

Oscar Properties

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2023

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)



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

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2023

- Nettoomsättningen ökade till 409,1 mkr (340,5).
- Hyresintäkterna uppgick till 316,8 mkr (326,8).
- Driftnettot uppgick till 207,7 mkr (203,8).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till - 905,9 mkr (-0,9).
- Förvaltningsresultatet uppgick till -157,6 mkr (-68,8).
- Periodens resultat uppgick till -1 445,0 mkr (-50,5).
- Resultat per stamaktie uppgick till -10,06 kronor (-0,36).
- Likvida medel uppgick till 67,0 mkr (75,6).
- Soliditeten uppgick till 10,0 procent (31,1).

PERIODEN JULI – SEPTEMBER 2023

- Nettoomsättningen minskade till 109,1 mkr (117,4).
- Hyresintäkterna uppgick till 95,0 mkr (107,7).
- Driftnettot ökade till 69,8 mkr (66,8).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -968,9 mkr (-50,0).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 69,8 mkr (-31,3).
- Periodens resultat uppgick till -1 368,1 mkr (-74,1).
- Resultat per stamaktie uppgick till -9,52 kronor (-0,52).

Nyckeltal

	Jan-Sep 2023	Jan-Sep 2022	Jul-Sep 2023	Jul-Sep 2022	Helår 2022
Nettoomsättning, mkr	409,1	340,5	109,1	117,4	513,5
Hyresintäkter, mkr	316,8	326,8	95,0	107,7	446,3
Driftnetto, mkr	207,7	203,8	69,8	66,8	288,5
Överskottsgrad, %	65,6	62,3	73,5	62,0	64,7
Förvaltningsresultat, mkr	-157,6	-68,8	-56,3	-31,8	-90,0
Periodens resultat, mkr	-1 445,0	-50,5	-1 368,1	-74,1	-451,4
Avkastning på eget kapital, %	-118,5	5,3	-118,5	5,3	neg
Förvaltningsfastigheter, mkr	5 227,0	7 003,5	5 227,0	7 003,5	6 666,4
Balansomslutning, mkr	6 008,8	7 965,1	6 008,8	7 965,1	7 572,9
Eget kapital, mkr	601,5	2 475,3	601,5	2 475,3	2 051,2
Soliditet, %	10,0	31,1	10,0	31,1	27,1
Eget kapital per aktie, kronor	4,19	17,23	4,19	17,23	14,28
Långsiktigt substansvärde NAV per aktie, kronor	5,57	16,38	5,57	16,38	13,24
Resultat per stamaktie, kronor ¹	-10,0	-0,36	-9,52	-0,52	-3,24
Totalt antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	143 635	143 635	143 635	143 682	143 635
Genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, tusental	143 635	139 468	143 635	143 635	139 468

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2023

- Carl Janglin har tillträtt som verkställande direktör från den 1 september. Oscar Engelbert kvarstår som ledamot i bolagets styrelse.
- Oscar Properties personalstyrka är neddragen från 30 till 20 personer. Minskningen har skett genom naturliga avgångar.
- Oscar Properties lokalkontor i Växjö är avvecklat och istället hyrs förvaltningspersonal in.
- Oscar Properties har inlett en dialog med långivare för att skjuta upp betalningar av räntor och amorteringar. Syftet är att skapa en hållbar kapitalstruktur.
- Oscar Properties har gjort en nedskrivning av fastighetsbeståndet med 840 mkr.
- Oscar Properties har gjort en nedskrivning av värdet på företagets skattemässiga underskottsavdrag med 299 mkr. Detta medför att underskottsavdragen inte längre upptas till något värde såsom en uppskjuten skattefordran.
- Oscar Properties likviditetssituation utgör en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties fortsätter att renodla verksamheten till ett fastighetsförvaltande företag och har sålt byggverksamheten till en extern part. Försäljningen görs till en förlust om cirka 2 mkr.
- Oscar Properties meddelar den 4 oktober att bolaget ingår avtal med kvalificerad majoritet av innehavare av bolagets seniora icke-säkerställda obligationer.
- Oscar Properties har den 23 oktober fått meddelande från två långivare att de säger upp lån om sammanlagt 2,2 mkr till omedelbar betalning med anledning av utebliven räntebetalning. Bolaget har en fortsatt dialog med långivarna.



VD har ordet

Mitt uppdrag som nytilträdd VD för Oscar Properties är att hitta en hållbar lösning på bolagets problem. Bolaget befinner sig i en utmanande situation, med hög belåning och en illikvid transaktionsmarknad, som gjort det svårt att avyttra fastigheter till rimliga priser.

Den snabba ränteuppgången har resulterat i höga räntekostnader som väsentligt överstiger driftnettot. Detta har negativt påverkat bolagets rörelsekapital och dränerat bolagets likviditet. Att förändra bolagets kapitalstruktur är därför nödvändigt för bolagets fortlevnad och för att kunna attrahera nytt kapital. Med anledning av detta ställde vi in flera räntebetalningar i slutet på september och har inlett en dialog med våra långgivare.

Bolagets intäkter utgörs av stabila kassagenererande fastigheter. Vi har under kvartalet gjort en översyn av bolagets tillgångar och funnit det nödvändigt att skriva ner vår fastighetsportfölj med 14% som ett resultat av den svaga fastighetsmarknaden. Fastigheterna är spridda på många orter och vi ser möjligheter att renodla fastighetsbeståndet med tyngdpunkt mot Stockholmregionen och Skåne. Avyttringar på mindre orter kan därför bli aktuella framöver förutsatt att rimliga priser kan uppnås. Att minska bolagets belåning är också en fortsatt prioritet i dagens ränteläge.

Vakanserna i portföljen är höga inom vissa segment, dels som ett resultat av en svag marknad, dels på grund av bristande likviditet, vilket negativt påverkat vår förvaltning av vissa enskilda fastigheter och begränsat våra möjligheter generellt att genomföra hyresgästanpassningar.

Bolagets organisation har undergått stora förändringar under kvartalet. Ett nytt managementteam har rekryterats samtidigt som personalstyrkan har minskat med en tredjedel sedan årets början. Detta har skett genom naturliga avgångar, vilket ger en direkt positiv resultatpåverkan. Bolaget har fortsatt en väl fungerande och erfaren förvaltningsorganisation.

Bolagets likviditet är mycket ansträngd. Situationen kräver en snabb och omfattande omstrukturering.

