

# Oscar Properties

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2021  
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)







Psilander 60, Karlskrona.

## **Oscar Properties Holding AB (publ)** **Koncernens delårsrapport januari-mars 2021**

## Perioden i korthet

### PERIODEN JANUARI-MARS 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 27,6 mkr (108,8).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 29,9 mkr (-).
- Rörelseresultatet uppgick till 21,7 mkr (-21,9).
- Periodens resultat uppgick till 64,5 mkr (-35,5)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,05 kronor (-0,19).
- Likvida medel uppgick till 102,0 mkr (37,0).

### NYCKELTAL

|                                                    | Jan-mar 2021 | Jan-mar 2020 | Helår 2020 |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Nettoomsättning, mkr                               | 27,6         | 108,8        | 149,6      |
| Rörelseresultat, mkr                               | 21,7         | -21,9        | -25,8      |
| Periodens resultat, mkr                            | 64,5         | -35,5        | -70,3      |
| Avkastning på eget kapital, %                      | 6,3          | neg          | neg        |
| Förvaltningsfastigheter, mkr                       | 1 752,9      | -            | 1 429,7    |
| Balansomslutning, mkr                              | 3 830,8      | 2 801,0      | 3 761,6    |
| Eget kapital, mkr                                  | 1 171,3      | 836,8        | 1 074,6    |
| Eget kapital per aktie, kronor                     | 0,54         | 4,34         | 0,63       |
| Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, kronor | 0,51         | 4,33         | 0,63       |
| Soliditet, %                                       | 31           | 30           | 29         |
| Resultat per stamaktie, kronor <sup>1</sup>        | 0,05         | -0,19        | -0,30      |
| Totalt antal utestående aktier, tusental           | 2 151 585    | 192 898      | 241 422    |
| Totalt antal utestående BTA, tusental <sup>2</sup> | -            | -            | 1 714 759  |

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

<sup>2</sup> Netto antal utestående BTA:er (Betalda Tecknade Aktier), som omvandlas till stamaktier i början av januari 2021.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN**

- Oscar Properties tillsammans med Samhällsbolaget i Norden AB offentliggör projektstart för produktion av 80 lägenheter i Karlskrona. Totalt ska 170 lägenheter produceras.
- Oscar Properties anställer Erik Grass som fastighetschef och Fanny Algstedt som analytiker inför kommande expansion.
- Oscar Properties förvärvar tre byggrätter i centrala Sundsvall för produktion av cirka 200 bostäder.
- Oscar Properties tecknar avtal om förvärv av fastighet i Rotebro med ett underliggande värde om cirka 100 mkr och planerat tillträde i Q3 2021.
- Oscar Properties har avtalat med Gabrielsson Invest AB (GIAB) om ett övertagande av projektet Biografen. Bakgrunden till detta beslut är att bolaget vill lägga all kraft på att fortsätta fokusera på att bygga en attraktiv förvaltningsportfölj. Avtalet innebär att från och med kvartal 1 2021 så kommer inte BRF Biografen Penthouse att konsolideras.
- Oscar Properties förvärvar två fastigheter i Katrineholm och Falköping med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 150 miljoner kronor och planerat tillträde i Q3 2021.
- Oscar Properties förvärvar två kommersiella fastigheter i industriområdet Tornby i Linköping. Det underliggande fastighetsvärde uppgår till 97,5 miljoner kronor och planerat tillträde i Q2 2021.
- Oscar Properties beviljas bygglov till ny etablering för Byggmax om cirka 1 900 kvm i Höganäs. Byggnationen planeras att vara färdigställd i Q3 2021.
- Oscar Properties genomför riktad emission till Investment AB Öresund om ca 38 miljoner kronor.
- Investment AB Öresund lämnar åtagande att teckna sin pro rata-andel i den kommande företrädesemission i april 2021. Öresund garanterar dessutom en betydande del av denna företrädesemissionen.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT**

- Oscar Properties offentliggör att utfallet av företrädesemissionen, om ca 150 miljoner kronor, är kraftigt övertecknad och cirka 253 procent av företrädesemissionen tecknades.
- Oscar Properties förvärvar fem fastigheter i Skåne med ett underliggande värde på 110 miljoner kronor av Sven-Olof Johanssons bolag Compactor Fastigheter AB som blir ägare av cirka 5 procent av Oscar Properties. Planerat tillträde under Q3 2021.
- Oscar Properties förvärvar 16 fastigheter av Kvalitena med ett underliggande fastighetsvärde om 930 miljoner kronor och Kvalitena utökar sitt ägande i Oscar Properties genom en apportemission om 150 miljoner kronor och planerat tillträde i Q3 2021.
- Oscar Properties tillträder den 30 april 2021 två fastighetsförvärv för totalt 1 390 miljoner kronor, förvärvade från Peter Eriksson Fastighets AB och Kvalitena AB.
- Oscar Properties förvärvar fyra fastigheter i Köping med inslag av bostäder från Sterner Stenhus Holding AB, med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 119 miljoner kronor. Förvärvet finansieras genom en riktad emission om 15 miljoner kronor och planerat tillträde i Q2 2021.
- Oscar Properties förvärvar tre kommersiella fastigheter belägna i Göteborg med ett underliggande fastighetsvärde om 77 miljoner kronor. Förvärvet finansieras genom en riktad emission om 19,25 miljoner kronor och planerat tillträde i Q3 2021.



## VD har ordet

*"Oscar Properties har fortsatt att bygga förvaltningsvolym."*

Oscar Engelbert

Under årets första kvartal har Oscar Properties fortsatt haft en hög aktivitet på förvärvssidan. Vi har sedan oktober 2020 kontrakterat förvärv av fastigheter för nästan 4,4 miljarder kronor runtom i Sverige. Av dessa är 2,8 miljarder kronor tillträdde per idag. Förvärven förväntas öka den årliga intjäningen med ca 150 miljoner kronor och fortsätta bidra positivt till vårt kassaflöde över tid, i linje med vår strategi där vårt främsta fokus just nu är att ha hög tillväxt genom förvärv inom vår fastighetsförvaltning.

I mars blev det klart att vi förvärfvar två fastigheter i Katrineholm och Falköping med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 150 miljoner kronor och driftnetto på cirka 10 miljoner kronor. Vi har även förvärfvat två kommersiella fastigheter i industriområdet Tornby i Linköping med underliggande fastighetsvärde om 97 miljoner kronor där fastigheternas gemensamma driftnetto uppgår till 6,1 miljoner kronor.

Ökar fokus på förvärv ställer krav på vår organisation och vårt team där en viktig del av arbetet har varit att skapa ekonomisk stabilitet och flexibilitet för Oscar Properties. En del av förvärvsarbetet under kvartalet har gått ut på att stärka vår balansräkning genom att emittera aktier motsvarande 305 miljoner kronor. Det är glädjande att så många tycker att Oscar Properties aktie är något man vill ha betalt i, det gör det lättare att fortsätta ha en hög tillväxt. I mitten av mars offentliggjorde vi även villkoren för en fullt garanterad företrädesemission om cirka 150 miljoner kronor och en riktad emission om cirka 38 miljoner kronor till Investment AB Öresund som därigenom blir en av våra största ägare.

