

Oscar Properties

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2022
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)



Q4



Psilander 60, Karlskrona.

Oscar Properties Holding AB (publ) Koncernens bokslutskommuniké januari-december 2022

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2022

- Nettoomsättningen ökade till 513,5 mkr (257,0).
- Hyresintäkterna ökade till 446,3 mkr (215,8).
- Driftnettot ökade till 288,5 mkr (130,6).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till -209,5 mkr (710,8).
- Rörelseresultatet uppgick till -252,1 mkr (505,2).
- Periodens resultat uppgick till -451,4 mkr (364,5).
- Resultat per stamaktie uppgick till -3,24 kronor (4,18).
- Likvida medel uppgick till 70,7 mkr (112,8).
- Soliditeten uppgick till 27,1 procent (31,1).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

- Tingsrätten har meddelat dom i Oscar Properties Gasklockor AB's talan mot Stockholms kommun. Tingsrätten ogillar kär-omålet och förpliktar Oscar Properties att ersätta Stockholms kommun för dess rättegångskostnader med 2,3 mkr. I övrigt kommer inte domen att få någon inverkan på Oscar Properties, då bolaget skrev ner tillgången 2020.

PERIODEN OKTOBER-DECEMBER 2022

- Nettoomsättningen ökade till 173,0 mkr (100,9).
- Hyresintäkterna ökade till 119,4 mkr (80,6).
- Driftnettot ökade till 84,7 mkr (55,6).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till -268,8 mkr (383,0).
- Rörelseresultatet uppgick till -339,0 mkr (242,4).
- Periodens resultat uppgick till -400,9 mkr (161,7).
- Resultat per stamaktie uppgick till -2,87 kronor (1,50).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties har påbörjat ett skriftligt förfarande där Oscar Properteis ber obligationsinnehavarna om tillstånd att ändra villkoren för Bolagets utestående icke-säkerställda obligation.
- Oscar Properties har ingått avtal om att avyttra en fastighetsportfölj till ett överenskommet fastighetsvärde om 165 miljoner kronor, före avdrag för lämnad skatterabatt. Avyttringen sker i linje med bokförda värden per 31 december 2022 och likviden används för att amortera på skuld.
- Oscar Properties har beslutat att inte fullfölja förvärvet av fem logistik- och industrifastigheter, som tidigare offentliggjorts den 17 maj 2022.
- Oscar Properties har kallat till extra bolagsstämma för beslut om förändring av antal styrelseledamöter och styrelsens sammansättning.
- Oscar Properties uppdaterar finansiella och operativa mål i samband med Bokslutskommunikén 2022.

NYCKELTAL

	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021
Nettoomsättning, mkr	513,5	257,0	173,0	100,9
Hyresintäkter	446,3	215,8	119,4	80,6
Driftnettot	288,5	130,6	84,7	55,6
Överskottsgrad, %	64,7	61,0	71,0	68,9
Rörelseresultat, mkr	-252,1	505,2	-339,0	242,4
Periodens resultat, mkr	-451,4	364,5	-400,9	161,7
Avkastning på eget kapital, %	neg	20,3	neg	20,3
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 666,4	6 894,4	6 666,4	6 894,4
Balansomslutning, mkr	7 572,9	8 074,7	7 572,9	8 074,7
Eget kapital, mkr	2 051,2	2 514,8	2 051,2	2 514,8
Soliditet, %	27,1	31,1	27,1	31,1
Eget kapital per aktie, kronor ²	14,28	18,59	14,28	18,59
Långsiktigt substansvärde NAV per aktie, kronor ²	13,24	18,32	13,24	18,32
Resultat per stamaktie, kronor ¹	-3,24	4,18	-2,87	1,50
Totalt antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental ¹	143 635	135 348	143 635	135 348
Genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, tusental ¹	139 468	87 189	143 635	107 900

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

² Eget kapital samt Långsiktigt substansvärde NAV per aktie omräknat efter korrigerig för omvänd split om 50:1 genomförd i augusti 2021.

VD har ordet

”Oscar Properties fokuserar på uthyrningen och förvaltningen”

Oscar Engelbert

2022 har varit ett utmanande år. Oscar Properties, precis som andra fastighetsbolag, har upplevt utmaningar i och med de högre räntekostnaderna. Även om vi ser signaler om en mer aktiv transaktionsmarknad efter kvartalets utgång gäller det att aktivt arbeta för att anpassa vår affär till ett mer föränderligt marknadsklimat. Vi kan konstatera att vår avsikt att bygga en större fastighetsportfölj med målet att förbättra vårt kreditbetyg och sänka våra räntekostnader har varit svårt att få till i rådande marknad.

Bedömningen är att bolagets intjäning kommer vara fortsatt svag fram till andra halvåret 2024 då den icke säkerställda obligationen beräknas vara fullt amorterad.

I linje med vår strategi att stärka vår balansräkning har vi under kvartalet fortsatt att avyttra fastigheter. Vi har bland annat sålt en mindre portfölj till bokfört värde och därmed frigjort kapital som använts till att sänka vår skuldsättning.

Vidare har vi efter kvartalets slut även avyttrat fastigheter till ett värde av cirka 200 mkr. Därutöver har vi efter kvartalets utgång tecknat Letter of intents om ytterligare försäljningar om cirka 225 mkr. Med dessa försäljningar som ligger i linje med våra bokförda värden och förutsatt att det som är skrivet som avsiktsförklaring går igenom så har vi säkrat amortering om 425 mkr av Valerum obligationen. Därefter återstår 285 mkr att hantera innan sista april vilket vi känner trygghet att vi kommer att klara.

Vi har mycket goda förhoppningar att kunna förlänga övriga bankfinansieringar, som förfaller under 2023 vilket vi beskriver under avsnittet Finansiering.

Vi kan även konstatera att vår balansräkning nu är helt fri från projektfastigheter, vilket är helt i linje med den fastställda strategin.

Vår bedömning, som ligger i linje med övriga bedömare, är att räntan kommer att normaliseras först under första halvåret av 2024 och att inflationen kommer att börja mattas av under slutet på året. När och om detta sker kommer vi att ha haft fördel av att våra hyror är indexreglerade, vilket möjliggör att vi kan justera hyrorna i linje med inflationen.

Vi kommer att fortsätta fokusera på förvaltningen och bygga en stark position som fastighetsägare där vi sätter våra hyresgäster i fokus. En positiv utveckling under fjärde kvartalet var att vi lyckats sänka våra förvaltningskostnader. Genom att öka uthyrningen och kontrollera kostnaderna kan vi stärka vår lönsamhet och samtidigt säkerställa hög kvalitet på våra fastigheter. Under 2022 har nettouthyrningen fortsatt att vara positiv och uppgick under perioden till 7,7 mkr. Vi kan konstatera att överskottsgraden ökar, både under det fjärde kvartalet och för hela året. Detta i kombination med en ökad uthyrning borgar för att förvaltningsresultatet löpande kommer att förbättras.