Stockholm den 27 oktober 2023

Carl Janglin, verkställande direktör

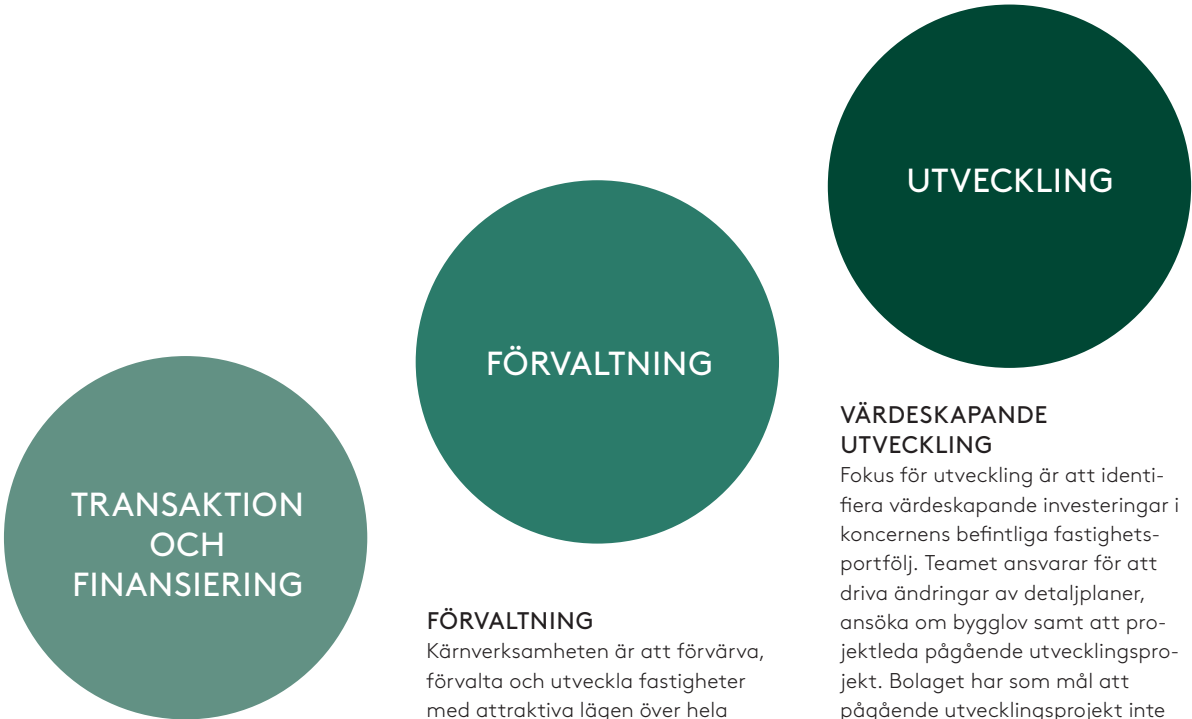


**"Oscar Properties
behöver en hållbar
kapitalstruktur"**

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 arbetar mycket aktivt och fokuserat med att omstrukturera finansieringslösningar till en hållbar kapitalstruktur.

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.

UTVECKLING

VÄRDESKAPANDE UTVECKLING

Fokus för utveckling är att 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. I närtid kommer bolaget att fokusera på aktiv förvaltning av det befintliga fastighetsbeståndet.

OPERATIVA OCH FINANSIELLA MÅL

- Bolaget genomgår en omstrukturering och när den är genomförd återkommer bolaget med nya operativa och finansiella mål.

För att uppnå sina mål ska Oscar Properties:

- Fokusera på fastigheter som genererar stabila kassaflöden.
- Eftersträva att segmentfördelningen utgörs av en tredjedel vardera av segmenten industri-, lager/logistik- och kontorsfastigheter, baserat på fastighetsvärde.
- Fokusera på en effektiv kundorienterad förvaltning och strikt kostnadskontroll.
- Fokusera på att förbättra finansnettot genom att öka bolagets attraktionskraft hos bankerna via en stärkt balansräkning.

UTDELNINGSPOLICY

Oscar Properties har som långsiktigt mål att återuppta utdelningar men den finansiella situationen medför att frågan inte är aktuell.

Förvaltningsfastigheter

FASTIGHETSBESTÅNDET

Oscar Properties fastighetsbestånd bestod den 30 september 2023 av 60 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 september 2023 till 5 227 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan är 443 915 kvadratmeter, varav 39 procent är lager/logistik, 30 procent är kontor, 14 procent är butik/dagligvaruhandel, 10 procent är industri/verkstad och 7 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 nära samarbete med externa entreprenörer för för den löpande förvaltningen. Förvaltningsorganisationen leds av bolagets fastighetschef. Förvaltningsorganisationen har erfarenhet av projektutveckling och kompetens inom förvaltning av lager/logistik, industri och kontorsfastigheter. Detta ger stora möjligheter att förädla och utveckla befintliga fastigheter. Med denna kompetens och erfarenheter är Oscar Properties också väl rustade för att göra hyresgästpassningar 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 kontrakterad förvaltningspersonal som strategiskt viktig. Vi vill ha en närhet till våra kunder och vara en organisation som med effektivitet träffar våra kunder efter deras behov. Förvaltningsorganisationen hanterar den tekniska förvaltningen i de orter där vi är representerade. Teknisk förvaltning kontrakteras på orterna med strategin att ha nära till kund samt god lokal-kännedom om fastigheterna. Även det felavhjälpande underhållet för fastigheterna kontrakteras lokalt på samtliga orter.

INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter genomförts med 60,0 miljoner kronor. Periodens investeringar avser i huvudsak hyresgästpassningar 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

443 915



Skeppsbron 3, Karlskrona.

FASTIGHETSUTVECKLING

Oscar Properties har under perioden genomfört ett flertal ombyggnationer och hyresgästpassningar 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.

Projektet med att färdigställa gymnasieskolan om 1 600 kvm i fastigheten Ekstubben 21, Sollentuna slutfördes under Q3 och hyresgästen är nu inflyttad.

I Helsingborg pågår en ombyggnation av kontorsytor. Projektet väntas färdigställas första kvartalet 2024.

