

# Oscar Properties

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2023  
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)



Q4

# Perioden i korthet

## PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2023

- Nettoomsättningen ökade till 507,2 mkr (513,5).
- Hyresintäkterna uppgick till 405,1 mkr (446,3).
- Driftnettot uppgick till 211,2 mkr (288,5).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -2 241,0 mkr (-301,9).
- Förvaltningsresultatet uppgick till -332,6 mkr (-79,7).
- Periodens resultat uppgick till -2 834,7 mkr (-451,4).
- Resultat per stamaktie uppgick till -19,74 kronor (-3,24).
- Likvida medel uppgick till 42,4 mkr (70,7).
- Soliditeten är negativ (27,1%).

## PERIODEN OKTOBER – DECEMBER 2023

- Nettoomsättningen minskade till 98,1 mkr (173,0).
- Hyresintäkterna uppgick till 88,3 mkr (119,4).
- Driftnettot uppgick till 3,5 mkr (84,7).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -1 335,1 mkr (-301,0).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 22,8 mkr (76,0).
- Periodens resultat uppgick till -1 389,7 mkr (-400,9).
- Resultat per stamaktie uppgick till -9,68 kronor (-2,87).

## Nyckeltal

	Jan-Dec 2023	Jan-Dec 2022	Okt-Dec 2023	Okt-Dec 2022
Nettoomsättning, mkr	507,2	513,5	98,1	173,0
Hyresintäkter, mkr	405,1	446,3	88,3	119,4
Driftnetto, mkr	211,2	288,5	3,5	84,7
Överskottsgrad, %	52,1	64,7	25,9	71,0
Förvaltningsresultat, mkr	-332,6	-79,7	22,8	-11,2
Periodens resultat, mkr	-2 834,7	-451,4	-1 389,7	-400,9
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg
Förvaltningsfastigheter, mkr	4 019,3	6 666,4	4 019,3	6 666,4
Balansomslutning, mkr	4 446,4	7 572,9	4 446,4	7 572,9
Eget kapital, mkr	-872,0	2 051,2	-872,0	2 051,2
Soliditet, %	neg	27,1	neg	27,1
Eget kapital per aktie, kronor	neg	14,28	neg	14,28
Långsiktigt substansvärde NAV per aktie, kronor	neg	13,24	neg	13,24
Resultat per stamaktie, kronor	-19,74	-3,24	-9,68	-2,87
Totalt antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	143 635	143 635	143 635	143 635
Genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, tusental	143 635	139 468	143 635	143 635

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN JANUARI–DECEMBER 2023

- Carl Janglin tillträdde som verkställande direktör från den 1 september. Oscar Engelbert kvarstår som ledamot i bolagets styrelse.
- Oscar Properties personalstyrka är neddragen från 33 till 18 personer. Minskningen har skett genom naturliga avgångar.
- Oscar Properties lokalkontor i Växjö är avvecklat och istället hyrs förvaltningspersonal in.
- Oscar Properties har en dialog med långgivare för att skjuta upp betalningar av räntor och amorteringar. Syftet är att åstadkomma en ordnad avveckling av skulderna och skapa en hållbar kapitalstruktur.
- Oscar Properties har gjort en nedskrivning av fastighetsbeståndet med 1 908,7 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 har sålt byggverksamheten till en extern part. Försäljningen har gjorts 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 långgivare att de säger upp lån om sammanlagt 2,2 mdkr till omedelbar betalning med anledning av utebliven räntebetalning. Bolaget har en fortsatt dialog med långgivarna.
- Oscar Properties likviditetssituation utgör en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties begärs i konkurs av bostadsrättsföreningen Innovationen den 5 januari. Innovationen återkallar sin konkursbegäran den 22 januari efter en överenskommelse.
- Oscar Properties häver den 9 januari avtalet med Peter Eriksson Fastigheter AB (PEFAB) vari det ingår ett låneavtal om 100 mkr. Utredning av tvistigheterna pågår och sammanställs och parterna avvaktar tillsvidare med slutregleringar.
- Oscar Properties långgivare slutför pantrealisering av 22 registerfastigheter. Samtliga fastigheter säljs såsom en fastighetstransaktion den 15 januari till Erik Selin Fastigheter AB. Försäljningen medför att fastigheter, men även lån och obetalda räntor, till ett värde om 2,2 mdkr lämnar koncernen.
- Oscar Properties meddelar den 31 januari att advokatbyrån WSA med advokaten Lars Söderqvist och kollegor anlitas för att upprätta en samlad plan på hur koncernens skulder ska betalas och hur tillgångsvärden ska säkras.
- Oscar Properties meddelar att fastigheter belägna i Sarpsborg (Norge), Skövde, Katrineholm och Västervik har avyttrats i fyra separata transaktioner till ett sammanlagt värde av 192 mkr.