Efter första kvartalets slut har vi tillträtt fastigheter till ett värde om cirka 1,4 miljarder kronor. Förvärvstakten har också hållit i sig och i april tecknade Oscar Properties avtal om att förvärva fem fastigheter i Skåne av Sven-Olof Johansson till ett underliggande fastighetsvärde på totalt 110 miljoner kronor. Transaktionen finansieras bland annat genom en apportemission om 55 miljoner kronor och Sven-Olof Johansson blir där igenom ägare i Oscar Properties. Samma vecka tecknade vi ett avtal med Kvalitena AB om att förvärva 16 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 930 miljoner kronor med ett årligt driftnetto uppgående till cirka 60 miljoner kronor. Förvärven finansieras bland annat genom en apportemission om 150 miljoner kronor och genom affären ökar även Kvalitena sitt ägande i Oscar Properties ytterligare.

En viktig del i vårt arbete sedan oktober har varit att stärka ägandet i bolaget och det har gått snabbare än vad jag trodde där vi idag genom ovan beskrivna affärer har stärkt ägandet i bolaget med Öresund, Kvalitena och Sven Olof Johansson som ägare. Dessutom innebär kapitaliseringen av bolaget att vi skapar en solid finansiell ställning som ger oss möjligheten att fokusera på fastighetsförvaltning och därigenom även kunna sänka våra räntekostnader.

På projektsidan är nu det andra och sista tornet Helix avslutat. Det enda som återstår är ett fåtal osålda lägenheter. Unité avslutas under andra kvartalet och även där återstår bara ett fåtal lägenheter kvar att sälja. När vi är klara med Unité har vi inga



bostäder i produktion. Vårt fokus nu är tydligt och kassaflöde från förvaltningen är vår högsta prioritet.

Framgent är vårt mål att projektutveckling främst ska ske på våra befintliga fastigheter. Oscar Properties beviljades bygglov för att bygga en ny butik åt Byggmax i Höganäs kommun. Denna affär skapades genom att vi identifierade mark på en fastighet i samband med att vi förvärfvade den som var lämpad åt Byggmax. Det är ett bevis på vår förmåga att utvinna intressanta projekt från portföljer vi förvärfvar.

Oscar Properties har fortsatt höga ambitioner framåt och framförallt vad gäller framtida förvärv. Vårt mål är att växa vår portfölj och öka antalet fastigheter i portföljen och med ett starkt kassaflöde från dem succesivt sänka våra räntekostnader som bidrar till ett starkare resultat. Något vi redan lyckades med under detta kvartalet och kommer att fortsätta jobba med under 2021. Storlek har betydelse och ju mer vi växer desto lättare blir det att jobba ner räntekostnaden.

Vi kommer att fortsätta ta vara på möjligheter på marknaden för att bibehålla vår starka tillväxt. Med en attraktiv aktie som betalningsmedel och fantastiska medarbetare inom Oscar Properties anser jag att vi har mycket goda förutsättningar att agera när nya möjligheter dyker upp på marknaden.

Stockholm den 28 maj

Oscar Engelbert, verkställande direktör



Heimdal 17, Skövde.

## Segmentsredovisning

### SEGMENTREDOVISNING

Från och med första kvartalet 2021 redovisar vi vår verksamhet inom två affärsområden, Förvaltningsfastigheter och Projektutveckling. Denna indelning redovisas oberoende av geografiskt läge.

Affärsområdet Förvaltningsfastigheter är under det första kvartalet i huvudsak beläget i mellerst och södra Sverige.

Affärsområdet Projektutveckling är under det första kvartalet i huvudsak beläget i Stockholmsregionen.

| Belopp i miljoner kronor (mkr)       | Projekt-<br>utveckling | Förvaltnings-<br>fastigheter | Koncern-<br>gemensamma<br>poster och<br>elimineringar | Totalt     |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|------------|
| Hysesintäkter                        | 0,7                    | 26,8                         |                                                       | 27,5       |
| Försäljning av varor och tjänster    | -0,4                   | 0,5                          |                                                       | 0,1        |
| Fastighetskostnader                  | -                      | -15,4                        |                                                       | -15,4      |
| Produktionskostnader                 | -9,6                   | -                            |                                                       | -9,6       |
| <b>Bruttoresultat/Driftöverskott</b> | <b>-9,3</b>            | <b>11,9</b>                  |                                                       | <b>2,6</b> |
| Verkligt värde fastigheter           | 550,8                  | 1 752,9                      |                                                       | 2 303,7    |

### KOMMENTAR DRIFTNETTO

Det faktiska utfallet för första kvartalet avviker mot tidigare kommunicerat driftnetto för helåret vilket förklaras av nedan, samt uppstartsavgifter till följd av bytet av fastighetsägare. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 26,8mkr vilket är lägre än tidigare kommunicerade hyresintäkter aggregerat på helårsbas. Avvikelse förklaras av att den kommunicerade driftnettogarantin om preliminärt 12 mkr på årsbasis (3 mkr för perioden), beroende av redovisningsregler, redovisas på raden för värdetförändringar fastigheter och justeras först efter verkligt utfall med avstämning på helårsbas dvs för perioden 2021-01-01–2021-12-31.

Avseende fastighetskostnaderna är det första kvartalet generellt ett kvartal med höga el- och värmekostnader samt kostnader för snöröjning och halkbekämpning, det gäller även för våra fastigheter. Första kvartalet representerar därmed inte genomsnittet per helår.

### FÖRLUSTAVDRAGSRÄTT

Den förändring mot ett förvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de ansamlade skattemässiga underskottsavdragen i koncernen om sammanlagt cirka 1,5 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Totalt motsvarar underskottsavdragen ett värde om cirka 300 mkr. Dessa underskottsavdrag har tidigare inte redovisats, men kommer nu att redovisas som tillgång i takt med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Under perioden har ett värde om 86,5 mkr redovisats.



## Förvaltningsfastigheter

### FASTIGHETSBESTÅNDET

Oscar Properties fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2021 av 38 fastigheter. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till mellersta och södra Sverige i huvudsak belägna i Eskilstuna, Helsingborg, Höganäs, Karlskrona, Motala, Oskarshamn, Skövde och Väster-  
vik.

Fastigheternas verkliga värde uppgick per den 31 mars 2021 till 1 752,9 mkr. Den ekonomiska förvaltningen sköts av en extern part. Den totala uthyrningsbara ytan är 140 000 kvm, varav 38 procent är kontor, 21 procent är retail, 15 procent är lätt industri/lager, 7 procent är hotell, 5 procent är bostäder och 14 procent är övriga.

De tio största hyresgästerna i beståndet utgörs av Telefonaktiebolaget LM Eriksson i Karlskrona, Arbetsförmedlingen i Helsingborg, Region Dalarna i Hedemora, Lager 157 AB i Höganäs, Aktiebolaget Motala Stadshotell i Motala, Nordea Bank i Skövde, Garden Store Nordic i Eskilstuna, Fiskars Sweden AB i Höganäs, Int. Aluminium Casting, Gredby AB i Eskilstuna och Topbrands Scandinavia AB i Höganäs.

### STABILT KASSAFLÖDE SOM STÖDER PROJEKTUTVECKLINGEN

Oscar Properties har med affärsområdet förvaltningsfastigheter kompletterat den strategiska inriktningen och genom stabila kassaflöden stödja det andra affärsområdet, projektutvecklingen.

Fastigheterna utgör basen för en solid finansiell ställning och gör bolaget mindre beroende av fluktuerande kassaflöden från utvecklingsverksamheten.

Oscar Properties fastighetsportfölj ger ett stabilt kassaflöde som kommer att stödja den fortsatta utvecklingen av både projektutvecklingen och samtidigt utgöra en god bas för kompletterande förvärv.