Vi har nu beslutat oss för att inte gå vidare med förvärvet av Phoenix, vilket vi offentliggjorde igår. Givet räntemarknadens utveckling sedan avtalet tecknades hade intjäningen från portföljen gått från 35 miljoner till 20 miljoner, vilket är för lågt. Vår bedömning är även att det underliggande fastighetsvärdet som vi



avtalade om vid tidpunkten för avtalet inte är densamma idag så att fullfölja affären är inte rätt väg för bolaget. Bolaget prioriterar i denna marknad att amortera skuld framför tillväxt. Resultateffekten för detta uppgår till 50 miljoner kronor, varav 20 miljoner kvarstår att betala säljaren.

När vi nu blickar framåt känns det bra att kunna konstatera att Oscar Properties successivt kunnat anpassa verksamheten trots rådande marknadsförutsättningar. Under 2023 kommer vi fortsätta att fokusera på förvaltningen och arbeta för att uppfylla den långsiktiga strategin: att vara ett attraktivt fastighetsförvaltningsbolag. Jag vill avslutningsvis tacka alla medarbetare, aktieägare och andra i vår närhet som är med oss på denna resa.

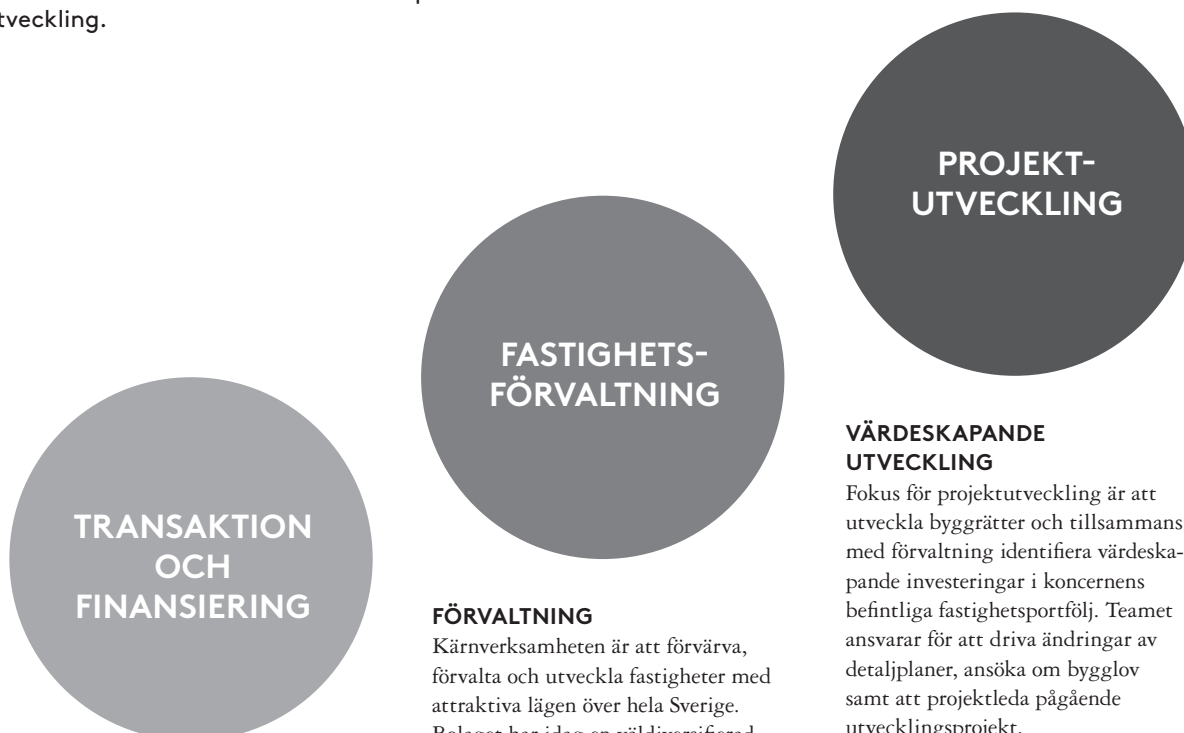
Stockholm den 22 februari 2023

Oscar Engelbert, verkställande direktör

Detta är Oscar Properties

Oscar Properties fokuserar på fastighetsförvaltning och projektutveckling. Under 2020 påbörjade bolaget en förändringsresa där vi förflyttade oss från att vara en bostadsutvecklare till att bli ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsförvaltning och projektutveckling.

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



TRANSAKTION OCH FINANSIERING

TRANSAKTION

Oscar Properties har ett starkt transaktionsteam med ett brett nätverk och hög förmåga att attrahera både off-marketaffärer och andra affärer. Upparbetade och effektiva DD-processer med korta beslutsvägar gör att bolaget kan upprätthålla en hög transaktionstakt.

FINANSIERING

Oscar Properties har ett erfaret finansieringsteam som aktivt arbetar med att finna attraktiva finansieringskällor. Starkt fokus framåt på refinansiering av befintlig skuld för att sänka koncernens finansieringskostnader.

FASTIGHETS- FÖRVALTNING

FÖRVALTNING

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

PROJEKT- UTVECKLING

VÄRDESKAPANDE UTVECKLING

Fokus för projektutveckling är att utveckla byggrätter och tillsammans med förvaltning identifiera värdeskapande investeringar i koncernens befintliga fastighetsportfölj. Teamet ansvarar för att driva ändringar av detaljplaner, ansöka om bygglov samt att projektleda pågående utvecklingsprojekt.



Jordlinan 2, Västerås.

VISION

Oscar Properties vision är att vara det fastighetsbolag i Sverige som är bäst på att skapa värde i sina fastigheter och projekt.

AFFÄRSIDÉ

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

OPERATIVA MÅL

Oscar Properties operativa mål antogs den 21 februari 2023:

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

FINANSIELLA MÅL

Oscar Properties finansiella mål antogs den 21 februari 2023:

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

För att uppnå sina mål ska Oscar Properties:

- Fokusera på fastighetsförvärv som genererar stabila kassaflöden.
- Segmentfördelningen skall vara 30-30-30 inom industri, lager/logistik och kontor.
- Fokusera på en effektiv kundorienterad förvaltning och strikt kostnadskontroll.
- Fokusera på värdeskapande projektutveckling inom fastighetsbeståndet.
- Fokusera på att identifiera utvecklingsbara byggrätter.
- Fokusera på att förbättra finansnettot genom att öka bolagets attraktionskraft hos bankerna via en stärkt balansräkning.

UTDELNINGSPOLICY

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

Förvaltningsfastigheter

FASTIGHETSBESTÅNDET

Oscar Properties fastighetsbestånd bestod den 31 december 2022 av 87 fastigheter. Fastigheterna återfinns i hela Sverige men är i huvudsak belägna i kommunerna Helsingborg, Stockholm, Solentuna, Malmö och Nacka.

Fastigheternas verkliga värde uppgick per den 31 december 2022 till 6 666 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan är 521 696 kvadratmeter, varav 38 procent är lager/logistik, 27 procent är kontor, 13 procent är butik/dagligvaruhandel, 9 procent är industri/verkstad och 13 procent utgörs av övriga lokalytor. Se även fastighetsvärde fördelat per fastighetskategori i cirkeldiagrammet på nästa sida, sidan 7.