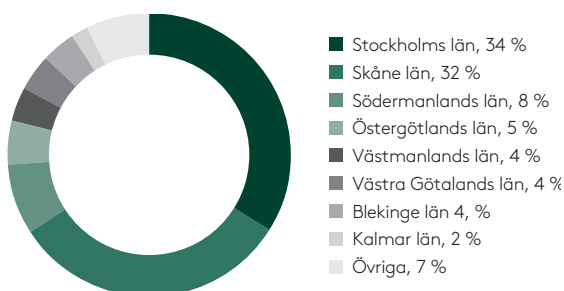
FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Oscar Properties har under tredje kvartalet 2023 frånträtt 3 fastigheter till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 61,5 miljoner kronor.

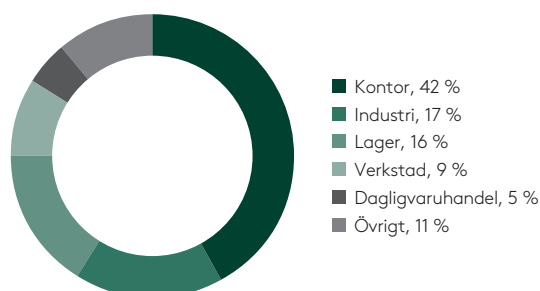
Fastighetsbeståndet fördelat på län

Län	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Antal fastigheter
Stockholms län	1 766	132	70 394	14
Skåne län	1 687	146	150 627	9
Södermanlands län	438	33	57 797	7
Östergötlands län	246	25	35 728	5
Västmanlands län	224	23	23 039	5
Västra Götalands län	202	23	14 372	3
Blekinge län	195	21	16 405	2
Kalmar län	91	11	11 137	3
Övriga	378	39	64 416	12
Totalt	5 227	452	443 915	60

Fastighetsvärde
fördelat per län
30 september 2023



Fastighetsvärde
fördelat per fastighetskategori
30 september 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	11	4 635	2 341	2%
Arbetsförmedlingen	7	4 673	1541	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	316	288 068	1 097	70%
Totalt	452	443 915	1 019	100%

FASTIGHETSVÄRDERING

Oscar Properties internvärderar hela fastighetsbeståndet varje kvartal. För att verifiera internvärderingarna görs även externvärdering vid olika tillfällen under ett räkenskapsår på olika fastigheter.

Verkligt värde för hela fastighetsbeståndet uppgick per den 30 september 2023 till 5 227 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 de första 9 månaderna 2023 har beståndet värderats delvis externt men huvudsakligen 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 tredje kvartalet 2023 var 9,1 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 till 6,3 procent.

Förändring redovisat värde fastigheter

Belopp i miljoner kronor (mkr)

Fastighetsbestånd vid periodens början, 1 januari 2023	6 666,4
Förvärv	-
Investeringar i befintliga fastigheter	60,0
Avyttringar	-657,8
Valutadifferens	-1,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-839,7
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 30 september 2023	5 227,0

VÄRDERING BYGGRÄTTER

I det totala värdet för förvaltningsfastigheterna har byggrätterna inte tagits upp till något värde. Byggrätterna har tidigare värderats i första hand genom ortsprismetod, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser. I några fall har även en byggrätts/exploateringskalkyl använts där bedömning av värde görs utifrån värdet efter en färdigställd exploatering, minskat med beräknade exploate-



ringskostnader. I rådande fastighetsmarknad har dock byggrätterna inte tagits upp till något värde.

BESTÅNDETS VAKANSER

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 30 september 2023 till 81 procent (87%). Sett till yta uppgick uthyrningsgraden till 77% procent (76%). 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.

KONTRAKTSTRUKTUR

Per 30 september 2023 hade Oscar Properties 613 hyresavtal (988) tecknade med 466 hyresgäster (692). Den viktade återstående löptiden för dessa hyresavtal upp gick till 3,5 år (3,4 år). De tio största hyresgästerna stod tillsammans för 30 procent (31%) 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	171 511	24 336	14%	123	13	11%
Kontor	133 598	28 299	21%	189	36	19%
Butik	60 284	26 020	43%	70	22	32%
Industri	39 331	13 781	35%	14	6	44%
Förråd	6 461	2 133	33%	3	1	26%
Verkstad	5 955	2 396	40%	9	4	41%
Bostad	2 019	0	0%	3	0	0%
Skola	5 407	711	13%	8	1	10%
Hotell	3 855	1 470	38%	5	1	19%
Övrigt	15 494	1 556	10%	29	2	8%
Totalt	443 915	100 701	23%	452	86	19%

¹ Majoriteten av portföljens vakansvärde omfattas av hyres- och driftnettgarantier 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 139 745 kvm byggrätter identifierats i den befintliga förvaltningsportföljen inom gällande detaljplaner.

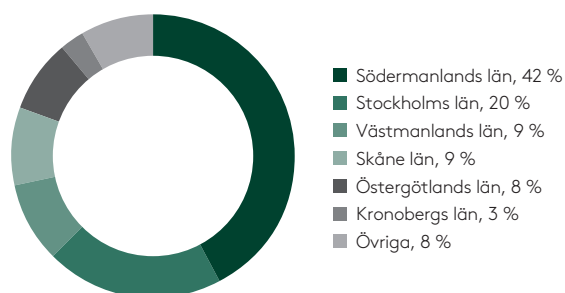
Oscar Properties identifierar möjliga byggrätter och utvecklingsmöjligheter inom ramen för fastighetsbeståndet i affärsområdet Förvaltningsfastigheter i syfte att tillskapa fastighetsvärde samt att optimera driftnetto.

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

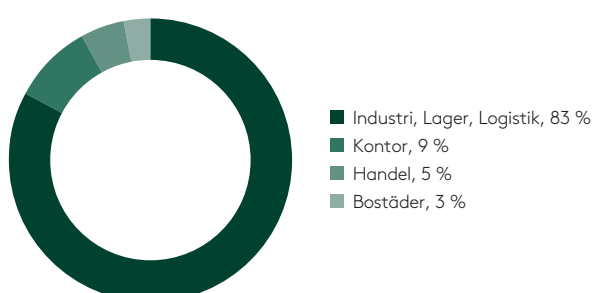
BYGGRÄTTER VIA BYGGLOV INOM BEFINTLIG DETALJPLAN

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 139 745 kvm byggrätter identifierats inom befintliga detaljplaner, men dessa är i rådande marknadsläge inte upptagna till något värde. Dessa är till störst del belägna i Mälardalen, Skånes- och Stockholms län.