- Oscar Properties meddelar att tvist uppkommit gällande ett avtal med företaget "DSAM" och att DSAM därvid ansökt om att Oscar Properties ska försättas i konkurs. Oscar Properties har samtidigt via juridiskt ombud begärt att DSAM återbetalar de 13 mkr som de inte har rätt till. DSAM har den 11 mars dragit tillbaka sin konkursansökan.
- Oscar Properties meddelar den 19 februari att VD och ekonomischef avser att lämna sina tjänster. Avsikten var att båda skulle arbeta vidare under uppsägningstiden men den 5 mars lämnar VD Carl Janglin sitt uppdrag.
- Oscar Properties meddelar den 20 februari att skuldavvecklingen fortsätter och att fyra fastigheter i Karlskrona och Värnamo har sålt till ett samlat värde om 150 mkr. I samband med försäljningarna löstes lån till kreditgivare med ungefär motsvarande belopp.
- Oscar Properties meddelar den 22 april att bolagets styrelse låtit upprätta en kontrollbalansräkning som visar att eget kapital är förbrukat. Styrelsen kommer att skicka ut kallelse till en kontrollstämma.
- Oscar Properties meddelar den 25 april att diskussionerna med företrädare för obligationsägare till moderbolagets seniora icke säkerställda obligation på 800 mkr har sagt upp lånet till omedelbar betalning samt att de avser skicka in en konkursbegäran till domstol.
- Oscar Properties meddelar den 25 april att styrelseledamöterna Peter Norman och Markus Dragicevic beslutat att omedelbart avgå ur styrelsen.
- Oscar Properties får den 26 april besked om att obligationsägarnas konkursbegäran har lämnats in till Stockholms Tingsrätt.

## ALLMÄN KOMMENTAR GÄLLANDE AKTUELL FINANSIELL SITUATION

- Oscar Properties befinner sig i en mycket kritiskt finansiell situation för bolagets fortsatta verksamhet.
- Oscar Properties redovisningsprinciper har vid utgången av räkenskapsåret ändrats till att inte längre anta fortsatt drift utan en avveckling av verksamheten.
- Oscar Properties har med anledning av de ändrade redovisningsprinciperna gjort nedskrivningar av alla tillgångar till lägsta nettoförsäljningsvärde, dvs aktuellt försäljningsvärde minus försäljningskostnader.

# Förvaltningsfastigheter

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Oscar Properties fastighetsbestånd bestod den 31 december 2023 av 57 fastigheter. Fastigheterna återfinns i hela Sverige men är i huvudsak belägna i kommunerna Helsingborg, Stockholm, Sollentuna, Malmö och Nacka.

Fastigheternas verkliga värde uppgick per den 31 december 2023 till 4 019 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan är 416 326 kvadratmeter, varav 41 procent är lager/logistik, 27 procent är kontor, 13 procent är butik/dagligvaruhandel, 9 procent är industri/verkstad och 99 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, QO Söder AB, Johan i Hallen & Bergfalk AB, Stockholm Hotel Apartments i Sollentuna AB och Arbetsförmedlingen.

Bolaget har nära samarbete med externa entreprenörer för den löpande förvaltningen. 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 lokalkännedom om fastigheterna. Även det felavhjälpande underhållet för fastigheterna kontrakteras lokalt på samtliga orter.

## INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter genomförts med 54,3 miljoner kronor. Periodens investeringar avser i huvudsak hyresgästpassningar och energieffektiviseringar.

## FASTIGHETSUTVECKLING

Oscar Properties har under perioden genomfört ett fåtal ombyggnationer och hyresgästpassningar till befintliga 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.

UTHYRNINGSVBAR YTA, KVM

416 326



Skeppsbron 3, Karlskrona.

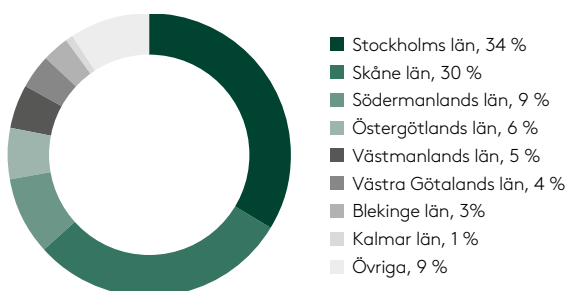
## FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Oscar Properties har under fjärde kvartalet 2023 frånträtt 3 fastigheter till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 125,7 miljoner kronor.

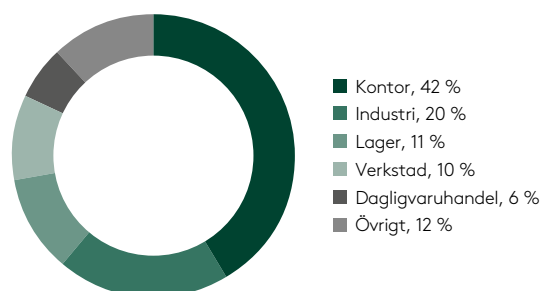
## Fastighetsbeståndet fördelat på län

Län	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Antal fastigheter
Stockholms län	1 367	117	70 394	14
Skåne län	1 188	100	150 627	9
Södermanlands län	369	13	41 625	6
Östergötlands län	228	14	35 728	5
Västmanlands län	187	21	23 039	5
Västra Götalands län	160	12	9 320	2
Blekinge län	118	18	16 405	2
Kalmar län	46	3	4 773	2
Övriga	357	114	64 416	12
<b>Total</b>	<b>4 019</b>	<b>412</b>	<b>416 326</b>	<b>57</b>

Fastighetsvärde  
fördelat per län  
31 december 2023



Fastighetsvärde  
fördelat per fastighetskategori  
31 december 2023



## Beståndets 10 största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresvärde, mkr	Yta, m <sup>2</sup>	Kr/m <sup>2</sup>	Andel av totalt hyresvärde
Frigoscandia AB	48	68 000	701	12%
Telefonaktiebolaget LM Ericsson	14	12 297	1 142	3%
QO Söder AB	13	9 435	1 353	3%
Johan i Hallen & Bergfalk AB	11	4 635	2 341	3%
Stockholm Hotel Apartments i Sollentuna	10	3 773	2 571	2%
Arbetsförmedlingen	7	4 673	1 541	2%
Jitech AB	7	12 599	557	2%
Ludus AB	6	2 263	2 734	2%
Sveaverken Svea Agri AB	5	6 738	779	1%
ENERCON Energy Converter AB	5	3 050	1 615	1%
Övrigt hyresvärde	286	288 863	992	70%
<b>Totalt</b>	<b>412</b>	<b>416 326</b>	<b>990</b>	<b>100%</b>