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

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

Organisationen utgår från den geografi där fastigheterna till stor del finns belägna i idag, Stockholm med omnejd och Skåne. Vi ser den geografiska placeringen av förvaltningspersonalen som en strategisk viktig del då vi vill ha en närhet till våra kunder och vara en organisation som med effektivitet träffar våra kunder efter deras behov.

Förvaltningsorganisationen hanterar all ekonomisk förvaltning och delar av den tekniska förvaltningen i de orter där vi är representerade med egen personal. På övriga orter kontrakteras teknisk förvaltning med strategin; nära till kund samt god lokalkännedom om fastigheterna och den lokala entreprenörsmarknaden. Det felavhjälpande underhållet för fastigheterna kontrakteras lokalt på samtliga orter.

INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter genomförts med 98,7 miljoner kronor. Periodens investeringar avser i huvudsak hyresgästanpassningar och energieffektiviseringar. Vi jobbar kontinuerligt med att utveckla våra fastigheter efter våra kunders behov och önskemål med en strävan att minska energiförbrukning och miljöpåverkan.

FASTIGHETSUTVECKLING

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

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

I Helsingborg har en större hyresgästanpassning färdigställts



Skeppsbron 3, Karlskrona.

under perioden, där tidigare vakanta ytor byggts om till ett modernt kontor anpassat efter den nya hyresgästens behov.

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Oscar Properties har under 2022 tillträtt sex fastigheter.

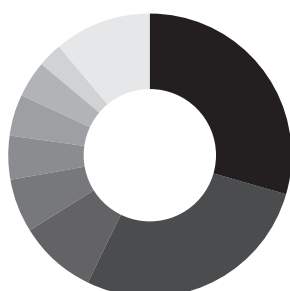
I april har Oscar Properties tillträtt en industrifastighet i Falköping till ett fastighetsvärde om 32 miljoner kronor. Under juni tillträdde bolagets första fastighet i Norge. Det avser en blandfastighet belägen i Sarpsborg och det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 95 miljoner norska kronor. Oscar Properties har även tillträtt en portfölj med tre lager- och industrifastigheter belägna i Linköping och Norrköping, tillträtt i maj samt Uppsala tillträtt i juni. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 159 miljoner kronor. Oscar Properties har även förvärvat och tillträtt en förvaltningsfastighet belägen i Västberga Industriområde i Stockholm. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 25 miljoner kronor.

Två handelsfastigheter belägna i Helsingborg har avyttrats och frånträtts under perioden. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 333 miljoner kronor, exklusive avdrag för latent skatt, vilket var i linje med fastigheternas bokförda värden. En mindre portfölj belägen i södra Sverige har avyttrats och frånträtts under perioden. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 90 miljoner kronor, exklusive avdrag för latent skatt, vilket var i linje med fastigheternas bokförda värden per 30 september 2022.

FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ LÄN

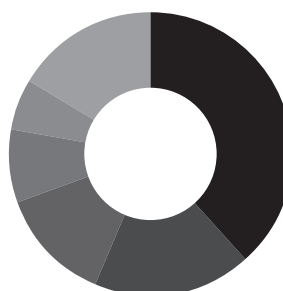
Län	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Antal fastigheter
Stockholms län	1 994	129	70 344	14
Skåne län	1 872	152	150 627	9
Södermanlands län	566	43	71 202	10
Västra Götalands län	373	34	28 386	6
Kalmar län	332	29	27 163	14
Östergötlands län	310	25	35 725	5
Västmanlands län	292	27	27 011	6
Blekinge län	212	22	16 805	3
Övriga	716	63	94 434	20
Totalt	6 666	525	521 696	87

FASTIGHETSVÄRDE FÖRDELAT PER LÄN, 31 DECEMBER 2022



- Stockholms län, 30%
- Skåne län, 28%
- Södermanlands län, 9%
- Västra Götalands län, 4%
- Kalmar län, 4%
- Östergötlands län, 5%
- Västmanlands län, 2%
- Blekinge län, 6%
- Övriga, 11%

FASTIGHETSVÄRDE FÖRDELAT PER FASTIGHETSKATEGORI, 31 DECEMBER 2022



- Kontor, 38%
- Industri, 18%
- Lager, 13%
- Verkstad, 8%
- Dagligvaruhandel, 6%
- Övrigt, 16%



Paradiset 18, Västervik

KONTRAKTSTRUKTUR

Per 31 december 2022 hade Oscar Properties 927 hyresavtal tecknade med 655 hyresgäster. Den viktade återstående löptiden för dessa hyresavtal upp gick till 3,9 år. Antalet avtal och durationen på dessa medför att Oscar Properties riskexponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. De tio största hyresgästerna stod tillsammans för 32 procent av hyresvärdet, se vidare tabellen nedan.

RISKDIVERSIFIERING AV HYRESVÄRDET

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

BESTÅNDETS VAKANSER

Oscar Properties arbetar aktivt med uthyrning av vakanta ytor på samtliga orter där bolaget är verksamt. Att lära känna hyresgästernas verksamheter ger oss en större förståelse för deras behov och möjlighet till utveckling och förbättringar i fastigheten.

Fokus är att säkerställa att hyresgäster väljer att stanna kvar

hos Oscar Properties och att vi kan presentera ett bra kunderbjudande vid omförhandling eller nyuthyrning. Vi samarbetar med nationella och lokala mäklare samt arkitekter med kunskap om marknaden på respektive ort, vilket ger oss goda möjligheter att nå ut till nya hyresgäster lokalt och nationellt. Utöver detta arbetar vårt erfarna förvaltningsteam kontinuerligt med egna kontakter för att upprätthålla en effektiv uthyrningsprocess. I takt med att beståndet växer ökar förutsättningar att hitta rätt lokal till kundens specifika behov. Detta underlättar både vid omförhandlingar och nyuthyrningar att det finns en större variation av lokaler att välja mellan både sett till yta och geografi vid erbjudanden till nya och befintliga hyresgäster.

För att etablera kundkontakter och initiera uthyrningsarbetet i ett tidigt skede har förvaltningsorganisationen som rutin att genomföra fastighetsbesök och kundbesök så snart förvärv av en fastighet avtalats.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2022 till 88 procent. Sett till yta uppgick uthyrningsgraden till 86 procent.

