefordran se not 9 sidan 28.

Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 211,1 mkr (231,3) och avser väsentligen fordringar avseende tilläggsköpeskillingar för Nacka Kvarngärdet.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Efter att den sista villan i Skurusundet avyttrats under december 2022, är hela portföljen av projektfastigheter avvecklad. Vid periodens slut, den 30 juni 2023 uppgår

projektfastigheter därmed till - mkr (280,4).

Övriga omsättningstillgångar uppgick den 30 juni 2023 till 390,4 mkr (271,7) och avser väsentligen kundfordringar, kortfristiga tilläggsköpeskillingar och upplupna driftnettogarantier, se även not 6 sidan 27.

Likvida medel uppgick den 30 juni 2023 till 56,9 mkr (67,4).

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Avseende uppskjuten skatteskuld, se not 9 sidan 28.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 747,4 mkr (3 030,3) efter avdrag för uppläggningsavgifter, obligationslån utgjorde 1 642,8 mkr (2 032,7) samt övriga räntebärande skulder 141,7 mkr (248,0), se not 7 på sid 28.

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		10,6	14,3	12,4
Förvaltningsfastigheter	4, 8	6 256,8	7 332,8	6 666,4
Övriga materiella anläggningstillgångar		45,5	34,2	39,1
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	11,5	63,5	12,3
Nyttjanderättstillgång		72,7	44,8	75,9
Uppskjutna skattefordringar	9	108,4	81,3	148,5
Derivat		9,4	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar		211,1	231,3	218,4
Summa anläggningstillgångar		6 726,0	7 802,2	7 173,0
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		-	280,4	-
Övriga omsättningstillgångar	6	390,4	271,7	329,2
Likvida medel		56,9	67,4	70,7
Summa omsättningstillgångar		447,3	619,5	399,9
SUMMA TILLGÅNGAR		7 173,3	8 421,7	7 572,9
EGET KAPITAL				
Eget kapital		1 973,8	2 550,0	2 051,2
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	2 344,4	776,5	705,0
Obligationslån	7	1 332,8	1 317,3	1 330,6
Långfristig leasingskuld		66,4	39,0	69,1
Övriga räntebärande långfristiga skulder	7	0,7	0,3	0,8
Långfristiga skulder intressebolag		0,1	-	-
Övriga långfristiga skulder		29,8	13,7	29,1
Uppskjutna skatteskulder	9	-	-	-
Summa långfristiga skulder		3 774,2	2 146,8	2 134,6
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	403,0	2 253,8	2 046,4
Obligationslån	7	310,0	715,4	708,7
Kortfristig leasingskuld		4,9	4,5	5,1
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	7	141,0	247,7	180,4
Övriga kortfristiga skulder		566,4	503,7	446,5
Summa kortfristiga skulder		1 425,3	3 724,9	3 387,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7 173,3	8 421,7	7 572,9

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (KONCERNEN)

Kommentarer till förändringar i eget kapital

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 1 973,8 mkr (2 550,0) och soliditeten till 27,5 procent (30,3).

Under perioden har inga emissioner genomförts. Aktiekapitalet uppgår den 30 juni till 1 052,0 mkr (1 052,0).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående eget kapital 2022-01-01	991,0	984,4	539,4	2 514,8
Ändrade redovisningsprinciper	-	-	-	-
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
Återköp av egna aktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Avyttring egetkapitalinstrument	-	15,7	-4,9	10,8
Eget kapital 2022-06-30	1 052,0	942,2	555,7	2 550,0
Ändrade redovisningsprinciper	-	-	-	-
Periodens resultat juli - december 2022	-	-	-475,0	-475,0
Övrigt totalresultat juli - december 2022	-	-	-	-
Justering tillträdesbokslut	-	-	-12,5	-12,5
Emission egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Nyemission	-	-0,2	0,2	-
Återköp av egna aktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Omräkningsdifferens	-	-	-1,3	-1,3
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-10,0	-	-10,0
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 052,0	932,0	67,2	2 051,2
Ändrade redovisningsprinciper	-	-	-	-
Periodens resultat januari - juni 2023	-	-	-76,9	-76,9
Övrigt totalresultat januari - juni 2023	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-
Återköp av egna aktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Omräkningsdifferens	-	-	2,4	2,4
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-3,0	-	-3,0
Utgående eget kapital 2023-06-30	1 052,0	929,0	-7,3	1 973,7

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN (KONCERNEN)