### KONTRAKTSTRUKTUR

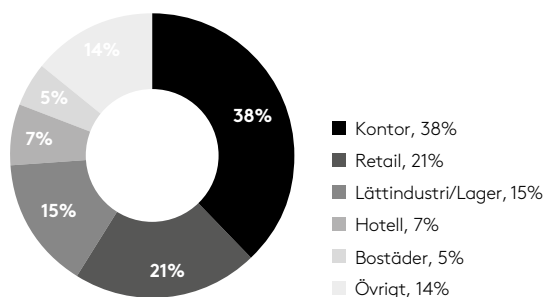
Oscar Properties hade per 31 mars 2021 cirka 450 hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa hyresavtal uppgick till 2,6 år. De tio största hyresgästerna stod tillsammans för 35 procent av hyresvärdet. Antalet avtal och durationen på dessa medför att Oscar Properties exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

### RISKDIVERSIFIERING AV HYRESVÄRDET

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

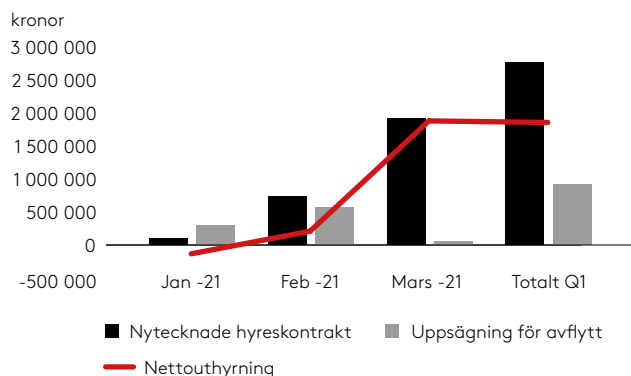


### FASTIGHETSVÄRDE FÖRDELAT PER FASTIGHETSKATEGORI, 31 MARS 2021



## NETTOUTHYRNING

Årliga hyresvärdet av Oscar Properties tecknade men ej tillträdde avtal under perioden uppgick till 2,8 mkr och omfattade samtliga nytecknade hyresavtal och befintliga avtal som omförhandlats. Värdet av uppsagda hyresavtal uppgick för perioden till 0,9 mkr. Beloppet omfattar alla avtal som var uppsagda för avflytt under perioden samt de hyresavtal som omförhandlats under pågående avtalsperiod. Nettouthyrningen uppgick för perioden uppgick till 1,9 mkr.



## FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ ORTER

| Orter        | Antal fastigheter | Yta, m <sup>2</sup> | Värde, Mkr   | Hyresvärde, Tkr |
|--------------|-------------------|---------------------|--------------|-----------------|
| Eskilstuna   | 2                 | 16 125              | 69           | 5 583           |
| Helsingborg  | 1                 | 11 105              | 253          | 15 908          |
| Höganäs      | 5                 | 20 567              | 219          | 15 915          |
| Karlskrona   | 3                 | 16 805              | 220          | 19 560          |
| Motala       | 2                 | 13 068              | 142          | 14 487          |
| Oskarshamn   | 11                | 16 019              | 206          | 18 177          |
| Skövde       | 1                 | 5 052               | 77           | 6 795           |
| Stockholm    | 1                 | 8 020               | 271          | 11              |
| Västervik    | 2                 | 8 217               | 104          | 9 957           |
| Övriga       | 10                | 26 273              | 192          | 20 503          |
| <b>Summa</b> | <b>38</b>         | <b>141 251</b>      | <b>1 753</b> | <b>126 896</b>  |

## VÄRDERINGSMETOD

Fastighetsbestånd värderas varje kvartal. Intern och externvärdering kommer att göras årligen av samtliga fastigheter. Under första kvartalet 2021 har samtliga fastigheter värderats internt. Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämfört med restvärdet. Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position
- Gällande hyreskontraktsvillkor
- Investerings- och underhållsplaner

Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

## KALKYLRÄNTA

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

## RESTVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,9 procent.

## KÄNSLIGHETSANALYS

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

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

## SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

Per den 31 mars 2021 har hela Oscar Properties fastighetsbestånd värderats internt, med ett bedömt verkligt värde om 1 457,5 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.

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter upp går till 5,9 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som används för perioden var 7,9 procent.

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde utgör marknadsvärdet.

Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Kontrakt och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Nuvarande och historiska hyresnivåer



Rogberga-Vissmålen 1:9, Jönköping.

# Projektportföljen

## PROJEKTBESTÅNDET

Oscar Properties projektportfölj är i huvudsak belägen i Stockholmsregionen. Under det första kvartalet har Oscar Properties förvärvat byggrätter i Sundsvall där bostäder kommer att projekteras och byggas.

Oscar Properties bedriver för närvarande två projekt i egen regi, Unité Norra Djurgårdsstaden och Norrterna Sundsvall. Oscar Properties bedriver och finansierar fyra projekt inom ramen för joint ventures, Helix Norra Tornen, Primus Park Essingen Stockholm, Samterna Karlskrona och Kraus Bergshamra.

## IDENTIFIERING AV BYGGRÄTTER

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

## BYGGMAX, HÖGANÄS

Under det första kvartalet har bygglov erhållits för att bygga en byggmaterialhandel för ByggMax i Höganäs. Ett hyresavtal med 10-årig löptid har tecknats med ByggMax.

## PRIMUS PARK

- Fastigheten ställs om till äldreboende, skola och bostäder.
- Projektet finansieras tillsammans med en Joint Venture-partner, Starwood.
- Planen är en etappvis utbyggnad av kvarteret, alternativt att befintliga lokaler renoveras.

## UNITÉ

- Projektet består av totalt 46 bostäder.
- De första lägenheterna var inflyttningsklara i december 2020.
- Projektet kommer att slutföras under juni månad 2021.

## NORRA TORNEN HELIX

- Helix, innefattar 138 bostäder och färdigställdes i december 2020.
- Inflyttningarna påbörjades sommaren 2020.
- Projektet drivs tillsammans med en Joint Venture-partner som äger 50 procent.

## SAMTERNA, KARLSKRONA

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

## NORRTERNA, SUNDSVALL

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



Gulberna Park, Karlskrona.



Norra Kajen, Sundsvall.



Skeppsbron 3, Karlskrona.



## 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 obligationer, preferensaktier och lån från kreditinstitut.

### EFFEKTIVT KAPITALUTNYTTJANDE OCH RISKMINIMERING

Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt ska spridas till andra projekt.

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

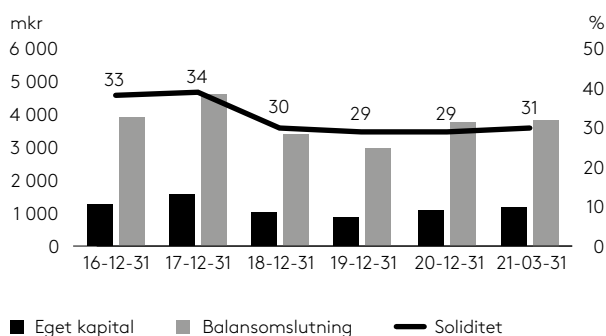
### EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital uppgick den 31 mars 2021 till 1 171,3 mkr (836,8) och soliditeten till 31 procent (30). Balansomslutningen uppgick till 3 830,8 mkr (2 801,0). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

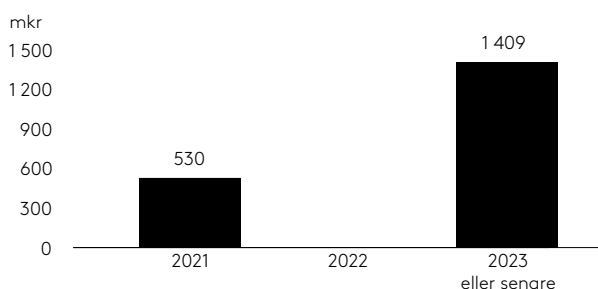
### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder till kreditinstitut utgjorde 721,6 mkr (409,0) obligationslån utgjorde 965,5 mkr (668,6) samt övriga räntebärande skulder 250,9 mkr (55,2), se not 5 på sid 25.