BESTÅNDETS VAKANSER

Kategori	Total yta, kvm	Vakant yta, kvm	Area vakant, %	Hyresvärde totalt, mkr	Hyresvärde ¹ vakant, mkr	Ekonomisk vakans, %
Lager	200 433	13 409	7%	147	7	5%
Kontor	143 323	31 051	22%	197	35	17%
Butik	70 407	5 011	8%	85	5	5%
Industri	40 582	13 323	33%	14	6	42%
Förråd	9 214	2 935	32%	5	1	24%
Verkstad	8 873	1 180	13%	13	1	9%
Bostad	8 625	850	10%	9	1	10%
Skola	7 948	1 044	13%	10	1	12%
Hotell	6 642	-	-	6	-	-
Övrigt	25 649	4 364	18%	39	7	17%
Totalt	521 696	73 933	14%	525	64	12%

¹ Majoriteten av portföljens vakansvärde omfattas av hyres- och driftnettogarantier lämnade av säljare vid förvärv. Dessa garantier löper till nov 2023, dec 2023 respektive nov 2026

BESTÅNDETS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Hyresvärde, mkr	Yta, m ²	Kr/m ²	Andel av totalt hyresvärde
Frigoscandia AB	48	68 000	701	9%
City Gross Sverige AB	29	22 463	1 300	6%
Volvo Parts AB	15	22 000	702	3%
Telefonaktiebolaget LM Ericsson	14	12 297	1 151	3%
Bilia AB	14	14 411	937	3%
QO Söder AB	13	9 435	1 354	2%
Johan i Hallen & Bergfalk AB	10	4 635	2 157	2%
Stockholm Hotel Apartments i Sollentuna	10	3 773	2 575	2%
Arbetsförmedlingen	7	4 673	1 541	1%
Jitech AB	7	12 599	557	1%
Övriga	358	347 410	1 030	68%
Totalt	525	521 696		

VÄRDERINGSMETOD

Oscar Properties internvärderar hela fastighetsbeståndet varje kvartal. För att verifiera internvärderingarna görs även externvärdering. Hela fastighetsbeståndet värderas externt under ett år, rullande, genom att vissa fastigheter väljs ut varje kvartal.

Verkligt värde för hela fastighetsbeståndet uppgick per den 31 december till 6 666 mkr. Verkligt värde definieras enligt följande.: Det värde vid värdetidpunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genomföra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part.

Under det fjärde kvartalet 2022 har 35 av 87 fastigheter värderats externt. För periodens externvärderingar har Newsec och Savills anlåtats. Hela fastighetsbeståndet har värderats internt.

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
- Investerings- och underhållsplaner

Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

Från analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden samt restvärde vid kalkylperiodens slut har diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan ska motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet. Den genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden vid värderingen i det fjärde kvartalet 2022 var 8,3 procent. Vid värderingen i det tredje kvartalet var kalkylräntan 7,9 procent.

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till till 6,2 procent vilket är en ökning med 0,4 procentenheter från direktavkastningskravet i det tredje kvartalet, som var 5,8 procent. Vid utgången av 2021 uppgick det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet till 5,8 procent.

VÄRDERING BYGGRÄTTER

I det totala värdet för förvaltningsfastigheterna ingår 146 mkr för byggrätter. De värderade byggrätterna uppgår till drygt 60 000 kvm och presenteras tillsammans med övriga byggrätter i avsnittet Projektportföljen. Byggrätterna värderas i första hand genom ortsprismetod, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser. I några fall har även en byggrätts/exploateringskalkyl använts där bedömning av värde görs utifrån värdet efter en färdigställd exploatering, minskat med beräknade exploateringskostnader.

Projektportföljen

PROJEKTBESTÅNDET

Inom Oscar Properties affärsmodell ingår att utveckla projekt inom befintliga förvaltningsfastigheter. Totalt har ca 189 000 kvm byggrätter identifierats i den befintliga förvaltningsportföljen inom gällande detaljplaner som bolaget har för avsikt att utveckla.

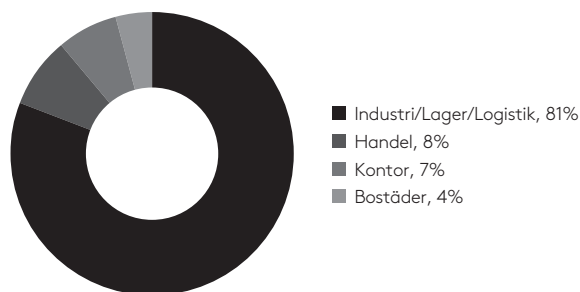
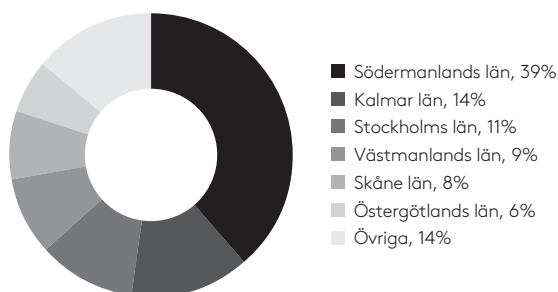
Oscar Properties bedriver och finansierar ett projekt inom ramen för joint ventures, Samterna Karlskrona.

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

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

BYGGRÄTTER VIA BYGGLOV INOM BEFINTLIG DETALJPLAN

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



BYGGRÄTTER GENOM ÄNDRAD DETALJPLAN

Med byggrätter genom ändrad detaljplan avses sådana som kräver att ny detaljplan som medger ny användning antas. För närvarande har 15 000 kvm byggrätter identifierats. Dessa är till största del belägna i Mälardalen och Värmlands län.

NACKA (ALPHYDDAN)

Utveckling pågår av byggrätten på fastigheten Sicklaön 88:1 inom gällande detaljplan. Fastigheten har ett strategiskt läge där påbyggnation och upprustning ger möjlighet till utökning av befintlig bilrelaterad verksamhet och optimering av fastighetens driftnetto.

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

ÄLVSJÖ

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

VÄSTBERGA

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

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

MALMÖ

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

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

VÄSTERÅS

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

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



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

Finansiering

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

EFFEKTIVT KAPITALUTNYTTJANDE OCH RISKMINIMERING

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

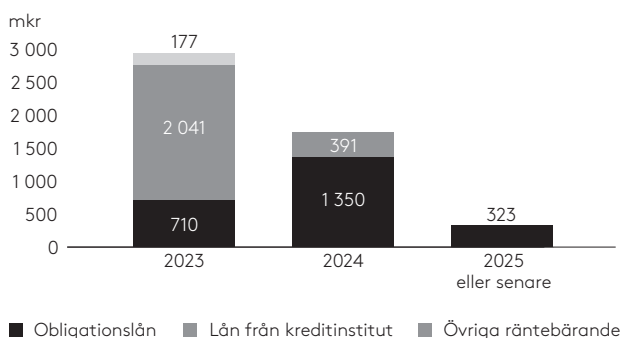
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det nominella beloppet för totala räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2022 till 4 996,2 mkr.

Den genomsnittliga räntan för de totala räntebärande skulderna uppgick per den 31 december 2022 till 6,4 procent. Av koncernens räntebärande skulder är 4 416 mkr upplånade mot Stibor 3 månader. Den högre snitträntan under kvartalet är ett resultat av högre marknadsräntor.

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 755,4 mkr (2 900,9) med en genomsnittlig ränta på 5,8 procent, obligationslån utgjorde 2 060,0 mkr (1 810,0) med en genomsnittlig ränta på 7,2 procent, samt övriga räntebärande skulder 180,8 mkr (283,3) med en genomsnittlig ränta på 7,8 procent. Koncernen har tre utestående obligationslån varav två säkerställda obligationslån utgivna av dotterbolag i koncernen om 710 mkr respektive 550 mkr samt ett icke-säkerställt obligationslån utgivet av moderbolaget om 800 mkr. Obligationslånet om 710 mkr förfaller 30 april 2023, vilket bolaget avser att lösa med avyttringar och refinansiering utanför obligationsmarknaden.