Kommentarer till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -141,5 mkr (-123,6). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 539,7 mkr (-351,8) och hänförde sig främst till avyttring av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -460,1 mkr (337,8)

och var framförallt hänförligt till upptagande av lån och amortering av lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -13,9 mkr (-45,5). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 56,9 mkr (67,3).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Helår 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-38,9	-24,5	-138,7	-9,0	-563,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-102,6	-98,1	45,1	-72,6	183,0
Betald skatt	-	-1,0	0,2	-	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-141,5	-123,6	-93,4	-81,6	-381,1
Förändring av projektfastigheter	-	-	-	-	390,3
Förändring av övrigt rörelsekapital	48,1	92,2	-4,1	112,0	-78,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-93,4	-31,4	-97,5	30,4	-69,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-54,8	-327,1	-34,4	-309,9	-404,9
Försäljning förvaltningsfastigheter	593,6	-	525,8	-	423,4
Investeringar/försäljningar i övriga anläggningstillgångar	-6,8	0,4	-5,9	0,5	-4,5
Förvärv av verksamheter	-	-0,7	-	-0,7	-13,0
Försäljningar av verksamheter	-	-13,2	-	-20,0	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/ joint ventures	-	-0,2	-	-	50,4
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	7,8	-11,1	7,5	-13,7	-32,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	539,7	-351,8	492,9	-343,7	19,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	1,2	-	-1,4	1,2
Upptagna lån	477,9	786,4	458,8	362,1	987,3
Amortering av lån	-935,0	-460,6	-911,4	-76,9	-1 002,7
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-	-	-
Avyttring på eget kapitalinstrument	-3,0	10,8	-	10,8	0,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-460,1	337,8	-452,6	294,6	-13,4
Periodens kassaflöde	-13,9	-45,5	-57,3	-18,7	-63,7
Likvida medel vid periodens början	70,7	112,8	114,1	86,0	112,8
Likvida medel vid periodens slut	56,9	67,3	56,9	67,3	70,7
Tilläggsupplysningar kassaflöde					
Erhållen ränta	1,0	1,8	0,7	0,4	10,8
Betald ränta	-198,7	-125,0	-106,9	-62,5	-270,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-	0,2	-0,4	-0,2	-1,3
Resultat vid försäljning av andelar i andra företag	-	0,2	-	-	-
Avskrivningar mm	5,9	8,9	3,4	1,9	-14,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-95,9	-140,5	71,7	-103,8	167,4
Resultat vid försäljning koncernföretag	-	13,6	-	20,4	-
Övrigt	-12,6	19,5	-29,5	9,1	31,3
Summa	-102,6	-98,1	45,1	-72,6	183,0

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Kommentarer till moderbolagets resultaträkning och balansräkning

Moderbolaget verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter bestod främst av utfakturerade tjänster motsvarande 8,3 mkr (5,5). Rörelseresultatet uppgick till -7,0 mkr

(-14,7). Resultatet från finansiella poster uppgår till -370,1 mkr (-274,7), varav nedskrivning av aktier/andelar i koncernföretag motsvarar -334,7 mkr (-250,4). Under perioden har en uppskrivning av aktier/andelar i koncernföretag gjorts med 76,8 mkr (55,0).

Periodens resultat uppgick till -377,1 mkr (-289,4).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Helår 2022
Rörelsens intäkter	8,3	5,5	5,4	2,6	19,1
Rörelsens kostnader	-15,3	-20,2	-9,0	-8,7	-36,5
Rörelseresultat	-7,0	-14,7	-3,6	-6,1	-17,4
Finansnetto	-35,4	-24,3	-18,9	-8,7	-20,1
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	87,0
Nedskrivning av aktier/andelar koncernföretag	-334,7	-250,4	-334,7	-195,4	-762,1
Resultat från finansiella poster	-370,1	-274,7	-353,6	-204,1	-695,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	10,0
Resultat före skatt	-377,1	-289,4	-357,2	-210,2	-702,6
Inkomstskatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat ¹	-377,1	-289,4	-357,2	-210,2	-702,6

¹ Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Kommentarer till moderbolagets balansräkning

Balansomslutningen uppgick till 5 721,9 mkr (5 507,6). Soliditeten uppgick till 36,3 procent (43,9).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2 140,6	2 136,8	2 140,6
Omsättningstillgångar	3 581,3	3 370,8	3 704,6
SUMMA TILLGÅNGAR	5 721,9	5 507,6	5 845,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 075,2	2 416,5	2 075,2
Långfristiga skulder	787,3	782,8	787,2
Kortfristiga skulder	2 859,4	2 308,2	2 982,8
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 721,9	5 507,6	5 845,2

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 Nybrogatan 55, 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 2023 hade koncernen 29 (32) 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 2022 (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.

likt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen det vill säga som är värderingshöjande utgifter. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

SEGMENTREDOVISNING

I koncernens interna rapportering delas verksamheten från och med det första kvartalet 2021 in i två områden, förvaltningsfastigheter och projektutveckling.

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

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR FRÅN OCH MED 2023

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 kunna överlätas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar redovisas för helägda förvaltningsfastigheter som värdeförändring i resultaträkningen och för delägda som resultat från andelar i joint venture/intresseföretag. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senaste upprättad delårsrapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen. Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är sanno-

Not 3

Fastighetskostnader

Nedan visas en specifikation av kostnader för förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	Jan-Jun 2023	Jan-Jun 2022	Helår 2022
Taxebundna kostnader	-31,0	-34,3	-60,4
Driftkostnader	-9,9	-12,4	-25,6
Förvaltningskostnader	-26,8	-17,3	-34,9
Reparationer och underhåll	-6,1	-8,7	-19,8
Fastighetsskatt	-9,3	-9,8	-19,5
Totala fastighetskostnader för perioden	-83,1	-82,4	-160,2

Av ovanstående förvaltningskostnader ingår 8,9 mkr (6,9) som vidarefakturerats till hyresgäst.