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



#### FÖRFALLOPROFIL KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE SKULDER (mkr)



### RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt finansieras främst genom kreditiv upptagna i bostadsrättsföreningar. I samband med att projekten färdigställs återbetalas både krediter upptagna i föreningarna och andra lån hänförliga till projekten.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FRAMTIDA PROJEKT

Projekt som ännu inte produktionsstartat kan ha skulder hänförliga till sig. Det är bland annat tillträdde fastigheter med befintligt driftnetto där detaljplanearbete pågår. Vid lagakraftvunnen detaljplan refinansieras dessa skulder genom upptagande av nya skulder i bostadsrättsföreningar.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

### KONCERNFINANSIERING

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

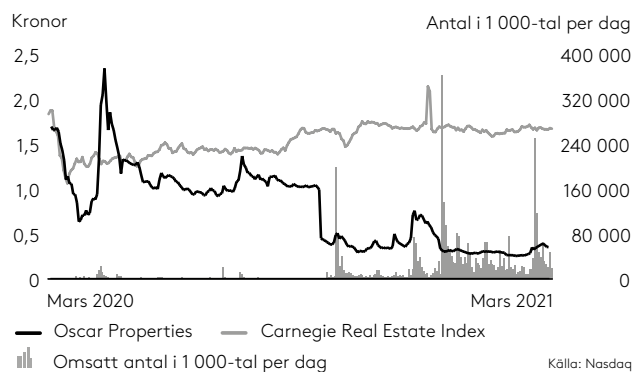
## Aktien och ägarna

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

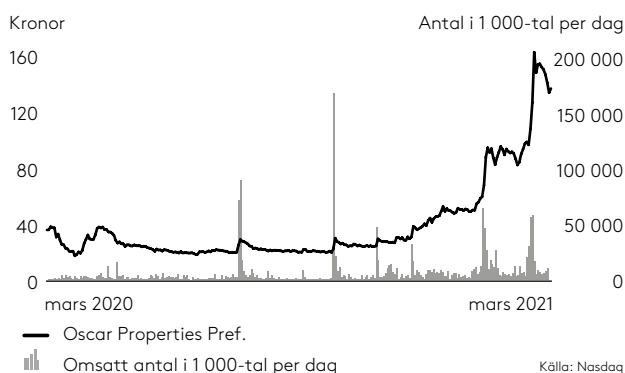
Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 mars 2021 till 462,1 mkr.

Den 31 mars 2021 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 2 151 585 078 aktier, varav 2 149 216 042 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 2 149 452 945,6 varav stamaktierna motsvarar 2 149 216 042,0 röster, preferensaktierna 223 443,5 röster och preferensaktierna av serie B 13 460,1 röster.

### STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



### PREFERENSAKTIE, KURSUTVECKLING



### OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 31 MARS 2021

| Ägare                         | Antal aktier         |                  |                         | Andel         |               |
|-------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------|---------------|---------------|
|                               | Stamaktier           | Preferensaktier  | Preferensaktier Serie B | Innehav (%)   | Röster (%)    |
| Oscar Engelbert, genom bolag  | 322 550 536          | 0                | 0                       | 15,0          | 15,1          |
| Avanza Pension                | 260 836 761          | 102 510          | 723                     | 8,7           | 8,8           |
| Öresund Investment AB         | 195 383 277          | 0                | 0                       | 8,5           | 8,6           |
| Backahill Utveckling AB       | 67 180 460           | 0                | 0                       | 6,6           | 6,7           |
| SEB Life International        | 65 000 0000          | 0                | 0                       | 5,5           | 5,6           |
| Swedbank försäkring           | 45 219 306           | 9 7030           | 360                     | 3,9           | 3,9           |
| Joakim Svensson               | 41 647 000           | 0                | 0                       | 3,5           | 3,5           |
| Dan Hägerbring                | 33 000 000           | 0                | 0                       | 2,0           | 2,0           |
| Lectoria AB                   | 18 500 000           | 0                | 0                       | 1,7           | 1,7           |
| Handelbolaget Solna Haga 4:28 | 17 770 063           | 0                | 0                       | 1,4           | 1,4           |
| SEB trygg Liv                 | 16 281 481           | 0                | 0                       | 0,9           | 0,9           |
| Nordea Livförsäkring Sverige  | 15 531 505           | 237              | 0                       | 0,9           | 0,9           |
| Ålandsbanken                  | 15 395 706           | 14 852           | 0                       | 0,8           | 0,8           |
| Futur Pension                 | 15 124 456           | 7 621            | 36                      | 0,7           | 0,6           |
| Andreas Özbek                 | 15 000 000           | 100              | 0                       | 0,6           | 0,6           |
| Övriga                        | 1 004 795 491        | 2 099 412        | 133 482                 | 39,4          | 38,9          |
| <b>Summa</b>                  | <b>2 149 216 042</b> | <b>2 234 435</b> | <b>134 601</b>          | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> |

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

## Koncernens resultaträkning

| Belopp i miljoner kronor (mkr)                               | Not  | Jan-mar 2021 | Jan-mar 2020  | Helår 2020    |
|--------------------------------------------------------------|------|--------------|---------------|---------------|
| Hysesintäkter                                                | 2, 3 | 27,5         | 3,9           | 16,4          |
| Försäljning av varor och tjänster                            |      | 0,1          | 104,9         | 133,2         |
| <b>Nettoomsättning</b>                                       |      | <b>27,6</b>  | <b>108,8</b>  | <b>149,6</b>  |
| Fastighetskostnader                                          |      | -15,4        | -1,4          | -8,9          |
| Produktionskostnader                                         |      | -9,6         | -115,3        | -221,2        |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                             |      | <b>-25,0</b> | <b>-116,7</b> | <b>-230,1</b> |
| <b>Bruttoresultat</b>                                        |      | <b>2,6</b>   | <b>-7,9</b>   | <b>-80,5</b>  |
| <b>Övriga väsentliga rörelseposter</b>                       |      |              |               |               |
| Central administration                                       |      | -9,8         | -13,4         | -48,2         |
| Förvärvskostnader                                            |      | -3,8         | -             | -             |
| Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures       | 4    | 2,8          | -0,6          | 7,5           |
| Värdeförändring fastigheter                                  |      | 29,9         | -             | 95,4          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                       |      | <b>21,7</b>  | <b>-21,9</b>  | <b>-25,8</b>  |
| Finansiella intäkter                                         |      | 2,9          | 2,0           | 42,6          |
| Finansiella kostnader                                        |      | -29,9        | -15,4         | -85,4         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                      |      | <b>-27,0</b> | <b>-13,4</b>  | <b>-42,8</b>  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                   |      | <b>-5,3</b>  | <b>-35,3</b>  | <b>-68,6</b>  |
| Skatt                                                        | 7    | 69,8         | -0,2          | -1,6          |
| <b>Periodens resultat</b>                                    |      | <b>64,5</b>  | <b>-35,5</b>  | <b>-70,3</b>  |
| Resultat per stamaktie före utspädning, kronor <sup>1</sup>  |      | 0,05         | -0,19         | -0,30         |
| Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor <sup>1</sup> |      | 0,05         | -0,19         | -0,30         |
| Totalt antal utestående aktier, miljoner stycken             |      | 2 151,6      | 192,9         | 241,4         |
| Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken            |      | 1 416,6      | 190,5         | 237,6         |
| Genomsnittligt antal preferensaktier, miljoner stycken       |      | 2,4          | 2,4           | 2,4           |

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

## Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i miljoner kronor (mkr)                      | Jan-mar 2021 | Jan-mar 2020 | Helår 2020   |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Periodens resultat                                  | 64,5         | -35,5        | -70,3        |
| Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt | -            | -            | -            |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>             | <b>64,5</b>  | <b>-35,5</b> | <b>-70,3</b> |
| <b>Periodens resultat hänförligt till:</b>          |              |              |              |
| Moderföretagets aktieägare                          | 64,5         | -35,5        | -70,3        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                 | -            | -            | -            |
| <b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>         |              |              |              |
| Moderföretagets aktieägare                          | 64,5         | -35,5        | -70,3        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                 | -            | -            | -            |

## Kommentarer till perioden januari-mars 2021

### NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 27,6 mkr (108,8) och är främst hänförlig till hyresintäkter 27,5 mkr (3,9) och till delägda projekt om totalt 0,1 mkr (104,9).