FÖRFALLOPROFIL KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE SKULDER (mkr)



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 27,5 procent och nettobelåningsgraden inte skall överstiga 65,0 procent. Koncernens nettobelåningsgrad per 31 december 2022 uppgick till 70,7 procent.

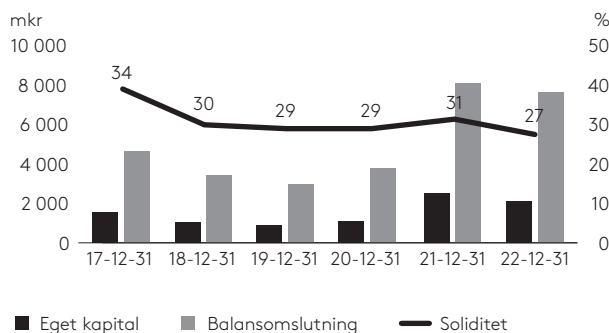
KONCERNFINANSIERING

Koncernen kan också ta upp övrig skuld, t.ex. i form av obligationer eller checkräkningskrediter, för övrigt kapitalbehov. Detta kapital används för investeringar i förvaltningsfastigheter och vid förvärv. Oscar Properties har inom ramen för det seniora icke säkerställda obligationslånet emitterat 800 mkr per 31 december 2022. Den 1 februari 2023 påbörjade Oscar Properties ett skriftligt förfarande i syfte att ändra vissa villkor och finansiella åtaganden i moderbolagets utestående obligation.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per den 31 december 2022 till 2 051,2 mkr (2 514,8) och soliditeten till 27 procent (31). Balansomslutningen uppgick till 7 572,9 mkr (8 074,7). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

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



LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2022 till 70,7 mkr (112,8).

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per 31 december 2022 till 2 928,4 mkr. Av de totala kreditförfallen på 2 928,4 mkr under den kommande 12 månadersperioden är huvuddelen hänförligt till finansiering av fastigheter via banklån med säkerhet i pantbrev. För dessa krediter finns en pågående dialog med nuvarande långivare om förlängning av befintliga krediter, där bolaget erhållit term sheet på 1 986 mkr.

Övriga kreditförfall, däribland den säkerställda obligationen på 710 mkr, kommer till större delen att amorteras genom att fastigheter avyttras och att resterande del i första hand refinansieras utanför obligationsmarknaden. Ytterligare ett lån på 100 mkr kommer att amorteras via likvid från avyttring av fastigheter.



Biet 16, Oskarshamn.

Aktien och ägarna

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

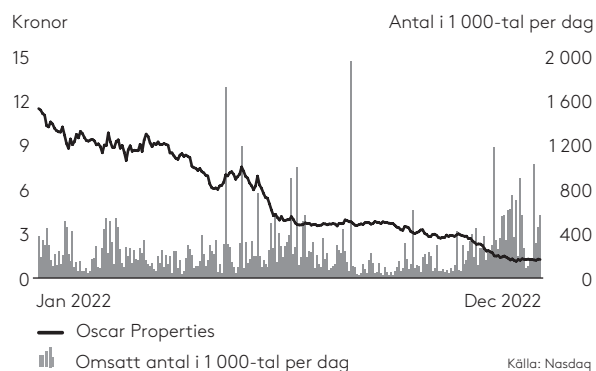
Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 december 2022 till 178,1 mkr.

Den 31 december 2022 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 en riktad emission genomförts. Totalt har under perioden 8 334 462 aktier emitterats genom den riktade emissionen.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till aktieägarna för 2022.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



Stängningskursen på Oscar Properties stamaktie uppgick per den 31 december till 1,24 kr per aktie. Det långsiktiga substansvärdet per aktie, NAV, uppgick per den 31 december 2022 till 13,24 kr per aktie.

OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 31 DECEMBER 2022

Ägare	Antal aktier			Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	26 556 448	0	0	18,5	18,5
Dragfast AB	20 900 000	0	0	14,5	14,6
Avanza Pension	11 372 079	1 997	33	7,9	7,9
Kvalitena AB	9 237 564	0	0	6,4	6,4
Ålandsbanken ABP, Svensk filial	7 269 369	7	0	5,1	5,1
Öresund Investment AB	7 173 737	0	0	5,0	5,0
Swedbank Försäkring	4 487 368	149	4	3,1	3,1
Peter Eriksson Fastighets AB	4 445 081	0	0	3,1	3,1
Kusinhus AB	2 500 000	0	0	1,7	1,7
Ironblock AB	1 882 689	0	0	1,3	1,3
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 599 030	1 264	161	1,1	1,1
Joakim Svensson	1 268 106	0	0	0,9	0,9
Lectoria AB	1 176 000	0	0	0,8	0,8
Dan Hägerbring	1 172 822	0	0	0,8	0,8
Peritas Investment AB	1 047 983	0	0	0,7	0,7
Övriga	41 546 907	13 893	818	29,0	29,0
Totalt antal utestående aktier	143 635 183	17 310	1 016	100,0	100,0
Innehav av egna aktier	-	27 378	1 676	-	-
Totalt antal registrerade aktier	143 635 183	44 688	2 692	100,0	100,0

Informationen om aktieägarstruktur den 31 december 2022 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.



Sicklöön 88:1, Nacka.

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021
Hysesintäkter		446,3	215,8	119,4	80,6
Projektsättning och övriga intäkter		67,2	41,2	53,6	20,3
Nettoomsättning		513,5	257,0	173,0	100,9
Fastighetskostnader	3	-160,2	-86,5	-37,2	-26,3
Projektkostnader		-162,6	-80,1	-104,7	-53,3
Summa rörelsens kostnader		-322,8	-166,6	-141,9	-79,6
Bruttoresultat		190,7	90,4	31,1	21,3
Övriga väsentliga rörelseposter					
Central administration		-57,1	-47,3	-10,8	-6,2
Förvärvskostnader		-82,5	-29,0	-57,9	-6,4
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-1,3	-46,5	-0,4	-57,9
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-167,4	846,0	-268,6	509,1
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-24,5	-1,7	-5,3	-
Realiserad värdeförändring projektfastigheter		-110,0	-306,8	-27,1	-217,5
Rörelseresultat		-252,1	505,2	-339,0	242,4
Finansiella intäkter		10,8	7,1	8,4	0,3
Finansiella kostnader		-322,2	-155,5	-93,5	-26,7
Resultat från finansiella poster		-311,4	-148,4	-85,1	-26,4
Resultat före skatt		-563,5	356,8	-424,1	216,0
Skatt	8	112,1	7,6	23,2	-54,3
Periodens resultat		-451,4	364,5	-400,9	161,7
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		-3,24	4,18	-2,87	1,50
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		-3,24	4,18	-2,87	1,50
Totalt antal utestående aktier, miljoner stycken		143,6	135,3	143,6	135,3
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken		139,5	87,2	143,6	107,9
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusen stycken		44,7	44,7	44,7	44,7

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021
Periodens resultat	-451,4	364,5	-400,9	161,7
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-451,4	364,5	-400,9	161,7
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-451,4	364,5	-400,9	161,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-451,4	364,5	-400,9	161,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

Kommentarer till perioden januari-december 2022

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 513,5 mkr (257,0) och är hänförlig till hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna 446,3 mkr (215,8) och upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader om totalt 67,2 mkr (41,2). Nettouthyrningen uppgick till 7,7 mkr.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -322,8 mkr (-166,6). Rörelsekostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -160,2 mkr (-86,5) och projektutvecklingsverksamheten med -162,6 mkr (-80,1), se även segmentredovisningen på sid 18.