Not 4

Förvaltningsfastigheter

Nedan visas en tabell över förändring redovisat värde förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	Jan-Jun 2023	Jan-Jun 2022
Fastighetsvärde vid periodens början, 1 januari	6 666,4	6 894,4
Förvärv	-	282,4
Investeringar	57,7	46,7
Avyttringar	-594,5	-
Valutadifferens	-1,9	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	129,1	109,3
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 30 juni 2023	6 256,8	7 332,8

Not 5

Joint ventures och intresseföretag

Namn	Partner	Kapital- andel	30 jun 2023		30 jun 2022		31 dec 2022	
			Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresseföretag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresseföretag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresseföretag
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,4	-	1,1	-	1,4	0,3
Samterna	SBB	50 % ¹	10,1	-0,8	11,8	0,8	10,9	-1,6
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % ²	-	-	50,6	-	-	-
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			11,5	-0,8	63,5	0,8	12,3	-1,3

¹ Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, SBB 50 %.

² Oscar Properties förvärvade Slättös andel i Torsplan Holding 14 november 2022 och bolaget blev därmed ett dotterbolag.

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 2023	30 jun 2022	31 dec 2022	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Skulder till kreditinstitut	2 747,4	3 030,3	2 751,4	2 747,4	3 030,3	2 751,4
Obligationslån	1 642,8	2 032,7	2 039,3	1 210,9	1 952,2	1 703,7
Övriga räntebärande skulder	141,7	248,0	181,2	141,7	248,0	181,2
Summa	4 531,9	5 310,9	4 971,9	4 100,0	5 230,5	4 636,3

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 30 juni 2023 visar en skillnad mellan redovisat och verkligt värde, till följd

av nedgången i obligationskursen, då obligationslånens verkliga värde (värdering enligt nivå 1 i värdehierarkin) är lägre än anskaffningsvärde.

Not 8

Värdeförändringar fastigheter

Belopp i mkr	Jan-Jun 2023	Jan-Jun 2022
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	129,1	109,3
Driftnettogarantier	8,8	31,2
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-74,9	-
Realiserad värdeförändring projektfastigheter	-	-64,3
Summa värdeförändringar under perioden	63,0	76,2

Not 9

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 - mkr (60,0) redovisats.

Uppskjuten skatteskuld avser huvudsakligen temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och periodiseringsfonder.

Resultaträkning	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022	Balansräkning	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Koncernen				Koncernen			
Aktuella skatter	-0,4	-0,5	-1,8	Uppskjuten skattefordran	299,2	298,3	299,2
Uppskjutna skatter	-37,6	48,6	113,9	Uppskjuten skatteskuld	-190,8	-217,0	-150,7
Summa	-38,0	48,1	112,1	Summa uppskjuten skatt	108,4	81,3	148,5

Not 10

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022		30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Koncernen				Moderbolaget			
<i>Ställda panter</i>				<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	3 912,9	4 513,0	4 319,7	Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Pantsatta reverser	-	-	-	Aktier i dotterbolag	44,9	1 077,5	987,4
Aktier i dotterbolag	3 147,8	3 317,8	2 316,1	Värdepapper	-	-	-
Värdepapper	-	-	-	<i>Eventalförpliktelser</i>			
Företagsinteckningar	-	-	-	Borgensåtaganden	3 416,0	3 169,0	3 442,0
Likvida medel	-	-	-				
<i>Eventalförpliktelser</i>							
Borgensåtaganden	-	-	-				

ÖVRIG INFORMATION

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av Not 32 i Oscar Properties årsredovisning för 2022. 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 43-45 i årsredovisningen för 2022. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

STYRELSENS INTYGANDE

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

Stockholm den 14 juli 2023

Peter Norman
Styrelseordförande

Ulf Nilsson
Ledamot

Therese Agerberth
Ledamot

Markus Dragicevic
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.

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

Överskottsgrad, %
Driftnetto i relation till hyresintäkter.

Förvaltningsresultat, mkr
Driftnetto centraladministration, förvärvs och transaktionskostnader samt finansnetto.

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, mkr
Summan av alla tillgångar, alternativt summan av alla skulder och eget kapital.

Belåningsgrad, fastigheter, %
Räntebärande skulder relaterade till förvaltningsfastigheter, med avdrag för likvida medel, i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

Genomsnittlig kapitalbindningstid, år
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 2023

Delårsrapport januari–september 2023	27 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	21 februari 2024
Årsredovisning 2023	vecka 15 2024
Delårsrapport januari–mars 2024	27 april 2024
Årsstämma 2024	12 maj 2024
Delårsrapport januari–juni 2024	13 juli 2024

Kontakt

Oscar Properties Holding AB (publ)
Nybrogatan 55
Box 5123
114 40 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 14 juli 2023, kl 08.30.