Byggrätter
fördelat per län
30 september 2023



Byggrätter
fördelat per kategori
30 september 2023



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 tidigast under 2024.

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.

MALMÖ

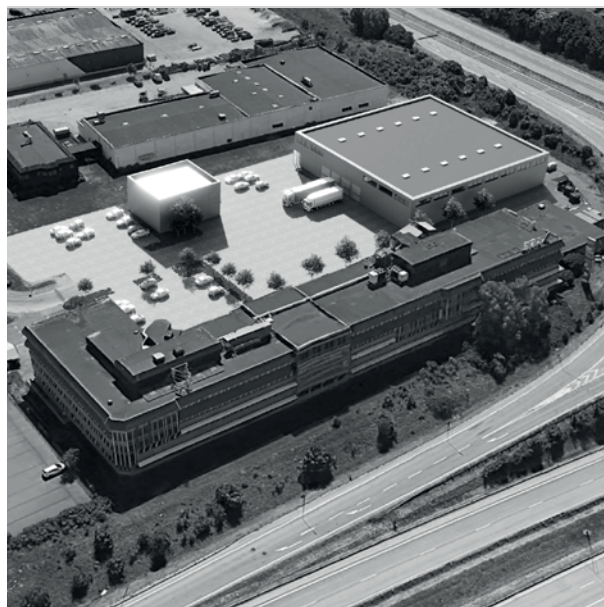
På fastigheten Revolversvarven 13 finns möjligheter att bygga till lager och logistikhallar inom befintlig detaljplan med ett fotavtryck på ca 3 000 kvm.

Förstudie är utförd. 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 utförd. Nu återstår att utreda hur vi på bästa sätt utformar lokalerna och sondering av marknaden för möjliga hyresgäster.



Möjlig logistikcenter på 3 000 kvm.



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

Finansiering

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

EFFEKTIVT KAPITALUTNYTTJANDE OCH RISKMINIMERING

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det nominella beloppet för totala räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2023 till 4 510,0 mkr.

Den genomsnittliga räntan för de totala räntebärande skulderna uppgick per den 30 september 2023 till 8,6 procent. Av koncernens räntebärande skulder är 4 022 mkr upplånade mot Stibor 3 månader. Den högre snitträntan under kvartalet är framförallt ett resultat av högre marknadsräntor.

Bolaget har 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 september 2023 till 8,57 procent.

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 751,9 mkr (2 813,3) med en genomsnittlig ränta på 7,9 procent, obligationslån utgjorde 1 621,0 mkr (2 060,0) med en genomsnittlig ränta på 9,7 procent, samt övriga räntebärande skulder 142,2 mkr (180,2) med en genomsnittlig ränta på 20,0 procent. Koncernen har tre utestående obligationslån varav två säkerställda obligationslån utgivna av dotterbolag i koncernen om 272 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 September 2023 uppgick till 84,6 procent (70,7).

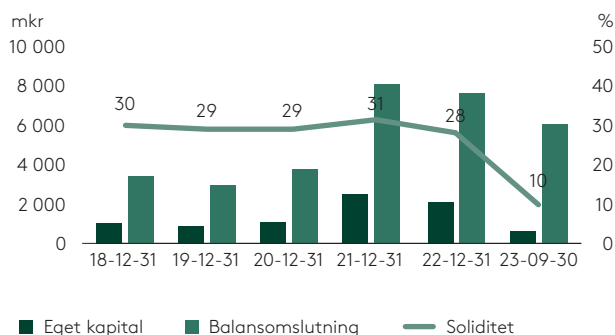
EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per den 30 september 2023 till 601,5 mkr (2 475,3) och soliditeten till 10,0 procent (31,1). Balansomslutningen uppgick till 6 008,8 mkr (7 965,1). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

AKTUELL FINANSIERINGSSITUATION

Oscar Properties har i slutet av september ställt in räntebetalningarna för flera lån och inlett en dialog med långivarna. Bolaget har också diskussioner med långivare gällande covenantbrott och skulder som har förfallit eller förfaller inom den närmsta 12-månaders perioden. I balansräkningen har skulder till långivare som förfaller inom 12 månader eller där det inte per bokslutsdagen fanns godkännande från långivaren om uppehåll i betalningar av ränta och amortering klassificerats som kortfristiga skulder. Finansieringssituationen utgör en väsentlig osäkerhetsfaktor för företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Eget kapital
balansomslutning (mkr) och soliditet (%)



LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september 2023 till 67,0 mkr (75,6). Under det tredje kvartalet har koncernen amorterat 63,9 mkr i skuld.

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick enligt låneavtalen till 1 654,2 mkr (2 973,6) per 30 september 2023. Av de totala kreditförfallen på 1 654,2 mkr under den kommande 12 månadersperioden är 445,2 mkr hänförligt till finansiering av fastigheter via banklån med säkerhet i pantbrev. För dessa krediter finns en pågående dialog med nuvarande långivare om förlängning. Resterande del avser Valerumobligationen om 271,0 mkr, som förfaller 2023-10-30, och moderbolagets icke säkerställda obligation om 800 mkr som förfaller 2024-07-05. Härutöver finns övriga räntebärande skulder om 138,0 mkr som förfaller inom närmsta kvartalet. Mot bakgrund av de covenantbrott som görs har dock samtliga räntebärande skulder klassificerats som kortfristiga.

AKTUELL LIKVIDITETSSITUATION

Koncernens likviditetssituation är ansträngd och flera åtgärder vidtas för att förbättra situationen.

Oscar Properties har flera försäljningsprocesser på gång i syfte att realisera värden och återbetala dyra lån. Tyvärr har transaktionsmarknaden varit trög under det tredje kvartalet vilket medfört att affärer inte slutförts.

Bolaget har också konstruktiva diskussioner med långivare. I ett första steg har flera långivare accepterat avtal om "standstill" med uppehåll i betalningar av ränta och amortering. Det noteras att det inte finns avtal om uppehåll avseende betalningar på lånen från alla långivare samt att två långivare sagt upp lån om sammanlagt 2,2 mdkr till omedelbar återbetalning.

Utan en mer hållbar kapitalstruktur med ett förstärkt rörelsekapital innebär den ansträngda likviditetssituationen en stor osäkerhet för företagets förmåga att fortsätta verksamheten.