## FASTIGHETSVÄRDERING - 2023

Mot bakgrund av den finansiellt pressade situation som bolaget befinner sig i är fastigheterna i årsbokslutet för 2023 värderade till nettoförsäljningsvärdet som erbjudits från externa köpare när sådana bud förekommer. Denna värderingsteknik som utgår från forcerade försäljningar medför lägre värdering av fastigheterna än när värdering görs till så kallat verkligt värde. Fastigheter för cirka 2,5 Mdr av det totala fastighetsvärdet på 4,0 Mdr har sålts externt innan denna rapport avlämnas och dessa försäljningsvärden har beaktats i värderingen vid årsskiftet.

Med beaktande av den förändrade värderingstekniken för huvuddelen av fastighetsbeståndet blir den genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden vid värderingen i det fjärde kvartalet 2023 9,45 procent (8,3). Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till till 6,6 procent (6,2).

## FASTIGHETSVÄRDERING - 2022 OCH TIDIGARE

Historiskt har Oscar Properties internvärderat hela fastighetsbeståndet varje kvartal. För att verifiera internvärderingarna gjordes även externvärdering vid olika tillfällen under ett räkenskapsår på olika fastigheter.

Vid ingången av året var fastigheterna värderade till verkligt värde. 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.

Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet.

Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av:

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

Värderingen i ingående balans 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.

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet.

## VÄRDERING BYGGRÄTTER

I det totala värdet för förvaltningsfastigheterna har byggrätterna inte tagits upp till något värde.

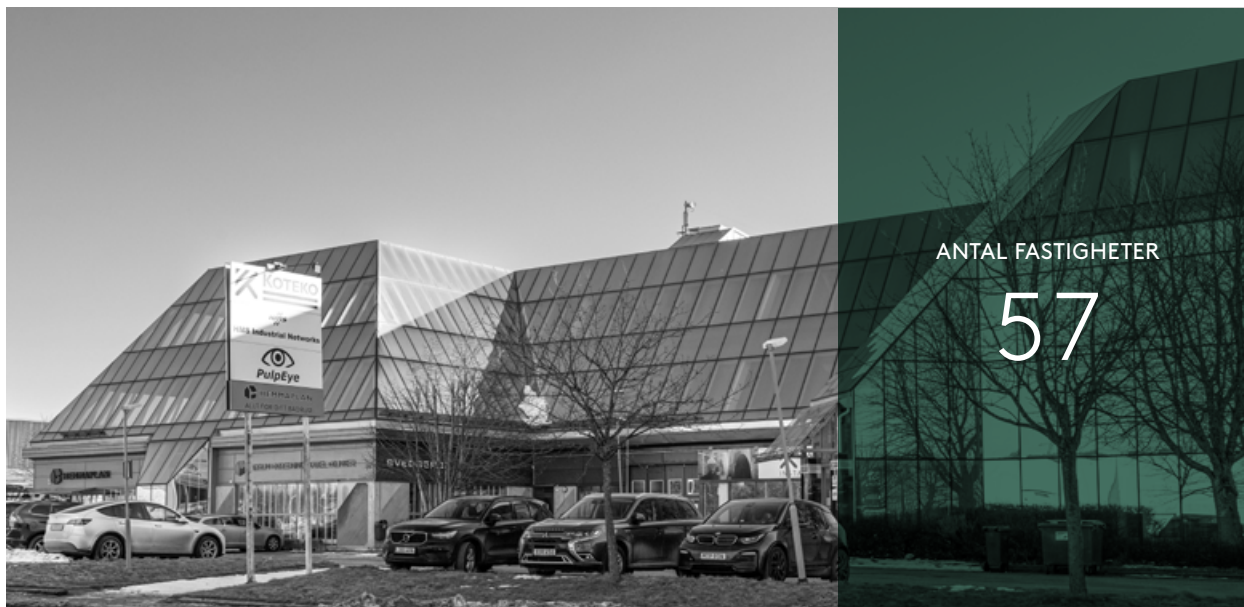
## Förändring redovisat värde fastigheter

Belopp i miljoner kronor (mkr)

Fastighetsbestånd vid periodens början, 1 januari 2023	6 666,4
Förvärv	-
Investeringar i befintliga fastigheter	53,4
Avyttringar	-788,5
Valutadifferens	-3,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-1 908,7
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 december 2023</b>	<b>4 019,3</b>



Danmark 29, Helsingborg.