Fastighetskostnaderna -160,2 mkr (-86,5), består i huvudsak av taxebundna kostnader, fastighetskötsel, reparationer och underhåll av fastigheterna. Kostnaderna är normalt sett lägre under det andra och tredje kvartalet i jämförelse med det första och det fjärde kvartalet. Projektkostnaderna -162,6 (-80,1) mkr består i huvudsak av en uppgörelse under det andra kvartalet 2022 med Brf Innovationen på totalt -33,5 mkr, samt kostnader för Volvo-projektet i Flen.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade under perioden till 288,5 mkr (130,6), innebärande en överskottsgrad på 64,7 procent (61,0).

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -57,1 mkr (-47,3) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden. Förvärvskostnader uppgick under perioden till -82,5 mkr (-29,0) och avser kostnader, såväl interna som externa, för såväl förvärvs- som avyttringsaktiviteten som genomförts under perioden. Perioden har också belastats med breakage fee avseende den avbrutna Phoenix-affären. 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 -1,3 mkr (-46,5), se not 5 sid 27.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -167,4 mkr (846,0), varav -209,5 mkr (710,8) avser periodens värdeförändring förvaltningsfastigheter, väsentligen en effekt av högre direktavkastningskrav, se not 4 sid 27. Enligt IFRS regelverk redovisas även driftnettogarantier, 42,1 mkr (135,2), tillhörande perioden som orealiserad värdeförändring.

Realiserade värdeförändringar projektfastigheter uppgick under perioden till -110,0 (-306,8) mkr och är i huvudsak hänförliga till försäljning av fem villor i Skurusund, samt avslut av projekten Plania samt Smådalarö.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick till -252,1 mkr (505,2), varav -301,9 mkr (537,5) avsåg värdeförändringar på fastigheter.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 10,8 mkr (7,1). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till kortfristiga fordringar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till

-322,2 mkr (-155,5). De finansiella kostnaderna är främst hänförliga till räntekostnader till kreditinstitut och obligationsinnehavare. I de finansiella kostnaderna ingår även uppläggningskostnader som uppkommer vid upptagande av krediter och som periodiseras över lånets löptid.

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till 112,1 mkr (7,6) och består av aktuell skatt om -1,8 mkr (-9,1) och uppskjuten skatt om 113,9 mkr (16,7). Den uppskjutna skatten avser dels temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter, som under perioden redovisats med 53,9 mkr (-222,5), dels att fordran avseende befintliga underskottsavdrag under perioden redovisats med 60,0 mkr (239,2).

Den förändring mot fastighetsförvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de skattemässiga underskotten i koncernen om sammanlagt cirka 1,5 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Totalt motsvarar underskottsavdragen ett värde om cirka 315 mkr. Dessa underskottsavdrag började redovisas från och med 2021 och redovisas som en tillgång i takt med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Under perioden redovisas ett värde om 299,2 mkr (239,2), se vidare not 8, sid 28.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -451,4 mkr (364,5), vilket motsvarar -3,24 (4,18) kronor per stamaktie och -3,24 (4,18) kronor per stamaktie efter utspädning.

KOMMENTARER TILL DET FJÄRDE KVARTALET

Koncernens nettoomsättning uppgick under det fjärde kvartalet till 173,0 mkr (100,9) och är hänförlig till hyresintäkter 119,4 mkr (80,6) och upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader om totalt 53,6 mkr (20,3). Nettouthyrningen under det fjärde kvartalet uppgick till 1,4 mkr.

Fastighetskostnaderna uppgick under det fjärde kvartalet till -37,2 mkr (-26,3), vilket gav ett driftnetto på 84,7 mkr (55,6) och en överskottsgrad på 71,0 procent (68,9).

Projektkostnaderna för det fjärde kvartalet -104,7 mkr (-53,3) består i huvudsak av kostnader för Volvo-projektet i Flen samt för att färdigställa och avsluta bostadsutvecklingsprojekt.

Kostnaden för central administration uppgick under det fjärde kvartalet till -10,8 mkr (-6,2).

Under det fjärde kvartalet redovisas orealiserade värdenedgångar på förvaltningsfastigheter med -268,8 mkr (383,0), i huvudsak till följd av högre avkastningskrav. Enligt IFRS regelverk redovisas även driftnettogarantier, 0,2 mkr (126,1), tillhörande det fjärde kvartalet som orealiserad värdeförändring.

De finansiella kostnaderna -93,5 mkr (-26,7) är under det fjärde kvartalet belastat med periodiserade uppläggningskostnader på -8,4 mkr.

Under det fjärde kvartalet uppgick skatten till 23,2 mkr (-54,3), vilket väsentligen avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter under perioden.

Det fjärde kvartalets resultat uppgick till -400,9 mkr (161,7), vilket motsvarar -2,87 (1,50) kronor per stamaktie och -2,87 (1,50) kronor per stamaktie efter utspädning.

Segmentredovisning

SEGMENTREDOVISNING

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

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

Affärsområdet Projektutveckling är under perioden i huvudsak beläget i Stockholmsregionen.

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-Dec 2022			Jan-Dec 2021		
	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt
Hysesintäkter	446,2	0,1	446,3	214,3	1,6	215,8
Projektomsättning och övriga intäkter	2,7	64,5	67,2	2,6	38,6	41,2
Fastighetskostnader	-160,2	-	-160,2	-86,2	-0,3	-86,5
Projektkostnader	-0,2	-162,4	-162,6	-	-80,1	-80,1
Bruttoresultat	288,5	-97,8	190,7	130,6	-40,2	90,4
Överskottsgrad, %	64,7			61,0		
Uthyrningsgrad, %	88,0			91,7		

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Okt-Dec 2022			Okt-Dec 2021		
	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Projektutveckling	Totalt
Hysesintäkter	119,4	-	119,4	80,6	-	80,6
Projektomsättning och övriga intäkter	2,7	50,9	53,6	1,0	19,3	20,3
Fastighetskostnader	-37,2	-	-37,2	-26,0	-0,3	-26,3
Projektkostnader	-0,2	-104,5	-104,7	-	-53,3	-53,3
Bruttoresultat	84,7	-53,6	31,1	55,6	-34,3	21,3
Överskottsgrad, %	71,0			68,9		
Uthyrningsgrad, %	87,5			94,0		

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS BRUTTORESULTAT/DRIFNETTO, PERIODEN

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 446,2 mkr (214,3), fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -160,2 mkr (-86,2) och driftnettot uppgick till 288,5 mkr (130,6), med en överskottsgrad om 64,7 procent (61,0).