Hyresintäkterna är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna under perioden.

### RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -25,0 mkr (-116,7). Rörelsekostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -15,4 mkr och bostadsutvecklingsprojekten med -9,6 mkr, se även segmentredovisningen på sid 6.

Fastighetskostnaderna -15,4 mkr (-1,4), består i huvudsak av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av fastigheterna. Kostnaderna är normalt sett högre under det första kvartalet.

### ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -9,8 mkr (-13,4) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma årtaganden. Förvärvskostnader uppgick under perioden till -3,8 mkr (-) och avser kostnader för den intensiva förvärvsakiviteten som genomförts under perioden, såväl interna som externa, och som är relaterade till den förändring mot fastighetsförvaltning som verksamheten genomgår och inte hör till den löpande verksamheten inom fastighetsförvaltning eller projektutveckling.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till 2,8 mkr (-0,6), se not 4 sid 25.

Under perioden har värdeförändringar avseende fastigheter påverkat resultatet med 29,9 mkr (-). I detta ingår förutom värdeförändringar i fastigheter även resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 5,8 mkr (-) som är hänförligt till försäljningen av AXP 400.

### RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick under det första kvartalet till 21,7 mkr (-21,9).

### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 2,9 mkr (2,0). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till intresseföretag.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -29,9 mkr (-15,4). De finansiella kostnaderna är främst hänförliga till räntekostnader till kreditinstitut.

### SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till 69,8 mkr (-0,2) och består av aktuell skatt om 0 mkr (-) och uppskjuten skatt om 69,8 mkr (-0,2). Den uppskjutna skatten avser temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt att fordran med 86,5 mkr under perioden redovisats avseende befintliga underskottsavdrag.

Den förändring mot fastighetsförvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de ansamlade förlusterna i koncernen om sammanlagt cirka 1,5 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Totalt motsvarar underskottsavdragen ett värde om cirka 300 mkr. Dessa underskottsavdrag har tidigare inte redovisats, men kommer nu att redovisas som tillgång i takt med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Under perioden har värde om 86,5 mkr redovisats.

### PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 64,5 mkr (-35,5), vilket motsvarar 0,05 (-0,19) kronor per stamaktie och 0,05 (-0,19) kronor per stamaktie efter utspädning.

## Koncernens balansräkning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor (mkr)                | Not | 31 mar 2021    | 31 mar 2020    | 31 dec 2020    |
|-----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                |                |                |
| Immateriella tillgångar                       |     | 18,5           | 28,4           | 19,2           |
| Förvaltningsfastigheter                       |     | 1 752,9        | -              | 1 429,7        |
| Övriga materiella anläggningstillgångar       |     | 45,9           | 45,6           | 44,7           |
| Andelar i intresseföretag/joint ventures      | 4   | 324,4          | 355,8          | 317,7          |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures |     | 237,5          | 223,1          | 237,5          |
| Nyttjanderättstillgång                        |     | 15,9           | 24,6           | 18,0           |
| Uppskjuten skattefordringar                   | 7   | 86,5           | -              | -              |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar      |     | 238,5          | 192,8          | 234,7          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>2 720,1</b> | <b>870,3</b>   | <b>2 301,5</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                |                |                |
| Projektfastigheter                            |     | 550,8          | 1 472,6        | 968,9          |
| Andelar i bostadsrättsföreningar              |     | 7,5            | 21,9           | 7,5            |
| Övriga omsättningstillgångar                  |     | 450,4          | 399,2          | 373,9          |
| Likvida medel                                 |     | 102,0          | 37,0           | 109,9          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>1 110,6</b> | <b>1 930,7</b> | <b>1 460,2</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>3 830,8</b> | <b>2 801,0</b> | <b>3,761,7</b> |
| <b>EGET KAPITAL</b>                           |     |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                           |     | <b>1 171,3</b> | <b>836,8</b>   | <b>1 074,6</b> |
| <b>SKULDER</b>                                |     |                |                |                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   |     |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                   | 5   | 341,0          | -              | 199,1          |
| Obligationslån                                | 5   | 965,5          | 311,3          | 967,0          |
| Långfristig leasingskuld                      |     | 9,5            | 14,2           | 10,4           |
| Övriga räntebärande långfristiga skulder      | 5   | 101,9          | 19,0           | 100,0          |
| Långfristiga skulder intresseföretag          |     | -              | -              | 5,0            |
| Övriga långfristiga skulder                   |     | 51,1           | 183,4          | 51,1           |
| Uppskjutna skatteskulder                      | 7   | 19,4           | 1,6            | 2,7            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>             |     | <b>1 488,4</b> | <b>529,5</b>   | <b>1 335,3</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |     |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                   | 5   | 380,6          | 409,0          | 606,2          |
| Obligationslån                                | 5   | -              | 357,3          | -              |
| Kortfristig leasingskuld                      |     | 5,2            | 8,5            | 6,1            |
| Övriga räntebärande kortfristiga skulder      | 5   | 149,0          | 36,2           | 149,0          |
| Övriga kortfristiga skulder                   |     | 636,3          | 623,7          | 590,4          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>             |     | <b>1 171,1</b> | <b>1 434,7</b> | <b>1 351,7</b> |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>         |     | <b>3 830,8</b> | <b>2 801,0</b> | <b>3 761,6</b> |



## KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

### Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 752,9 mkr (-) och avser i huvudsak den fastighetsportfölj, Valerum, som tillträdde den 30 december 2020. Projektfastigheten Bakaxeln i Nacka har under det första kvartalet klassats om till förvaltningsfastighet. För joint venture/intresseföretag se not 4 sidan 25. Avseende uppskjuten skattefordran se not 7 sidan 26. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 238,5 mkr (192,8) och avser väsentligen fordringar avseende tilläggsköpeskillingar för Nacka och Kvarngärdet.

### Omsättningstillgångar

Projektfastigheter uppgick till 550,8 mkr (1 472,7) och avser förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt.

Övriga omsättningstillgångar utgjorde 450,4 mkr (399,3). Likvida medel uppgick per 31 mars till 102,0 mkr (37,0).

### Långfristiga skulder

Avseende uppskjuten skatteskuld, se not 7 sidan 26.

### Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut utgjorde 721,6 mkr (409,0), obligationslån utgjorde 965,5 mkr (668,6) samt övriga räntebärande skulder 250,9 mkr (55,2), se not 5 på sid 25.

## Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

### RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 1 171,3 mkr (836,8) och soliditeten till 31 procent (30).

Aktiekapitalet uppgår per 31 mars till 313,1 mkr (266,8).

| Belopp i miljoner kronor (mkr)              | Hänförligt till moderföretagets aktieägare |                            |                                                 | Summa eget kapital |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|
|                                             | Aktie-kapital                              | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat |                    |
| <b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>     | <b>266,8</b>                               | <b>236,4</b>               | <b>359,2</b>                                    | <b>862,4</b>       |
| Ändrade redovisningsprinciper               | -                                          | -                          | 14,8                                            | 14,8               |
| Periodens resultat januari - mars 2020      | -                                          | -                          | -35,5                                           | -35,5              |
| Övrigt totalresultat januari - mars 2020    | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| Fondemission                                | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| Nyemission                                  | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| Återköp av egna aktier                      | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| Utdelning till aktieägare                   | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| Ränta på egetkapitalinstrument <sup>1</sup> | -                                          | -4,8                       | -                                               | -4,8               |
| Avyttring egetkapitalinstrument             | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| <b>Eget kapital 2020-03-31</b>              | <b>266,8</b>                               | <b>231,6</b>               | <b>338,5</b>                                    | <b>836,8</b>       |
| Ändrade redovisningsprinciper               | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| Periodens resultat april - december 2020    | -                                          | -                          | -49,4                                           | -49,4              |
| Övrigt totalresultat april - december 2020  | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| Fondemission                                | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| Nyemission                                  | 17,6                                       | 308,1                      | -24,1                                           | 301,6              |
| Återköp av egna aktier                      | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| Utdelning till aktieägare                   | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| Ränta på egetkapitalinstrument <sup>1</sup> | -                                          | -14,5                      | -                                               | -14,5              |
| Avyttring egetkapitalinstrument             | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| <b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>     | <b>284,4</b>                               | <b>525,2</b>               | <b>265,0</b>                                    | <b>1 074,6</b>     |
| Periodens resultat januari - mars 2021      | -                                          | -                          | 64,5                                            | 64,5               |
| Övrigt totalresultat januari - mars 2021    | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| Fondemission                                | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| Nyemission                                  | 28,7                                       | 9,3                        | -1,0                                            | 37,0               |
| Återköp av egna aktier                      | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| Utdelning till aktieägare                   | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| Ränta på egetkapitalinstrument <sup>1</sup> | -                                          | -4,8                       | -                                               | -4,8               |
| Avyttring egetkapitalinstrument             | -                                          | -                          | -                                               | -                  |
| <b>Utgående eget kapital 2021-03-31</b>     | <b>313,1</b>                               | <b>529,7</b>               | <b>328,5</b>                                    | <b>1 171,3</b>     |

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

# Rapport över kassaflöden (koncernen)

## KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 46,8 mkr (1,8) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -9,3 mkr (-40,8) och hänförde sig främst till förändring i andelar till intresseföretag. Kassaflödet från finansieringsverk

samheten uppgick till -45,4 mkr (9,6) och var framförallt hänförligt till amortering av lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -7,9 mkr (-29,4). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 102,0 mkr (37,0).

| Belopp i miljoner kronor (mkr)                                                    | Jan-mar 2021 | Jan-mar 2020 | Helår 2020      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |              |              |                 |
| Rörelseresultat                                                                   | 21,7         | -21,9        | -25,8           |
| Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet <sup>1</sup>                        | -20,4        | 1,3          | -27,9           |
| Erhållen ränta                                                                    | -            | -            | -               |
| Betald ränta                                                                      | -20,8        | -21,1        | -63,8           |
| Betald skatt                                                                      | -            | -0,1         | -0,1            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>-19,5</b> | <b>-41,8</b> | <b>-117,6</b>   |
| Förändring av projektfastigheter                                                  | 117,3        | -217,4       | 189,9           |
| Förändring av övrigt rörelsekapital                                               | -51,0        | 261,0        | -108,5          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>46,8</b>  | <b>1,8</b>   | <b>-36,2</b>    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |              |              |                 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter                                           | -1,4         | -            | -1 374,5        |
| Försäljning av projektfastigheter                                                 | -            | -            | -               |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar                                      | -1,2         | -            | -               |
| Förvärv av verksamheter                                                           | -            | -            | -               |
| Försäljning av verksamheter                                                       | -            | -            | -               |
| Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures             | -6,7         | -40,8        | -18,1           |
| Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar                               | -            | -            | -               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-9,3</b>  | <b>-40,8</b> | <b>-1 392,6</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |              |              |                 |
| Nyemission                                                                        | 37,9         | -            | 325,8           |
| Upptagna lån                                                                      | 4,6          | 40,2         | 1 601,4         |
| Amortering av lån                                                                 | -87,9        | -26,3        | -445,3          |
| Utdelning till moderföretagets aktieägare                                         | -            | -            | -               |
| Ränta på egetkapitalinstrument                                                    | -            | -4,3         | -9,6            |
| Återköp egetkapitalinstrument                                                     | -            | -            | -               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-45,4</b> | <b>9,6</b>   | <b>1 472,3</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       | <b>-7,9</b>  | <b>-29,4</b> | <b>43,5</b>     |
| Likvida medel vid periodens början                                                | 109,9        | 66,4         | 66,4            |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                           | <b>102,0</b> | <b>37,0</b>  | <b>109,9</b>    |
| <sup>1</sup> Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                  |              |              |                 |
| Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures                            | -2,8         | -0,6         | -7,5            |
| Nedskrivning, avskrivningar mm                                                    | -            | -1,5         | 7,5             |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                                           | -21,0        | -            | -36,7           |
| Övrigt                                                                            | 3,4          | 3,4          | 8,8             |
| <b>Summa</b>                                                                      | <b>-20,4</b> | <b>1,3</b>   | <b>-27,9</b>    |

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor (mkr)                | Jan-mars 2021 | Jan-mars 2020 | Helår 2020    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Rörelsens intäkter                            | -             | 0,6           | 5,7           |
| Rörelsens kostnader                           | -5,3          | -2,9          | -16,0         |
| <b>Rörelseresultat</b>                        | <b>-5,3</b>   | <b>-2,3</b>   | <b>-10,3</b>  |
| Finansnetto                                   | -1,3          | -3,5          | 14,9          |
| Utdelning                                     | -             | -             | 0,7           |
| Nedskrivning av aktier/andelar koncernföretag | -             | -             | 595,1         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>       | <b>-1,3</b>   | <b>-3,5</b>   | <b>-589,7</b> |
| Bokslutsdispositioner                         | -             | -             | -23,3         |
| <b>Resultat före skatt</b>                    | <b>-6,6</b>   | <b>-5,8</b>   | <b>-613,0</b> |
| Inkomstskatt                                  | -             | -             | -             |
| <b>Periodens resultat <sup>1</sup></b>        | <b>-6,6</b>   | <b>-5,8</b>   | <b>-613,0</b> |

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

### KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Moderbolaget verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter bestod främst av utfakturerade tjänster motsvarande - mkr (0,6). Rörelseresultatet uppgick till -5,3 mkr (-2,3).

Resultatet från finansiella poster uppgår till -1,3 mkr (-3,5). Periodens resultat uppgick till -6,6 mkr (-5,8).

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor (mkr)        | 31 mars 2021   | 31 mars 2020   | 31 dec 2020    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                |                |                |
| Anläggningstillgångar                 | 1 341,8        | 852,2          | 1 337,0        |
| Omsättningstillgångar                 | 2 095,0        | 2 141,0        | 2 062,5        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>3 436,8</b> | <b>2 993,2</b> | <b>3 399,5</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                |                |                |
| Eget kapital                          | 1 345,0        | 1 046,3        | 1 314,4        |
| Långfristiga skulder                  | 256,6          | 330,3          | 256,9          |
| Kortfristiga skulder                  | 1 835,2        | 1 616,6        | 1 828,2        |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b> | <b>3 436,8</b> | <b>2 993,2</b> | <b>3 399,5</b> |

### KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Balansomslutningen uppgick till 3 436,8 mkr (2 993,2). Soliditeten uppgick till 39 procent (35).