## BESTÅNDETS VAKANSER

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2023 till 80 procent (88%). Sett till yta uppgick uthyrningsgraden till 77% procent (86%). 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 31 december 2023 hade Oscar Properties 566 hyresavtal (927) tecknade med 451 hyresgäster (655). Den viktade återstående löptiden för dessa hyresavtal upp gick till 3,3 år (3,9 år). De tio största hyresgästerna stod tillsammans för 30 procent (32%) av hyresvärdet. Antalet avtal och durationen på dessa medför att Oscar Properties exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

## Beståndets vakanser

Kategori	Total yta, kvm	Total yta, vakant	Area vakant %	Hyresvärde totalt, mkr	Hyresvärde <sup>1</sup> vakant, mkr	Ekonomisk vakans, %
Lager	171 511	24 336	14%	110	13	12%
Kontor	114 146	25 125	22%	176	32	18%
Butik	55 307	26 020	47%	63	22	35%
Industri	39 331	13 781	35%	14	6	44%
Förråd	6 279	1 951	31%	3	1	22%
Vård	4 727	2 396	51%	6	4	54%
Hotell	1 312	0	0%	2	0	0%
Bostad	4 700	636	14%	7	1	11%
Verkstad	3 855	1 470	38%	5	1	19%
Övrigt	15 159	1 556	10%	26	2	9%
<b>Totalt</b>	<b>416 326</b>	<b>97 270</b>	<b>23%</b>	<b>412</b>	<b>82</b>	<b>20%</b>

<sup>1</sup> 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

# Finansiering

---

Oscar Properties bedriver en kapitalintensiv verksamhet. Bolaget har använt sig av olika finansieringskällor såsom lån från kreditinstitut, obligationer, preferensaktier och förlagslån.

## SKULDAVVECKLING

Oscar Properties målsättning är nu att åstadkomma en ordnad skuldavveckling. Bolaget har anlitat en advokatbyrå för att biträda i de frågor som uppkommer vid skuldavveckling.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det nominella beloppet för totala räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2023 till 4 328 mkr.

Den genomsnittliga räntan för de totala räntebärande skulderna uppgick per den 31 september 2023 till 8,5 procent. Av koncernens räntebärande skulder är 3 985 mkr upplånade mot Stibor 3 månader. Den högre snitträntan under kvartalet är framförallt ett resultat av högre marknadsräntor.

Bolaget har inte längre någon räntesäkring.

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 571,9 mkr (2 755,4) med en genomsnittlig ränta på 7,8 procent, obligationslån utgjorde 1 622,0 mkr (2 060,0) med en genomsnittlig ränta på 9,8 procent, samt övriga räntebärande skulder 134,8 mkr (180,8) 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.

Koncernens nettobelåningsgrad per 31 december 2023 överstiger 100 procent givet aktuella värderingar (70,7).

## EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per den 31 december 2023 till minus 873,7 mkr (2 051,2) och soliditeten var negativ (27,1%). Balansomslutningen uppgick till 4 446,4 mkr (7 572,9).

## AKTUELL FINANSIERINGSSITUATION

I slutet av september 2023 ställde Bolaget in räntebetalningarna för flera lån och påbörjade en dialog med långgivarna. Skulderna avvecklas i takt med föräljningar av fastigheter. All finansiering klassificeras som kortfristig i och med att covenantbrott förekommer och det inte finns godkännande från långgivaren om uppehåll i betalningar av ränta och amortering. Finansieringssituationen utgör en väsentlig osäkerhetsfaktor för företagets förmåga att fortsätta verksamheten och omöjliggör ett antagande om fortsatt drift.

## LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 42,4 mkr (70,7). Under det fjärde kvartalet har koncernen amorterat 128,3 mkr i skuld.

Mot bakgrund av de covenantbrott som förekommit har samtliga räntebärande skulder klassificerats som kortfristiga och Oscar Properties har en dialog med alla långgivare .

## AKTUELL LIKVIDITETSSITUATION

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

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

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

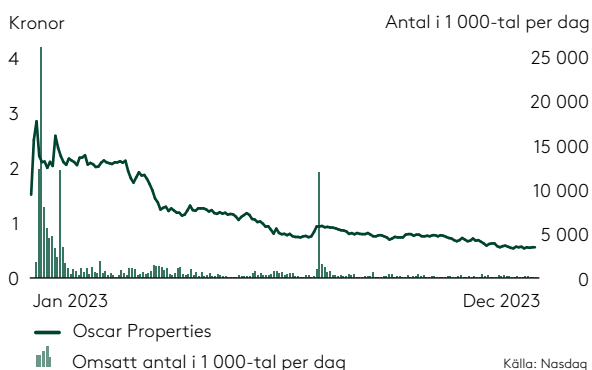
Stam- och preferensaktierna i Oscar Properties Holding AB (publ) handlas sedan mars 2015 på Nasdaq Stockholm.

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 december 2023 till 55,4 mkr.

Den 31 december 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, 31 december 2023

Ägare	Antal aktier			Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	28 756 448	0	0	20,02%	20,02%
Dragfast AB	28 000 000	0	0	19,49%	19,49%
Avanza Pension	10 572 675	1 779	33	7,36%	7,36%
Sven-Olof Johansson	4 375 000	0	0	3,05%	3,05%
Peter Eriksson	4 445 081	0	0	3,09%	3,09%
Swedbank Försäkring	3 557 715	134	0	2,48%	2,48%
Dan Peters	2 500 000	611	0	1,74%	1,74%
Kusinhus AB	2 500 000	0	0	1,74%	1,74%
Nordnet Pensionsförsäkring	1 409 007	1 455	171	0,98%	0,98%
Agmenta Holding AB	1 250 000	0	0	0,87%	0,87%
Lectoria AB	1 176 000	0	0	0,82%	0,82%
Dan Hägerbring	1 172 822	0	0	0,82%	0,82%
Joakim Svensson	1 147 321	0	0	0,80%	0,80%
Peritas AB	1 047 983	0	0	0,73%	0,73%
Backahill AB	1 015 413	0	0	0,71%	0,71%
Övriga	50 709 718	13 331	812	35,3%	35,3%
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>143 635 183</b>	<b>17 310</b>	<b>1 016</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0</b>
Innehav av egna aktier	0	27 378	1 676	-	-
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>143 635 183</b>	<b>44 688</b>	<b>2 692</b>		

Information om aktieägarstruktur den 31 december 2023 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.



# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-Dec 2023	Jan-Dec 2022	Okt-Dec 2023	Okt-Dec 2022
	2				
Hysesintäkter		405,1	446,3	88,3	119,4
Projektintäkter		87,1	64,5	5,1	59,8
Övriga intäkter		15,0	2,7	4,7	-6,2
<b>Nettoomsättning</b>		<b>507,2</b>	<b>513,5</b>	<b>98,1</b>	<b>173,0</b>
Fastighetskostnader	3				
Driftkostnader		-67,6	-86,0	-14,0	-21,2
Underhållskostnader		-12,3	-19,8	-4,6	-7,7
Fastighetsskatt		-18,1	-19,5	-4,2	-4,2
Övriga fastighetskostnader		-110,9	-34,9	-47,3	-4,1
Projektkostnader		-83,4	-162,6	-14,1	-104,7
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-292,3</b>	<b>-322,8</b>	<b>-84,3</b>	<b>-141,9</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>214,9</b>	<b>190,7</b>	<b>13,8</b>	<b>31,1</b>
-varav driftnetto		211,2	288,5	22,8	76,0
<b>Övriga rörelseposter</b>					
Central administration		-61,9	-57,1	-19,7	-10,8
Förvärvs- och transaktionskostnader		-25,1	-82,5	0,0	-57,9
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-1,6	-1,3	-0,4	-0,4
Värdeförändring derivat		-	-	-10,9	-
Finansiella intäkter		4,1	10,8	1,8	8,4
Finansiella kostnader		-486,0	-322,2	-149,7	-93,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-355,7</b>	<b>-261,6</b>	<b>-165,2</b>	<b>-123,1</b>
-varav förvaltningsresultat		-332,6	-79,9	-155,7	-19,9
Värdeförändring fastigheter mm	4, 8	-2 241,0	-301,9	-1 335,1	-301,0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 596,7</b>	<b>-563,5</b>	<b>-1 500,3</b>	<b>-424,1</b>
Skatt	9	-238,0	112,1	110,6	23,2
<b>Periodens resultat</b>		<b>-2 834,7</b>	<b>-451,4</b>	<b>-1 389,7</b>	<b>-400,9</b>
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor <sup>1</sup>		-19,74	-3,24	-9,68	-2,87
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor <sup>1</sup>		-19,74	-3,24	-9,68	-2,87
Totalt antal utestående aktier, miljoner stycken		143,7	143,6	143,7	143,6
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken		143,6	139,5	143,6	143,6
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusen stycken		44,7	44,7	44,7	44,7

<sup>1</sup> Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-Dec 2023	Jan-Dec 2022	Okt-Dec 2023	Okt-Dec 2022
Periodens resultat	-2 834,7	-451,4	-1 389,7	-400,9
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-2 834,7</b>	<b>-451,4</b>	<b>-1 389,7</b>	<b>-400,9</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>				
Moderföretagets aktieägare	-2 834,7	-451,4	-1 389,7	-400,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderföretagets aktieägare	-2 834,7	-451,4	-1 389,7	-400,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

## Kommentarer till perioden januari-december 2023

### NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 507,2 mkr (513,5) och är hänförlig till hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna 405,1 mkr (446,3). Upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader uppgick till totalt 87,1 mkr (64,5) och övriga intäkter 15,0 mkr (2,7).

### RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -292,3 mkr (-322,8). Rörelsekostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -208,9 mkr (-160,2) och projektutvecklingsverksamheten med -83,4 mkr (-162,6).

Fastighetskostnaderna -208,9 mkr (-160,2), 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 -83,4 (-162,6) mkr består i huvudsak av kostnader för Volvo-projektet i Flen.

### DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick under perioden till 211,2 mkr (288,5), innebärande en överskottsgrad på 52,1 procent (64,7).

### ÖVRIGA RÖRELSEPOSTER

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -61,9 mkr (-57,1) 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 (-82,5) 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 -1,6 mkr (-1,3), se not 5 sid 21.

### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 4,1 mkr (10,8). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till intresseföretag.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -486,0 mkr (-322,2). 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 -355,7 mkr (-261,6) varav förvaltningsresultat uppgick till -332,6 mkr (-79,9).

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -2 241,0 mkr (-301,9). Orealiserade värdeförändringar i beståndet är huvudsakligen hänförliga till ändrad

redovisningsprincip där antagandet är att fastigheterna ska säljas forcerat i en avveckling. Tidigare år har orealiserade värdeförändringar orsakats av förändrade antaganden om avkastningskrav men även påverkats av indexökning av befintliga hyresavtal, värdeskapande Capex-investeringar i pågående projekt för hyresgäster, omarbetade affärsplaner för fastigheter med betydande vakanser samt jämförbara transaktioner. Se även avsnittet "Fastighetsvärdering" på sidan 6 i denna rapport. Enligt IFRS regelverk redovisas även driftnettogarantier tillhörande perioden som orealiserad värdeförändring.

Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -182,7 mkr (-24,5) och är hänförliga till försäljning av förvaltningsfastigheter huvudsakligen under det andra kvartalet. Under det tredje kvartalet frånträdde tre fastigheter och även i det fjärde frånträdde tre fastigheter.

### SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till -238,0 mkr (112,1) och består av aktuell skatt om -13,0 mkr (-1,8) och uppskjuten skatt om -225,0 mkr (113,9). 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 -2 834,7 mkr (-451,4), vilket motsvarar -19,74 kronor (-3,24) per stamaktie, både före och efter utspädning.