Aktien och ägarna

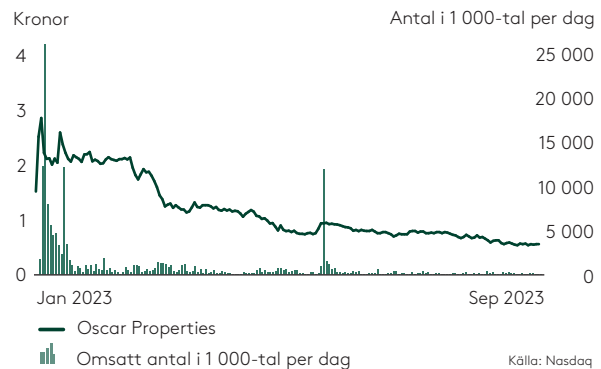
Stam- och preferensaktierna i Oscar Properties Holding AB (publ) handlas sedan mars 2015 på Nasdaq Stockholm.

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 30 september 2023 till 77,0 mkr.

Den 30 september 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 september 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	11 325 095	1 988	33	7,9%	7,9%
Sven-Olof Johansson	4 375 000	0	0	5,1%	5,1%
Swedbank Försäkring	4 921 994	121	4	3,4%	3,4%
Peter Eriksson	4 445 081	0	0	3,1%	3,1%
Dan Peters	2 500 000	0	0	1,7%	1,7%
Kusinhuss AB	2 500 000	0	0	1,7%	1,7%
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 AB	1 047 983	0	0	0,7%	0,7%
Backahill AB	1 015 413	0	0	0,7%	0,7%
Nordnet Pensionsförsäkring	923 080	1 164	161	0,6%	0,6%
Övriga	48 181 306	14 037	818	32,0%	32,0%
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		

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



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-Sep 2023	Jan-Sep 2022	Jul-Sep 2023	Jul-Sep 2022	Helår 2022
	2					
Hysesintäkter		316,8	326,9	95,0	107,7	446,3
Projektintäkter		82,0	13,6	13,7	9,7	64,5
Övriga intäkter		10,3	-	0,4	-	2,7
Nettoomsättning		409,1	340,5	109,1	117,4	513,5
Fastighetskostnader	3					
Driftkostnader		-53,5	-64,8	-12,6	-18,2	-86,0
Underhållskostnader		-7,7	-12,1	-1,6	-3,4	-19,8
Fastighetsskatt		-13,9	-15,3	-4,5	-5,5	-19,5
Övriga fastighetskostnader		-34,0	-30,8	-7,1	-13,5	-34,9
Projektkostnader		-98,9	-57,9	-29,1	-10,2	-162,6
Summa rörelsens kostnader		-208,0	-180,9	-55,0	-50,8	-322,8
Bruttoresultat		201,1	159,6	54,1	66,6	190,7
-varav driftnetto		207,7	203,8	69,8	66,7	288,5
Övriga rörelseposter						
Central administration		-42,2	-46,1	-15,1	-14,9	-57,1
Förvärvs- och transaktionskostnader		-25,1	-24,6	-16,2	-5,8	-82,5
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-1,2	-0,9	-0,4	-0,1	-1,3
Värdeförändring derivat		10,9	-	1,5	-	-
Finansiella intäkter		2,3	2,4	1,3	0,6	10,8
Finansiella kostnader		-336,3	-228,7	-113,8	-84,2	-322,2
Resultat efter finansiella poster		-190,5	-139,5	-88,6	-37,8	-261,6
-varav förvaltningsresultat		-157,6	-68,8	-56,3	-31,8	-90,0
Värdeförändring fastigheter	4, 8	-905,9	-0,9	-968,9	-77,1	-301,9
Resultat före skatt		-1 096,4	-139,4	-1 057,5	-114,9	-563,5
Skatt	9	-348,6	88,9	-310,6	40,8	112,1
Periodens resultat		-1 445,0	-50,5	-1 368,1	-74,1	-451,4
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		-10,06	-0,36	-9,52	-0,52	-3,24
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		-10,06	-0,36	-9,52	-0,52	-3,24
Totalt antal utestående aktier, miljoner stycken		143,6	143,6	143,6	143,6	143,7
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-Sep 2023	Jan-Sep 2022	Jul-Sep 2023	Jul-Sep 2022	Helår 2022
Periodens resultat	-1 445,0	-50,5	-1 368,1	-74,1	-451,4
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt		-		-	-
Summa totalresultat för perioden	-1 445,0	-50,5	-1 368,1	-74,1	-451,4
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-1 445,0	-50,5	-1 368,1	-74,1	-451,4
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-1 445,0	-50,5	-1 368,1	-74,1	-451,4
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-

Kommentarer till perioden januari-september 2023

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 409,1 mkr (340,5) och är hänförlig till hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna 316,8 mkr (326,9). Upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader uppgick till totalt 82,0 mkr (13,6) och övriga intäkter 10,3 mkr (0,0). Nettouthyrringen uppgick till -14,8 mkr.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -208,0 mkr (-180,9). Rörelsekostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -109,1 mkr (-123,0) och projektutvecklingsverksamheten med -98,9 mkr (-57,9), se även segmentredovisningen på sid 18.

Fastighetskostnaderna -109,1 mkr (-123,0), 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 -98,9 (-57,9) mkr består i huvudsak av kostnader för Volvo-projektet i Flen.

DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick under perioden till 207,7 mkr (203,8), innebärande en överskottsgrad på 65,6 procent (62,3).

ÖVRIGA RÖRELSEPOSTER

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -42,2 mkr (-46,1) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden. Förvärvs- och transaktionskostnader uppgick under perioden till -25,1 mkr (-24,6) 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 -1,2 mkr (-0,9), se not 5 sid 27.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 2,3 mkr (2,4). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till intresseföretag.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -336,3 mkr (-228,7). 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 -190,5 mkr (-139,5) varav förvaltningsresultat uppgick till -157,6 mkr (-68,8).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -839,7 mkr (-59,3). Orealiserade värdeförändringar i beståndet är huvudsakligen hänförliga till ändrade avkastningskrav men påverkas även av indexökning av befintliga hyresavtal, värdeskapande Capex-investeringar i pågående projekt för hyresgäster, omarbetade affärsplaner för fastigheter med betydande vakanser samt jämförbara transaktioner. Enligt IFRS regelverk redovisas även driftnettogarantier, 7,3 mkr (10,7), tillhörande perioden som realiserad värdeförändring.

Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -73,5 mkr (-82,9) och är hänförliga till försäljning av förvaltningsfastigheter huvudsakligen under det andra kvartalet. Under det tredje kvartalet frånträdde tre fastigheter.

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till -348,6 mkr (88,9) och består av aktuell skatt om 0,1 mkr (-0,6) och uppskjuten skatt om -348,7 mkr (89,5). Den uppskjutna skatten avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter, värdering av skattemässiga underskott, samt på finansiella instrument och periodiseringsfonder.

Oscar Properties har ansamlade skattemässiga underskottsavdrag som uppgår till cirka 1,5 mdkr vilket motsvarar ett värde om nästan 300 mkr. Bolaget har tidigare gjort bedömningen att underskotten ska kunna utnyttjas mot skattepliktiga vinster i en nära framtid. Mot bakgrund av att osäkerheten ökat betydligt om när och till hur mycket dessa underskott kan utnyttjas tas dessa underskottsavdrag inte längre upp till något värde.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -1 445,0 mkr (-50,5), vilket motsvarar -10,06 kronor (-0,36) per stamaktie och -10,06 kronor (0,36) per stamaktie efter utspädning.

KOMMENTARER TILL DET TREDJE KVARTALET

Koncernens nettoomsättning uppgick under det tredje kvartalet till 109,1 mkr (117,4) och är hänförlig till hyresintäkter 95,0 mkr (107,7). Upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt uppgick till 13,7 mkr (9,7) och övriga intäkter 0,4 mkr (0,0).

Fastighetskostnaderna uppgick till -25,9 mkr (-40,6).

Projektkostnaderna uppgick under det tredje kvartalet till -29,1 mkr (-10,2).

Kostnaden för central administration uppgick under det tredje kvartalet till -15,1 mkr (-14,9).

De finansiella kostnaderna -113,8 (-84,2) mkr är under det tredje kvartalet belastat med periodiserade uppläggningskostnader om -9,1 mkr.

Under det tredje kvartalet uppgår skatten till -310,6 (-40,8) mkr, vilket avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument under perioden. Det tredje kvartalets resultat uppgick till -1 368,1 mkr (-74,1), vilket motsvarar -9,52 (-0,52) kronor per stamaktie och -9,52 (-0,52) 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-Sep 2023			Jan-Sep 2022		
	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt
Hysesintäkter	316,8		316,8	326,8	0,1	326,9
Projektsomsättning och övriga intäkter		92,3	92,3	8,9	4,7	13,6
Fastighetskostnader	-109,1		-109,1	-123,0	0,0	-123,0
Projektkostnader		-102,5	-102,5	-8,9	-49,0	-57,9
Bruttoresultat	207,7	-10,2	197,5	203,8	-44,2	159,6
Överskottsgrad, %	65,6			62,4		
Uthyrningsgrad, %	85,5			88,2		

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jul-Sep 2023			Jul-Sep 2022		
	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt
Hysesintäkter	95,0		95,0	107,7		107,7
Projektsomsättning och övriga intäkter		14,1	14,1	8,5	1,3	9,7
Fastighetskostnader	-25,2		-25,2	-40,6		-40,6
Projektkostnader		-33,6	-33,6	-8,8	-1,4	-10,2
Bruttoresultat	69,8	-19,5	50,3	66,8	-0,1	66,6
Överskottsgrad, %	73,5			61,9		
Uthyrningsgrad, %	82,0			87,9		

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS BRUTTO-RESULTAT/DRIFTNETTO, PERIODEN

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 316,8 mkr (326,8), fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -109,1 mkr (-123,0) och driftnettot uppgick till 207,7 mkr (203,8), med en överskottsgrad om 65,6 procent (62,4).

PROJEKTUTVECKLINGENS BRUTTORESULTAT, PERIODEN

Intäkter hänförliga till projektutveckling uppgick under perioden till 92,3 mkr (4,7). Projektkostnader, som under perioden uppgick till -102,5 mkr (-49,0) avser i huvudsak kostnader avseende färdigställande av projekt för Volvo i Flen.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS BRUTTO-RESULTAT/DRIFTNETTO, TREDJE KVARTALET

Hysesintäkterna uppgick under det tredje kvartalet till 95,0 mkr (107,7), fastighetskostnaderna uppgick till -25,2 mkr (-40,6) och driftnettot uppgick till 69,8 mkr (66,8), med en överskottsgrad om 73,5 procent (61,9).

PROJEKTUTVECKLINGENS BRUTTORESULTAT, TREDJE KVARTALET

Intäkter hänförliga till projektutveckling uppgick under det tredje kvartalet till 14,1 mkr (1,3). Projektkostnader, som under perioden uppgick till -33,6 mkr (-1,4) avser i huvudsak kostnader avseende färdigställande av projekt för Volvo i Flen.



KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Kommentarer till balansräkning

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter uppgick till 5 227,0 mkr (7 003,5) 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 211,5 mkr (216,4) 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 september 2023 uppgår

projektfastigheter därmed till 0,0 mkr (30,4).

Övriga omsättningstillgångar uppgick den 30 september 2023 till 358,4 mkr (349,9) och avser väsentligen kundfordringar, kortfristiga tilläggsköpeskillingar och upplupna driftnettogarantier, se även not 6 sidan 27.

Likvida medel uppgick den 30 september 2023 till 67,0 mkr (75,6).

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Avseende uppskjuten skatteskuld, se not 9 sidan 28.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 738,8 mkr (2 831,2) efter avdrag för uppläggningsavgifter, obligationslån utgjorde 1 608,3 mkr (2 035,0) samt övriga räntebärande skulder 141,4 mkr (157,0), se not 7 på sid 28.