PROJEKTUTVECKLINGENS BRUTTORESULTAT, PERIODEN

Intäkter hänförliga till projektutveckling uppgick under perioden till 64,6 mkr (40,2). Projektkostnader, som under perioden uppgick till -162,4 mkr (-80,1) avser i huvudsak kostnader avseende förlikning med Brf Innovationen, färdigställande av bostadsutvecklingsprojekt, samt projektutveckling för Volvo i Flen.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS BRUTTORESULTAT/DRIFNETTO, FJÄRDE KVARTALET

Hysesintäkterna uppgick under det fjärde kvartalet till 119,4 mkr (80,6), fastighetskostnaderna uppgick under det fjärde kvartalet till -37,2 mkr (-26,0) och driftnettot uppgick till 84,7 mkr (55,6), med en överskottsgrad om 71,0 procent (68,9).

PROJEKTUTVECKLINGENS BRUTTORESULTAT, FJÄRDE KVARTALET

Intäkter hänförliga till projektutveckling uppgick under det fjärde kvartalet till 50,9 mkr (19,3). Projektkostnader, som under det fjärde kvartalet uppgick till -104,5 mkr (-53,3) avser i huvudsak kostnader för att färdigställa och avsluta bostadsutvecklingsprojekt, samt projektutveckling för Volvo i Flen.



Njord 6, Köping.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar		12,4	16,3
Förvaltningsfastigheter	4	6 666,4	6 894,4
Övriga materiella anläggningstillgångar		39,1	35,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	12,3	64,1
Nyttjanderättstillgångar		75,9	29,6
Uppskjutna skattefordringar	8	148,5	35,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar		218,4	237,5
Summa anläggningstillgångar		7 173,0	7 312,6
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter		-	390,3
Övriga omsättningstillgångar	6	329,2	258,9
Likvida medel		70,7	112,8
Summa omsättningstillgångar		399,9	762,1
SUMMA TILLGÅNGAR		7 572,9	8 074,7
EGET KAPITAL			
Eget kapital		2 051,2	2 514,8
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	705,0	2 606,1
Obligationslån	7	1 330,6	1 789,8
Långfristig leasingskuld		69,1	24,3
Övriga räntebärande långfristiga skulder	7	0,8	101,3
Övriga långfristiga skulder		29,1	30,4
Uppskjutna skatteskulder	8	-	-
Summa långfristiga skulder		2 134,6	4 551,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 046,4	268,4
Obligationslån	7	708,7	-
Kortfristig leasingskuld		5,1	4,4
Övriga räntebärande kortfristiga skulder		180,4	183,3
Övriga kortfristiga skulder		446,5	551,9
Summa kortfristiga skulder		3 387,1	1 008,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7 572,9	8 074,7

Kommentarer till balansräkning

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter uppgick till 6 666,4 mkr (6 894,4) och avser portfölj med förvaltningsfastigheter. För vidare information se sid 6-9, samt not 4, sid 27.

För joint venture/intresseföretag se not 5 sidan 27. Avseende uppskjuten skattefordran se not 8 sidan 28.

Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 218,4 mkr (237,5) och avser väsentligen fordringar avseende tilläggsköpeskillingar för Nacka Kvarngärdet.

Omsättningstillgångar

Efter att den sista villan i Skurusundet avyttrats under december 2022, är hela portföljen av projektfastigheter avvecklad den 31 december 2022 och uppgår därmed till 0 mkr (390,3).

Övriga omsättningstillgångar uppgick den 31 december 2022 till 329,2 mkr (258,9) och avser väsentligen kundfordringar, kortfristiga tilläggsköpeskillingar och upplupna driftnettogarantier, se även not 6 sidan 28.

Likvida medel uppgick den 31 december 2022 till 70,7 mkr (112,8).

Långfristiga skulder

Avseende uppskjuten skatteskuld, se not 8 sidan 28.

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 751,4 mkr (2 874,5) efter avdrag för uppläggningsavgifter, obligationslån utgjorde 2 039,3 mkr (1 789,8) samt övriga räntebärande skulder 181,2 mkr (284,6), se not 7 på sid 28.

Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 2 051,2 mkr (2 514,8) och soliditeten till 27,1 procent (31,1).

Under perioden har emissioner genomförts i form av en riktad emission, företrädesemission samt apportemissioner. Dessa emissioner har tillfört det egna kapitalet netto 1,3 mkr. Aktiekapitalet uppgår den 31 december till 1 052,0 mkr (991,0).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående eget kapital 2021-01-01	286,5	525,2	263,0	1 074,7
Periodens resultat januari - december 2021	-	-	364,5	364,5
Övrigt totalresultat januari - december 2021	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Emission egetkapitalinstrument	-	170,0	-	170,0
Nyemission	704,5	322,7	-28,4	998,8
Inlösen preferensaktier	-	37,4	-	37,4
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-70,9	-59,7	-130,6
Utgående eget kapital 2021-12-31	991,0	984,4	539,4	2 514,8
Periodens resultat januari - december 2022	-	-	-451,4	-451,4
Övrigt totalresultat januari - december 2022	-	-	-	-
Justering tillträdesbokslut	-	-	-13,0	-13,0
Fondemission	-	-	-	-
Nyemission	61,0	-57,6	-2,1	1,3
Inlösen preferensaktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Omräkningsdifferens	-	-	-1,3	-1,3
Avyttring egetkapitalinstrument ¹	-	5,7	-4,9	0,8
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 052,0	932,5	66,7	2 051,2

¹ Avser villkorsändringar i den utestående hybridobligationen i Uppfinnaren 1 AB, samt amortering på det eget kapitalinstrument som emitterades i december 2021.

Rapport över kassaflöden (koncernen)

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -48,0 mkr (6,7). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 19,3 mkr (-4 744,4) och hänförde sig främst till förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -13,4 mkr (4 740,2) och

var framförallt hänförligt till upptagande av lån i samband med fastighetsförvärv och refinansiering av befintliga lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -42,1 mkr (2,9). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 70,7 mkr (112,8).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-252,1	505,2	-339,0	242,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	153,1	-600,6	242,8	-378,3
Erhållen ränta	10,8	0,2	8,4	0,1
Betald ränta	-270,7	-105,0	-78,3	-37,8
Betald skatt	-0,6	-2,6	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-359,5	-202,8	-166,0	-173,6
Förändring av projektfastigheter	390,3	-	30,4	-
Förändring av övrigt rörelsekapital	-78,9	209,5	-123,3	99,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-48,0	6,7	-12,4	-74,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-404,9	-4 741,7	-22,1	-2 868,5
Försäljningar i förvaltningsfastigheter	423,4	-	90,4	-
Investeringar/försäljningar i övriga anläggningstillgångar	-4,5	-2,8	-4,3	-0,8
Investeringar/försäljningar av verksamheter	-13,0	-	-11,9	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	50,4	-	50,6	9,6
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-32,1	-	-25,1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	19,3	-4 744,4	77,7	-2 859,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission	1,2	998,9	-	596,8
Upptagna lån	987,3	4 291,4	29,1	2 337,4
Amortering av lån	-1 002,7	-719,8	-89,3	-117,4
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-	-
Återköp/Avyttring eget kapitalinstrument	0,8	-	-10,0	-
Utgivande av förlagslån	-	170,0	-	170,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13,4	4 740,5	-70,2	2 986,8
Periodens kassaflöde	-42,1	2,9	-4,9	53,0
Likvida medel vid periodens början	112,8	109,9	75,6	59,8
Likvida medel vid periodens slut	70,7	112,8	70,7	112,8
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-1,3	1,3	-2,3	12,7
Avskrivningar mm	-14,3	15,4	-25,4	-5,4
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	167,4	-537,5	268,6	-305,4
Övrigt	1,4	-79,8	1,9	-80,2
Summa	153,1	-600,6	242,8	-378,3