### KOMMENTARER TILL DET FJÄRDE KVARTALET

Koncernens nettoomsättning uppgick under det fjärde kvartalet till 98,1 mkr (173,0) och är hänförlig till hyresintäkter 88,3 mkr (119,4). Upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt uppgick till 5,1 mkr (59,8) och övriga intäkter 4,7 mkr (-6,2).

Fastighetskostnaderna uppgick till -70,2 mkr (-37,2).

Projektkostnaderna uppgick under det fjärde kvartalet till -14,1 mkr (-104,7).

Kostnaden för central administration uppgick under det fjärde kvartalet till -19,1 mkr (-10,8).

De finansiella kostnaderna -149,7 (-93,5) mkr är under det fjärde kvartalet belastat med periodiserade uppläggningskostnader.

Under det fjärde kvartalet uppgår skatten till 110,6 (23,2) mkr, vilket avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument under perioden. Det fjärde kvartalets resultat uppgick till -1 389,7 mkr (-400,9), vilket motsvarar -9,68 (-2,87) kronor per stamaktie och -9,68 (-2,87) kronor per stamaktie efter utspädning.

# KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

## Kommentarer till balansräkning

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter uppgick till 4 019,3 mkr (6 666,4) och avser portfölj med förvaltningsfastigheter. För vidare information se sid 4-6, samt not 4, sid 19.

För joint venture/intresseföretag se not 5 sidan 19. Avseende uppskjuten skattefordran se not 9 sidan 20.

Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 135,9 mkr (218,4) och avser väsentligen fordringar avseende tilläggsköpeskilling för Nackahusen i Sicklaområdet.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick den 31 december 2023 till 111,2 mkr (329,2) och avser väsentligen kundfordringar, kortfristiga tilläggsköpeskillingar och upplupna driftnettoga-

rantier, se även not 6 sidan 19.

Likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 42,4 mkr (70,7).

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Avseende uppskjuten skatteskuld, se not 9 sidan 20.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 561,7 mkr (2 751,4) efter avdrag för uppläggningsavgifter, obligationslån utgjorde 1 613,9 mkr (2 039,3) samt övriga räntebärande skulder 314,4 mkr (180,4), se not 7 på sid 20.

Belopp i miljoner kronor. (mkr)	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar		8,7	12,4
Förvaltningsfastigheter	4, 8	4 019,3	6 666,4
Övriga materiella anläggningstillgångar		27,7	39,1
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	10,7	12,3
Nyttjanderättstillgång		65,5	75,9
Uppskjutna skattefordringar	9	-	148,5
Derivat		-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar		135,9	218,4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 267,8</b>	<b>7 173,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter		-	-
Övriga omsättningstillgångar	6	111,2	329,2
Likvida medel		42,4	70,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>153,6</b>	<b>399,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 421,4</b>	<b>7 572,9</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Eget kapital</b>		<b>-872,0</b>	<b>2 051,2</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	0,1	705,0
Obligationslån	7	-	1 330,6
Långfristig leasingskuld		58,9	69,1
Övriga räntebärande långfristiga skulder	7	-	0,8
Långfristiga skulder intressebolag		0,1	-
Övriga långfristiga skulder		29,7	29,1
Uppskjutna skatteskulder	9	69,9	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>158,7</b>	<b>2 134,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 561,7	2 046,4
Obligationslån	7	1 613,9	708,7
Kortfristig leasingskuld		5,2	5,1
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	7	314,4	180,4
Övriga kortfristiga skulder		639,6	446,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 134,7</b>	<b>3 387,1</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>4 421,4</b>	<b>7 572,9</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (KONCERNEN)

## Kommentarer till förändringar i eget kapital

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till -872,0 mkr (2 051,2) och soliditeten till var negativ (27,1%).

Under perioden har inga emissioner genomförts. Aktiekapitalet uppgår den 31 december till 1 052,0 mkr (1 052,0).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>991,0</b>	<b>984,4</b>	<b>539,4</b>	<b>2 514,8</b>
Periodens resultat januari - december 2022	-	-	-451,4	-451,4
Övrigt totalresultat januari - december 2022	-	-	-	-
Justering tillträdesbokslut	-	-	-13,0	-13,0
Nyemission	61,0	-57,8	-1,9	1,3
Omräkningsdifferens	-	-	-1,3	-1,3
Avyttring egetkapitalinstrument	-	5,7	-4,9	0,8
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 052,0</b>	<b>932,0</b>	<b>67,2</b>	<b>2 051,2</b>
Periodens resultat januari - december 2023	-	-	-2 834,7	-2 834,7
Övrigt totalresultat januari - december 2023	-	-	-	-
Omklassificering hybridlån till skuld	-	-87,0	-	-87,0
Omräkningsdifferens	-	-	-1,5	-1,5
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-2,4	-0,6	-3,0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>1 052,0</b>	<b>842,6</b>	<b>-2 766,5</b>	<b>-872,0</b>

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN (KONCERNEN)