Litografen 7, Eskilstuna.

# Tilläggsupplysningar

## Not 1

### Allmän information

Oscar Properties Holding AB (publ), org. nr 556870-4521, med dess dotterföretag benämnt 'Oscar Properties' eller 'koncernen', är ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsförvaltning och projektutveckling.

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

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

Per 2021-03-31 hade koncernen 23 (39) anställda.

## Not 2

### Redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

#### SEGMENTREDOVISNING

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

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

### NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR FRÅN OCH MED 2021

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

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdetegreringar 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 överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar redovisas för helägda förvaltningsfastigheter som värdeförändring i resultaträkningen och för delägda som resultat från andelar i joint venture/intresseföretag. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad delårsrapport, med

## Not 3

### Ändrade redovisningsprinciper för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar

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

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

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

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

Nedanstående tabeller visar de omräknade siffrorna för perioden januari-mars 2020, enligt den nya redovisningsprincipen där ytterligare två bostadsrättsföreningar konsolideras in.

#### KONCERNENS RESULTATRÄKNING JANUARI-MARS 2020

| Belopp i miljoner kronor (mkr)                         | Rapporterad<br>resultaträkning | Ändrad redovis-<br>ningsprincip | Koncernen<br>IFRS |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Försäljning av varor och tjänster                      | 104,9                          | -                               | 104,9             |
| Hysesintäkter                                          | 3,4                            | 0,5                             | 3,9               |
| <b>Nettoomsättning</b>                                 | <b>108,3</b>                   | <b>0,5</b>                      | <b>108,8</b>      |
| Produktionskostnader                                   | -115,2                         | -0,1                            | -115,3            |
| Fastighetskostnader                                    | -1,4                           | -                               | -1,4              |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                       | <b>-116,6</b>                  | <b>-0,1</b>                     | <b>-116,7</b>     |
| <b>Bruttoresultat</b>                                  | <b>-8,3</b>                    | <b>0,4</b>                      | <b>-7,9</b>       |
| <b>Övriga väsentliga rörelseposter</b>                 |                                |                                 |                   |
| Central administration                                 | -13,4                          | -                               | -13,4             |
| Resultat av projektfastighetsförsäljningar             | -                              | -                               | -                 |
| Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures | -0,6                           | -                               | -0,6              |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                | -                              | -                               | -                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 | <b>-22,3</b>                   | <b>0,4</b>                      | <b>-21,9</b>      |
| Finansiella intäkter                                   | 4,2                            | -2,2                            | 2,0               |
| Finansiella kostnader                                  | -15,4                          | -                               | -15,4             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                | <b>-11,2</b>                   | <b>-2,2</b>                     | <b>-13,4</b>      |
| <b>Resultat före skatt</b>                             | <b>-33,5</b>                   | <b>-1,8</b>                     | <b>-35,3</b>      |
| Inkomstskatt                                           | -0,2                           | -                               | -0,2              |
| <b>Periodens resultat</b>                              | <b>-33,7</b>                   | <b>-1,8</b>                     | <b>-35,5</b>      |



**Not 3, forts.****KONCERNENS BALANSRÄKNING 31 MARS 2020**

| Belopp i miljoner kronor (mkr)                | Rapporterad balansräkning | Ändrad redovisningsprincip | Koncernen IFRS |
|-----------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |                           |                            |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |                           |                            |                |
| Immateriella tillgångar                       | 28,4                      | -                          | 28,4           |
| Förvaltningsfastigheter                       | -                         | -                          | -              |
| Övriga materiella anläggningstillgångar       | 45,6                      | -                          | 45,6           |
| Andelar i intresseföretag/joint ventures      | 355,8                     | -                          | 355,8          |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures | 223,1                     | -                          | 223,1          |
| Nyttjanderättstillgång                        | 24,6                      | -                          | 24,6           |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar      | 389,4                     | -196,6                     | 192,8          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            | <b>1 066,8</b>            | <b>-196,6</b>              | <b>870,2</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |                           |                            |                |
| Projektfastigheter                            | 1 227,8                   | 244,9                      | 1472,7         |
| Andelar i bostadsrättsföreningar              | 21,9                      | -                          | 21,9           |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt               | -                         | -                          | -              |
| Övriga omsättningstillgångar                  | 509,3                     | -110,0                     | 399,3          |
| Likvida medel                                 | 36,5                      | 0,5                        | 37,0           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            | <b>1 795,5</b>            | <b>135,4</b>               | <b>1 930,9</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>2 862,3</b>            | <b>-61,3</b>               | <b>2 801,0</b> |
| <b>EGET KAPITAL</b>                           |                           |                            |                |
| <b>Eget kapital</b>                           | <b>859,1</b>              | <b>-22,3</b>               | <b>836,8</b>   |
| <b>SKULDER</b>                                |                           |                            |                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   |                           |                            |                |
| Skulder till kreditinstitut                   | -                         | -                          | -              |
| Obligationslån                                | 311,3                     | -                          | 311,3          |
| Långfristig leasingskuld                      | 14,2                      | -                          | 14,2           |
| Övriga räntebärande långfristiga skulder      | 19,0                      | -                          | 19,0           |
| Övriga långfristiga skulder                   | 183,2                     | 0,2                        | 183,4          |
| Uppskjutna skatteskulder                      | 1,6                       | -                          | 1,6            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>             | <b>529,3</b>              | <b>0,2</b>                 | <b>529,5</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |                           |                            |                |
| Skulder till kreditinstitut                   | 409,0                     | -                          | 409,0          |
| Obligationslån                                | 357,3                     | -                          | 357,3          |
| Kortfristig leasingskuld                      | 8,5                       | -                          | 8,5            |
| Övriga räntebärande kortfristiga skulder      | 36,2                      | -                          | 36,2           |
| Övriga kortfristiga skulder                   | 662,9                     | -39,2                      | 623,7          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>             | <b>1 473,9</b>            | <b>-39,2</b>               | <b>1 434,7</b> |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>         | <b>2 862,3</b>            | <b>-61,3</b>               | <b>2 801,0</b> |

## Not 4

### Joint ventures och intresseföretag

| Namn                                                  | Partner                                          | Kapitalandel      | 31 mars 2021            |                                                        | 31 mars 2020            |                                                        | 31 dec 2020             |                                                        |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                       |                                                  |                   | 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 |
| Projekbolaget Oscarsborg AB                           | Fabege                                           | 50 %              | 1,1                     | -                                                      | 1,1                     | -                                                      | 1,1                     | -                                                      |
| Eriksberg Intressenter AB <sup>1</sup>                | Veidekke                                         | 50 %              | 0,2                     | -                                                      | 0,2                     | -                                                      | 0,2                     | -                                                      |
| Ostam Holding AB                                      | Wallenstam                                       | 50 %              | 0,2                     | -                                                      | 2,2                     | -                                                      | 0,2                     | -                                                      |
| Oscar MaiN One AB                                     | NIAM                                             | 15 % <sup>2</sup> | -2,8                    | -0,5                                                   | -1,6                    | -                                                      | -2,4                    | -0,1                                                   |
| SOF-11 Camilla S.å r.l                                | Starwood                                         | 30 % <sup>3</sup> | 18,1                    | -0,6                                                   | 23,0                    | -0,5                                                   | 15,3                    | -2,1                                                   |
| Projekbolaget Strået                                  | Ungarco Förvaltnings, SaRot Investment, Dalbgrob | 50 % <sup>4</sup> | 6,6                     | 0,1                                                    | 6,7                     | -0,3                                                   | 6,5                     | -0,5                                                   |
| Samterna                                              | SBB                                              | 50 % <sup>5</sup> | 8,2                     | 0,1                                                    | 7,3                     | 0,2                                                    | 7,6                     | -0,1                                                   |
| Torsplan Holding AB                                   | Slättö Fastpartner                               | 50 % <sup>6</sup> | 292,8                   | 3,7                                                    | 316,9                   | -                                                      | 289,1                   | 10,3                                                   |
| <b>Summa andelar i joint ventures/intresseföretag</b> |                                                  |                   | <b>324,4</b>            | <b>2,8</b>                                             | <b>355,8</b>            | <b>-0,6</b>                                            | <b>317,6</b>            | <b>7,5</b>                                             |

<sup>1</sup> Eriksbergs Intressenter AB har inte haft någon verksamhet under året eller föregående år.