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	30 Sep 2023	30 Sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		9,6	13,4	12,4
Förvaltningsfastigheter	4, 8	5 227,0	7 003,5	6 666,4
Övriga materiella anläggningstillgångar		41,9	35,0	39,1
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	11,1	63,4	12,3
Nyttjanderättstillgång		71,4	-	75,9
Uppskjutna skattefordringar	9	-	55,2	148,5
Derivat		10,9	122,3	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar		211,5	216,4	218,4
Summa anläggningstillgångar		5 583,4	7 509,2	7 173,0
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		-	30,4	-
Övriga omsättningstillgångar	6	358,4	349,9	329,2
Likvida medel		67,0	75,6	70,7
Summa omsättningstillgångar		425,4	455,9	399,9
SUMMA TILLGÅNGAR		6 008,8	7 965,1	7 572,9
EGET KAPITAL				
Eget kapital		601,5	2 475,3	2 051,2
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	-	721,6	705,0
Obligationslån	7	-	1 327,3	1 330,6
Långfristig leasingskuld		65,2	49,3	69,1
Övriga räntebärande långfristiga skulder	7	0,7	0,9	0,8
Långfristiga skulder intressebolag		0,1	-	-
Övriga långfristiga skulder		29,8	28,8	29,1
Uppskjutna skatteskulder	9	198,7	-	-
Summa långfristiga skulder		294,5	2 127,9	2 134,6
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	2 738,8	2 109,6	2 046,4
Obligationslån	7	1 608,3	707,7	708,7
Kortfristig leasingskuld		4,9	4,5	5,1
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	7	141,4	157,0	180,4
Övriga kortfristiga skulder		619,4	383,1	446,5
Summa kortfristiga skulder		5 112,8	3 361,9	3 387,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 008,8	7 965,1	7 572,9

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (KONCERNEN)

Kommentarer till förändringar i eget kapital

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 601,5 mkr (2 475,3) och soliditeten till 10,01 procent (31%).

Under perioden har inga emissioner genomförts. Aktiekapitalet uppgår den 30 september 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
Periodens resultat januari - september 2022	-	-	-50,5	-50,5
Övrigt totalresultat januari - september 2022	-	-	-	-
Justering tillträdesbokslut	-	-	-0,5	-0,5
Nyemission	61,0	-57,6	-2,1	1,3
Avyttring egetkapitalinstrument	-	15,7	-4,9	10,8
Eget kapital 2022-09-30	1 052,0	942,2	481,1	2 475,3
Periodens resultat juli - december 2022	-	-	-400,9	-400,9
Övrigt totalresultat juli - december 2022	-	-	-	-
Justering tillträdesbokslut	-	-	-12,5	-12,5
Nyemission	-	-0,2	0,2	-
Omräkningsdifferens	-	-	-0,7	-0,7
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-10,0	-	-10,0
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 052,0	932,0	67,2	2 051,2
Periodens resultat januari - september 2023	-	-	-1 445,0	-1 445,0
Övrigt totalresultat januari - september 2023	-	-	-	-
Omräkningsdifferens	-	-	-1,7	-1,7
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-3,0	-	-3,0
Utgående eget kapital 2023-09-30	1 052,0	929,0	-1 379,5	601,5

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN (KONCERNEN)

Kommentarer till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -94,7 mkr (-35,6). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 603,1 mkr (-58,3) och hänförde sig främst till avyttring av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -512,1 mkr (56,7)

och var framförallt hänförligt till upptagande av lån och amortering av lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -3,7 mkr (-37,2). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 67,0 mkr (75,6).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-Sep 2023	Jan-Sep 2022	Jul-Sep 2023	Jul-Sep 2022	Helår 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-1 096,4	-103,2	-1 055,2	-98,4	-563,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	913,4	-89,7	1 016,0	27,9	183,0
Betald skatt	-	-0,6	-	0,6	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-183,0	-193,5	-39,2	-69,9	-381,1
Förändring av projektfastigheter	-	360,0	-	360,0	390,3
Förändring av övrigt rörelsekapital	86,0	-202,1	37,9	-294,3	-78,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-97,0	-35,6	-1,3	-4,3	-69,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-58,2	-382,8	-3,4	277,3	-404,9
Försäljning förvaltningsfastigheter	657,9	333,0	64,3	-	423,4
Investeringar/försäljningar i övriga anläggningstillgångar	-4,0	-0,2	2,8	-0,6	-4,5
Förvärv av verksamheter	-	-1,1	-	12,7	-13,0
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/ joint ventures	-	-0,2	-	-	50,4
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	7,4	-7,0	-0,4	4,1	-32,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	603,1	-58,3	63,4	293,5	19,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	1,2	-	-	1,2
Upptagna lån	489,8	958,2	11,9	55,4	987,3
Amortering av lån	-998,9	-913,4	-63,9	-336,5	-1 002,7
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-	-	-
Avyttring på eget kapitalinstrument	-3,0	10,8	-	-	0,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-512,1	56,7	-52,0	-281,0	-13,4
Periodens kassaflöde	-3,7	-37,2	10,2	8,2	-63,7
Likvida medel vid periodens början	70,7	112,8	56,9	67,4	112,8
Likvida medel vid periodens slut	67,0	75,6	67,0	75,6	70,7
Tilläggsupplysningar kassaflöde					
Erhållen ränta	2,4	2,5	1,4	0,6	10,8
Betald ränta	-263,7	-192,4	-65,0	-67,5	-270,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-1,2	0,9	-1,2	0,7	-1,3
Resultat vid försäljning av andelar i andra företag	-	-	-	-0,2	-
Avskrivningar mm	9,0	11,1	3,1	2,2	-14,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	832,4	-101,2	928,3	39,3	167,4
Resultat vid försäljning koncernföretag	-	-	-	-13,6	-
Övrigt	73,2	-0,6	85,8	-0,6	31,3
Summa	913,4	89,7	1 016,0	27,9	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 11,0 mkr (7,9). Rörelseresultatet uppgick till -25,8 mkr

(-20,3). Resultatet från finansiella poster uppgår till -1 398,3 mkr (-439,9), varav nedskrivning av aktier/andelar i koncernföretag motsvarar -1 415,4 mkr (-401,5).