## Kommentarer till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -251,2 mkr (-48,0). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 740,1 mkr (19,3) och hänförde sig främst till avyttring av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -517,1 mkr (-13,4)

och var framförallt hänförligt till upptagande av lån och amortering av lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -28,3 mkr (-42,1). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 42,4 mkr (70,7).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-Dec 2023	Jan-Dec 2022	Okt-Dec 2023	Okt-Dec 2022
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	-2 596,7	-563,5	-1 500,3	-424,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 335,8	204,6	1 422,4	257,9
Betald skatt	-	-0,6	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-260,9</b>	<b>-359,5</b>	<b>-77,9</b>	<b>-166,1</b>
Förändring av projektfastigheter	-	390,3	-	30,4
Förändring av övrigt rörelsekapital	9,6	-78,9	-76,4	-123,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-251,2</b>	<b>-48,0</b>	<b>-154,2</b>	<b>-12,4</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-53,4	-404,9	4,8	-22,1
Försäljning förvaltningsfastigheter	788,5	423,4	130,6	90,4
Investeringar/försäljningar i övriga anläggningstillgångar	-	-4,5	4,0	-4,3
Förvärv av verksamheter	-	-13,0	-	-11,9
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/ joint ventures	-	50,4	-	50,6
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	5,0	-32,1	-2,4	-25,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>740,1</b>	<b>19,3</b>	<b>137,0</b>	<b>77,7</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	1,2	-	-
Upptagna lån	490,4	987,3	123,3	29,1
Amortering av lån	-1 004,5	-1 002,7	-128,3	-89,3
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-	-
Avyttring på eget kapitalinstrument	-3,0	0,8	-	-10,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-517,1</b>	<b>-13,4</b>	<b>-5,0</b>	<b>-70,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-28,3</b>	<b>-42,1</b>	<b>-22,3</b>	<b>-4,9</b>
Likvida medel vid periodens början	70,7	112,8	64,7	75,6
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>42,5</b>	<b>70,7</b>	<b>42,4</b>	<b>70,7</b>
<b>Tilläggsupplysningar kassaflöde</b>				
Erhållen ränta	4,1	10,8	1,7	8,4
Betald ränta	-313,8	-270,7	-50,1	-78,3
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>				
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-1,6	-1,3	2,8	-2,3
Resultat vid försäljning av andelar i andra företag	8,3	-	8,3	-
Avskrivningar mm	104,7	-14,3	95,7	-25,4
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 908,7	167,4	1 076,3	268,6
Resultat vid försäljning koncernföretag	2,8	-	2,8	-
Övrigt	309,7	52,9	236,3	17,0
<b>Summa</b>	<b>2 335,9</b>	<b>204,6</b>	<b>1 422,5</b>	<b>257,9</b>



# 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 25,2 mkr (19,1). Rörelseresultatet uppgick till -38,6 mkr

(-17,4). Resultatet från finansiella poster uppgår till -5 168,6 mkr (-695,2), varav nedskrivning av aktier/andelar i koncernföretag motsvarar -2 203,2 mkr (-762,1).

Periodens resultat uppgick till -5 155,2 mkr (-702,6).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-Dec 2023	Jan-Dec 2022	Okt-Dec 2023	Okt-Dec 2022
Rörelsens intäkter	25,2	19,1	14,2	11,2
Rörelsens kostnader	-54,7	-36,2	-17,8	-8,3
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	-9,1	-0,3	-9,1	-0,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-38,6</b>	<b>-17,4</b>	<b>-12,7</b>	<b>2,9</b>
Finansnetto	-94,7	-20,1	-40,0	18,3
Resultat från andelar i dotterbolag	71,8	87,0	-	87,0
Nedskrivning av fordringar på koncernföretag	-2 942,6	-	-2 942,6	-
Nedskrivning av aktier/andelar koncernföretag	-2 203,2	-762,1	-787,8	-360,6
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-5 168,6</b>	<b>-695,2</b>	<b>-3 770,3</b>	<b>-255,3</b>
Bokslutsdispositioner	52,0	10,0	52,0	10,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5 155,2</b>	<b>-702,6</b>	<b>-3 731,0</b>	<b>-242,4</b>
Inkomstskatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b> <sup>1</sup>	<b>-5 155,2</b>	<b>702,6</b>	<b>-3 731,0</b>	<b>-242,4</b>

<sup>1</sup> Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat.

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

## Kommentarer till moderbolagets balansräkning

Balansomslutningen uppgick till 424,0 mkr (5 845,2). Soliditeten är negativ (f å 35,5 procent).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	31 dec 2023	31 dec 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar	391,0	2 140,6
Omsättningstillgångar	32,9	3 704,6
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>424,0</b>	<b>5 845,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	-3 091,2	2 075,2
Långfristiga skulder	-	787,2
Kortfristiga skulder	3 515,1	2 982,8
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>424,0</b>	<b>5 845,2</b>

# 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 31 december 2023 hade koncernen 18 (33) 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*. Upplysninger enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Undantag från IFRS och IAS 34 finns för fortlevnadsprincipen eftersom bolagets styrelse har fattat beslut om att avveckla bolagets verksamhet, som framgår i avsnittet "finansiering" och "fastighetsvärdering".

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, *Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen*.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är ändrade jämfört med dem som användes vid upprättandet av årsredovisningen för år 2022 (som framgår i not 1 *Redovisningsprinciper*). Den väsentliga förändringen är att antagandet om fortsatt drift inte längre tillämpas.

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

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

#### NYA STANDARDS 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 innehåses för att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Inga fastigheter har förvärvats under 2023, utan det har bara förekommit försäljningar under året.

I bokslutet för 2023 har fastigheterna värderats till nettoförsäljningsvärde, dvs aktuella budpriser eller uppskattade försäljningspriser som kan antas vid en forcerad försäljning reducerat med antagna försäljningsomkostnader. Denna värdering tillämpas när antagande om fortsatt drift inte kan göras och medför en försiktigare, lägre värdering än vid tillämpning av verkligt värde.

Tidigare år har förvaltningsfastigheter redovisats till verkligt värde baserat i första hand på priser på en aktiv marknad till det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter, vilket även beskrivs i avsnittet "fastighetsvärdering".