<sup>2</sup> Stamaktier fördelar sig 50/50 medan preferensaktierna fördelar sig 15/85 mellan Oscar Properties/NIAM. Vinstdelning med NIAM avviker från angiven kapitalandel.

<sup>3</sup> Aktiekapitalet fördelar sig 30/70 Oscar Properties/Starwood. Vinstdelningen med Starwood avviker från angiven kapitalandel. Projektet avser Primus.

<sup>4</sup> Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, Ungarco Förvaltnings 36 %, SaRot Investment 11 % och Dalbgrob 3 %.

<sup>5</sup> Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, SBB 50 %.

<sup>6</sup> Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, Slättö Fastpartner II 50%. Vinstdelningen med Slättö Fastpartner avviker från angiven kapitalandel. Projektet avser Helix.

## Not 5

### Finansiella instrument

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

|                             | Redovisat värde |                |                | Verkligt värde |                |                |
|-----------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                             | 31 mars 2021    | 31 mars 2020   | 31 dec 2020    | 31 mars 2021   | 31 mars 2020   | 31 dec 2020    |
| Skulder till kreditinstitut | 721,6           | 409,0          | 805,3          | 721,6          | 409,0          | 805,3          |
| Obligationslån              | 965,5           | 668,6          | 967,0          | 840,9          | 542,2          | 836,3          |
| Övriga räntebärande skulder | 250,9           | 55,2           | 249,0          | 250,9          | 55,2           | 249,0          |
|                             | <b>1 938,0</b>  | <b>1 132,8</b> | <b>2 021,3</b> | <b>1 813,4</b> | <b>1 006,4</b> | <b>1 890,6</b> |

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 31 mars 2021 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 6

### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                             | 31 mars 2021 | 31 mars 2020 | 31 dec 2020 |                             | 31 mars 2021 | 31 mars 2020 | 31 dec 2020 |
|-----------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>Koncernen</b>            |              |              |             | <b>Moderbolaget</b>         |              |              |             |
| <i>Ställda panter</i>       |              |              |             | <i>Ställda panter</i>       |              |              |             |
| Fastighetsinteckningar      | 1 220,2      | 508,8        | 1 297,0     | Fastighetsinteckningar      | inga         | 19,0         | inga        |
| Pantsatta reverser          | 218,4        | 1 008,1      | 216,2       | Aktier i dotterbolag        | 97,6         | inga         | 100,6       |
| Aktier i dotterbolag        | 98,5         | -            | 97,8        | Värdepapper                 | 19,5         | -            | 18,9        |
| Värdepapper                 | 19,5         | -            | 18,6        | <i>Eventalförpliktelser</i> |              |              |             |
| Företagsinteckningar        | -            | 6,0          | -           | Borgensåtaganden            | 1 314,4      | 1 766,0      | 1 438,2     |
| Likvida medel               | 0,1          | 0,1          | 0,1         |                             |              |              |             |
| <i>Eventalförpliktelser</i> |              |              |             |                             |              |              |             |
| Borgensåtaganden            | 415,0        | 947,0        | 465,0       |                             |              |              |             |

## Not 7

### Skatt

Den förändring mot ett förvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de ansamlade förlusterna i koncernen om sammanlagt cirka 1,5 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Det fulla värdet av underskottsavdragen motsvarar ca 300 mkr.

Oscar Properties kommer att redovisa värdet på dessa förlustavdrag i takt med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Under perioden har ett värde om 86,5 mkr redovisats.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter värde med -16,7 mkr.

|                    | 31 mars 2021 | 31 mars 2020 | 31 dec 2020 |                     | 31 mars 2021 | 31 mars 2020 | 31 dec 2020 |
|--------------------|--------------|--------------|-------------|---------------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>Koncernen</b>   |              |              |             | <b>Moderbolaget</b> |              |              |             |
| Aktuella skatter   | -            | -            | -0,1        | Aktuella skatter    | -            | -            | -           |
| Uppskjutna skatter | 69,8         | -0,2         | -1,5        | Uppskjutna skatter  | -            | -            | -           |

# Definitioner

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

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

## BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER

### Oscar Properties Holding, bolaget eller moderbolaget

Oscar Properties Holding AB (publ).

### Oscar Properties, bolaget eller koncernen

Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag.

### Gruppen

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

## BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

### Byggrätter

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

### Förvaltningsfastigheter

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

### Projektfastigheter

Avser fastigheter som innehas för projektutveckling.

### Driftnetto

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

### Bostadsrättsföreningar

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

Intäkter från bostadsutveckling till bostadsrättsföreningar redovisas när slutkonden erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

## FINANSIELLA DEFINITIONER

### Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt (rullande 12 månader) i relation till genomsnittligt eget kapital.

### Balansomslutning

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

### Genomsnittlig kapitalbindningstid

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

### Intresseföretag

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

### Joint ventures

Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande-inflytande.

### Projektmarginal

Beräknad projektvinst i förhållande till de totala intäkterna.

### Soliditet, %

Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL

### Resultat per stamaktie, kronor

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

### BTA Betalda Tecknade Aktier, Antal

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

### Justerat eget kapital per aktie, Kronor

Vanligtvis benämnt EPRA NAV, Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Mått som visar långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

## Övrig information

### NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av Not 34 i Oscar Properties årsredovisning för 2020. Inga närståendetransaktioner har förekommit under perioden, förutom transaktioner mellan Oscar Properties Holding AB (publ) och övriga koncernbolag.

### RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 47-49 i årsredovisningen för 2020. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

### GRANSKNING AV DELÅRSRAPPORTEN

Denna delårsrapport har ej varit föremål för revisors granskning.

### STYRELSENS INTYGANDE

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

Stockholm den 28 maj 2021

Peter Norman  
*Styrelseordförande*

Ulf Nilsson  
*Ledamot*

Therese Agerberth  
*Ledamot*

Douglas Roos  
*Ledamot*

Oscar Engelbert  
*Ledamot, Vd*

**FINANSIELL KALENDER**

Delårsrapport januari-juni 2021  
Delårsrapport januari-september 2021  
Bokslutskommuniké 2021  
Årsredovisning 2021

16 juli 2021  
11 november 2021  
23 februari 2022  
31 mars 2021

**OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)**

Linnégatan 2,  
Box 5123,  
102 43 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:**

Per-Axel Sundström, CFO  
e-post: [per-axel.sundstrom@oscarproperties.se](mailto:per-axel.sundstrom@oscarproperties.se)



Karlskrona  
stadsmarina

Hamnkontor

Harb