Periodens resultat uppgick till -1 424,2 mkr (-460,2).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-Sep 2023	Jan-Sep 2022	Jul-Sep 2023	Jul-Sep 2022	Helår 2022
Rörelsens intäkter	11,0	7,9	2,7	2,4	19,1
Rörelsens kostnader	-36,8	-28,2	-21,5	-8,0	-36,5
Rörelseresultat	-25,8	-20,3	-18,8	-5,6	-17,4
Finansnetto	-54,7	-38,4	-19,3	-14,1	-20,1
Resultat från andelar i dotterbolag	71,8	-	71,8	-	87,0
Nedskrivning av aktier/andelar koncernföretag	-1 415,4	-401,5	-1080,7	-151,1	-762,1
Resultat från finansiella poster	-1 398,3	-439,9	-1028,2	-165,2	-695,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	10,0
Resultat före skatt	-1 424,2	-460,2	-1 047,0	-170,8	-702,6
Inkomstskatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat ¹	-1 424,2	-460,2	-1 047,0	-170,8	-702,6

¹ Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Kommentarer till moderbolagets balansräkning

Balansomslutningen uppgick till 4 516,9 mkr (5 915,3). Soliditeten uppgick till 16,0 procent (39).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	30 Sep 2023	30 Sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1 308,4	2 414,8	2 140,6
Omsättningstillgångar	3 208,5	3 500,5	3 704,6
SUMMA TILLGÅNGAR	4 516,9	5 915,3	5 845,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	724,9	2 312,4	2 075,2
Långfristiga skulder	0,6	785,1	787,2
Kortfristiga skulder	3 791,5	2 817,8	2 982,8
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 516,9	5 915,3	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 september 2023 hade koncernen 20 (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 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 sanno-

Not 3

Fastighetskostnader

Nedan visas en specifikation av kostnader för förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	Jan-Sep 2023	Jan-Sep 2022	Helår 2022
Taxebundna kostnader	-39,5	-45,7	-60,4
Driftkostnader	-14,0	-19,1	-25,6
Förvaltningskostnader	-34,0	-30,8	-34,9
Reparationer och underhåll	-7,7	-12,1	-19,8
Fastighetsskatt	-13,9	-15,3	-19,5
Totala fastighetskostnader för perioden	-109,1	-123,0	-160,2

Av ovanstående förvaltningskostnader ingår -9,1 mkr (-6,1) som vidarefakturerats till hyresgäst.

Not 4

Förvaltningsfastigheter

Nedan visas en tabell över förändring redovisat värde förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	Jan-Sep 2023	Jan-Sep 2022
Fastighetsvärde vid periodens början, 1 januari	6 666,4	6 894,4
Förvärv	-	305,5
Investeringar	60,0	77,3
Avyttringar	-657,8	-333,0
Valutadifferens	-1,8	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-839,7	59,3
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 30 september 2023	5 227,0	7 003,5

Not 5

Joint ventures och intresseföretag

Namn	Partner	Kapital- andel	30 Sep 2023		30 Sep 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		1,4	0,3	1,4	0,3
Samterna	SBB	50 % ¹	9,7	-1,2	11,4	-1,2	10,9	-1,6
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % ²			50,6		-	-
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			11,1	-1,2	63,4	-0,9	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 Sep 2023	30 Sep 2022	31 dec 2022	30 Sep 2023	30 Sep 2022	31 dec 2022
Skulder till kreditinstitut	2 738,8	2 831,2	2 751,4	2 738,8	2 831,2	2 751,4
Obligationslån	1 608,3	2 035,0	2 039,3	1 125,8	1 954,1	1 703,7
Övriga räntebärande skulder	142,1	157,9	181,2	142,1	157,9	181,2
Summa	4 489,2	5 024,1	4 971,9	4 006,7	4 943,2	4 636,3

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

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

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

Not 8

Värdeförändringar fastigheter

Belopp i mkr	Jan-Sep 2023	Jan-Sep 2022
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-839,7	59,3
Driftnettogarantier	7,3	41,9
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-73,5	-19,2
Realiserad värdeförändring projektfastigheter	-	-82,9
Summa värdeförändringar under perioden	-905,6	-0,9

Not 9

Skatt

Oscar Properties har ansamlade skattemässiga underskott om sammanlagt cirka 1,5 mkr. Det totala värdet av underskottsavdragen motsvarar ca 300 mkr vid fullt utnyttjande. Underskotten skulle kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga vinster förutsatt att de komplicerade reglerna på detta område är uppfyllda i de juridiska personer som har underskotten.

Oscar Properties gör bedömningen att det finns en betydande

osäkerhet om underskotten kan utnyttjas inom en överblickbar framtid och redovisar därför inte längre något värde på underskotten. Tidigare redovisad fordran har kostnadsförts i detta bokslut.

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

Resultaträkning	30 Sep 2023	30 Sep 2022	31 dec 2022
Koncernen			
Aktuella skatter	0,1	-0,6	-1,8
Uppskjutna skatter	-348,7	89,5	113,9
Summa	-348,6	88,9	112,1

Balansräkning	30 Sep 2023	30 Sep 2022	31 dec 2022
Koncernen			
Uppskjuten skattefordran	-	298,3	299,2
Uppskjuten skatteskuld	-198,7	-176,0	-150,7
Summa uppskjuten skatt	-198,7	122,3	148,5

Not 10

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	30 Sep 2023	30 Sep 2022	31 dec 2022		30 Sep 2023	30 Sep 2022	31 dec 2022
Koncernen				Moderbolaget			
<i>Ställda panter</i>				<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	3 862,2	4 300,2	4 319,7	Fastighetsinteckningar	Inga	Inga	inga
Pantsatta reverser	-	-	-	Aktier i dotterbolag	12,7	1 153,2	987,4
Aktier i dotterbolag	2 831,7	3 366,3	2 316,1	Värdepapper	-	-	-
Värdepapper	-	-	-	<i>Eventalförpliktelser</i>			
Företagsinteckningar	-	-	-	Borgensåtaganden	3 414,6	2 949,1	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. I tillägg till dessa mer generella risker och osäkerhetsfaktorer har bolaget för tillfället stora utmaningar angående finansieringen som framför allt beskrivs på sida 14 och 15 i denna rapport.

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 27 oktober 2023



Carl-Fredrik Janglin
VD

Ulf Nilsson
Ledamot

Therese Agerberth
Ledamot

Markus Dragicevic
Ledamot

Oscar Engelbert
Ledamot

Peter Norman
Styrelseordförande

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Oscar Properties Holding AB (publ)
org.nr 556870-4521

Till styrelsen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Oscar Properties Holding AB (Publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar vår slutsats ovan vill vi fästa uppmärksamheten på beskrivningen på sida 14 och 15 "Finansiering" av vilket framgår att situationen angående bolagets finansiering utgör en väsentlig osäkerhetsfaktor för företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Detta tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Stockholm den 27 oktober 2023

PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe

Thijs Dirkse

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Auktoriserad Revisor

DEFINITIONER

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

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

BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER

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

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

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

BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

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

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

Projektfastigheter
Avser 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 minus 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

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:

Carl Janglin
e-post: carl.janglin@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 27 oktober 2023, kl 08.30.