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 aktivering sedan senaste delårsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen. Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen det vill säga som är värderingshöjande utgifter. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

## Not 3

### Fastighetskostnader

Nedan visas en specifikation av kostnader för förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	Jan-Dec 2023	Jan-Dec 2022
Taxebundna kostnader	-51,9	-60,4
Driftkostnader	-15,7	-25,6
Förvaltningskostnader	-110,9	-34,9
Reparationer och underhåll	-12,3	-19,8
Fastighetsskatt	-18,1	-19,5
<b>Totala fastighetskostnader för perioden</b>	<b>-208,9</b>	<b>-160,2</b>

Av ovanstående förvaltningskostnader ingår -7,7 mkr (-7,4) som vidarefakturerats till hyresgäst.

## Not 4

### Förvaltningsfastigheter

Nedan visas en tabell över förändring redovisat värde förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	Jan-Dec 2023	Jan-Dec 2022
Fastighetsvärde vid periodens början, 1 januari	6 666,4	6 894,4
Förvärv	-	306,2
Investeringar	53,4	98,7
Avyttringar	-788,5	0,0
Valutadifferens	-3,3	-423,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-1 908,7	-209,5
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 december 2023</b>	<b>4 019,3</b>	<b>6 666,4</b>

## Not 5

### Joint ventures och intresseföretag

Namn	Partner	Kapitalandel	31 Dec 2023		31 Dec 2022	
			Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,1	-	1,4	0,3
Samterna	SBB	50 % <sup>1</sup>	9,6	-1,6	10,9	-1,6
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % <sup>2</sup>	-	-	-	-
<b>Summa andelar i joint ventures/intresseföretag</b>			<b>10,7</b>	<b>-1,6</b>	<b>12,3</b>	<b>-1,3</b>

<sup>1</sup> Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, SBB 50 %.

<sup>2</sup> 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 redovisades vid ingången av året tilläggsköpeskillingar som förväntades från tidigare försäljningar. Oscar Properties rättigheter till att erhålla tilläggsköpeskillingarna har inte ändrats men bedömningen är inte längre

att köparen kommer att genomföra de projekt som aktualiserar tilläggsköpeskillingar inom överskådlig tid. Med beaktande av att fortsatt drift inte är säkerställd har nedskrivningar företagits.

## Not 7

### Finansiella instrument

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	31 Dec 2023	31 Dec 2022	31 Dec 2023	31 Dec 2022
Skulder till kreditinstitut	2 561,8	2 751,4	2 561,8	2 751,4
Obligationslån	1 613,9	2 039,3	821,4	1 703,7
Övriga räntebärande skulder	314,4	181,2	314,4	181,2
<b>Summa</b>	<b>4 490,0</b>	<b>4 971,9</b>	<b>3 697,5</b>	<b>4 636,3</b>

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 31 december 2023 visar en skillnad mellan redovisat och verkligt

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

## Not 8

### Värdeförändringar fastigheter mm

Belopp i mkr	Jan-Dec 2023	Jan-Dec 2022
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 908,7	-209,5
Driftnettogarantier	-18,6	42,1
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-182,7	-24,5
Realiserad värdeförändring projektfastigheter	-1,1	-110
Nedskrivningar av långfristiga fordringar och materiella anläggningstillgångar	-129,9	-
<b>Summa värdeförändringar under perioden</b>	<b>-2 241,0</b>	<b>-301,9</b>

## 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	31 Dec 2023	31 Dec 2022
<b>Koncernen</b>		
Aktuella skatter	-13,0	-1,8
Uppskjutna skatter	-225,0	113,9
<b>Summa</b>	<b>-238,0</b>	<b>112,1</b>

Balansräkning	31 Dec 2023	31 Dec 2022
<b>Koncernen</b>		
Uppskjuten skattefordran	-	299,2
Uppskjuten skatteskuld	-69,9	-150,7
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-69,9</b>	<b>148,5</b>

## Not 10

### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31 Dec 2023	31 Dec 2022		31 Dec 2023	31 Dec 2022
<b>Koncernen</b>			<b>Moderbolaget</b>		
<i>Ställda pantar</i>			<i>Ställda pantar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 708,2	4 319,7	Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Pantsatta reverser	-	-	Aktier i dotterbolag	386,2	987,4
Aktier i dotterbolag	386,2	2 316,1	Värdepapper	-	-
Värdepapper	-	-	<i>Eventalförpliktelser</i>		
Företagsinteckningar	-	-	Borgensåtaganden	3 295,3	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.

## REVISION

Denna bokslutskommuniké har inte reviderats av Oscar Properties revisorer.

## 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 sidan 8 i denna rapport.

## STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen 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 26 april 2024

Oscar Engelbert  
*Ledamot*

# 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 a 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 2024

---

Delårsrapport januari - mars 2024	31 maj 2024
Årsredovisning 2023	vecka 25 2024
Årsstämma 2024	26 juni 2024
Delårsrapport januari - juni 2024	30 augusti 2024

## Kontakt

---

Oscar Properties Holding AB (publ)  
Nybrogatan 55  
Box 5123  
114 40 Stockholm

E-post: [info@oscarproperties.se](mailto:info@oscarproperties.se)  
Tel: +46 (8) 510 607 70  
Org.nr. 556870-4521  
[www.oscarproperties.se](http://www.oscarproperties.se)

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Oscar Engelbert  
e-post: [oscar@oscarproperties.se](mailto:oscar@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 26 april 2024, kl 18:30.