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021
Rörelsens intäkter	19,1	9,9	11,2	4,3
Rörelsens kostnader	-36,5	-25,3	-8,3	-7,0
Rörelseresultat	-17,4	-15,4	2,9	-2,7
Finansnetto	-20,1	-41,0	18,3	-22,7
Resultat från andelar i koncernföretag	87,0	-	87,0	-
Nedskrivning av aktier/andelar koncernföretag	-762,1	-623,5	-360,6	-447,2
Resultat från finansiella poster	-695,2	-664,5	-255,3	-469,9
Bokslutsdispositioner	10,0	-	10,0	-
Resultat före skatt	-702,6	-679,9	-242,4	-472,6
Inkomstskatt	-	-	-	-
Periodens resultat ¹	-702,6	-679,9	-242,4	-472,6

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 19,1 mkr (9,9). Rörelseresultatet uppgick till -17,4 mkr (-15,4).

Resultatet från finansiella poster uppgår till -695,2 mkr (-664,5), varav nedskrivning av aktier/andelar i koncernföretag motsvarar -762,1 mkr (-623,5). Under perioden har en uppskrivning av aktier/andelar i koncernföretag gjorts med 196,0 mkr (788,0). Periodens resultat uppgick till -702,6 mkr (-679,9).

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (mkr)	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	2 140,6	2 172,9
Omsättningstillgångar	3 704,6	3 438,7
SUMMA TILLGÅNGAR	5 845,2	5 611,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 075,2	2 590,3
Långfristiga skulder	787,2	538,0
Kortfristiga skulder	2 982,8	2 483,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 845,2	5 611,6

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Balansomslutningen uppgick till 5 845,2 mkr (5 611,6).

Soliditeten uppgick till 35,5 procent (46,2).



Ekplantan 4, Sollentuna.

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, 114 40 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 2022 hade koncernen 33 (29) 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 2021 (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 miljoners kronor vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR FRÅN OCH MED 2022

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde baserat i första hand på priser på en aktiv marknad och avser 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 värdet förändring i resultaträkningen och för delägda som resultat från andelar i joint venture/intressesföretag. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprät-

tad delårsrapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tilllägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten som värdet förändring 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.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR BOSTADS-UTECKLING GENOM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

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

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

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

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

Not 3 Fastighetskostnader

Nedan visas en specifikation av kostnader för förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
Taxebundna kostnader	-60,4	-24,1
Driftkostnader	-25,6	-15,8
Förvaltningskostnader	-34,9	-22,2
Reparationer och underhåll	-19,8	-14,4
Fastighetsskatt	-19,5	-10,0
Totala fastighetskostnader för perioden	-160,2	-86,5

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

Not 4 Förvaltningsfastigheter

Förändring av redovisat värde avseende förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	2022	2021
Fastighetsvärde vid periodens början, 1 januari	6 894,4	1 429,7
Förvärv	306,2	4 766,6
Investeringar	98,7	51,6
Omklassificering från projektfastighet	0,0	266,2
Avyttringar	-423,4	-329,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-209,5	710,8
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 december	6 666,4	6 894,4

Värdeförändring förvaltningsfastigheter är väsentligen en effekt av höjda direktavkastningskrav. Genomsnittligt värde på direktavkastningskravet var 6,2 procent, en ökning med 0,4 procentjämfört med utgången av 2021. Se även sid 17.

Enligt IFRS regelverk redovisas även driftnettogarantier på 42,1 mkr (135,2) tillhörande perioden som realiserad värdeförändring i koncernens resultaträkning.

Not 5 Joint ventures och intresseföretag

Namn	Partner	Kapitalandel	31 dec 2022		31 dec 2021	
			Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,4	0,3	1,1	-
Ostam Holding AB	Wallenstam	50 %	-	-	-	-0,2
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ¹	-	-	-	-0,5
SOF-11 Camilla S.å r.l	Starwood	30 % ²	-	-	-	-1,3
Samterna	SBB	50 % ³	10,9	-1,6	12,4	3,6
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % ⁴	-	-	50,6	-48,1
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			12,3	-1,3	64,1	-46,5

¹ Oscar Properties förvärvade NIAMs andel i Oscar MaiNOne den 19/4 2021 och bolaget blev därmed ett dotterbolag.

² SOF-11 Camilla ägs från 13 september 2021 till 100 % av Oscar Properties. Starwood's andel är förvärvat.

³ Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, SBB 50 %.

⁴ Oscar Properties förvärvade Slättös andel i Torsplan Holding 14 november 2022 och bolaget blev därmed ett dotterbolag.

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.

Not 6 Övriga omsättningstillgångar

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

projektet inte kommer att betalas, men bedömningen är att fordran kommer att betalas i sin helhet. Fordran uppgår till 76,5 mkr (84,0). 7,5 mkr av den ursprungliga fordran 84 mkr har erhållits.

Not 7 Finansiella instrument

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Skulder till kreditinstitut	2 751,4	2 874,5	2 751,4	2 874,5
Obligationslån	2 039,3	1 789,8	1 703,7	1 818,1
Övriga räntebärande skulder	181,2	284,6	181,2	284,6
Summa	4 971,9	4 948,9	4 636,3	4 977,2

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 31 december 2022 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 Skatt

Den förändring mot ett förvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de ansamlade förlusterna i koncernen om sammanlagt cirka 1,5 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Det fulla värdet av underskottsavdragen motsvarar ca 315 mkr.

Resultaträkning	31 dec 2022	31 dec 2021
Koncernen		
Aktuella skatter	-1,8	-9,1
Uppskjutna skatter	113,9	16,8
Summa	112,1	7,6

Oscar Properties redovisar värdet på dessa förlustavdrag i takt med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Under perioden har ett värde om 60,0 mkr redovisats.

Uppskjuten skatteskuld avser huvudsakligen temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter.

Balansräkning	31 dec 2022	31 dec 2021
Koncernen		
Uppskjuten skattefordran	299,2	239,2
Uppskjuten skatteskuld	-150,7	-203,5
Summa uppskjuten skatt	148,5	35,7

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31 dec 2022	31 dec 2021
Koncernen		
<i>Ställda panter</i>		
Fastighetsinteckningar	4 319,7	3 550,1
Pantsatta reverser	-	20,0
Aktier i dotterbolag	2 316,1	778,8
Värdepapper	-	30,0
Likvida medel	-	-
<i>Eventalförpliktelser</i>	-	-

Bolaget har 27 378 st återköpta preferensaktier samt 1 676 st preferensaktier B som ställts som säkerhet för ett lån uppgående till 29,1 mkr. Dessa återköpta preferensaktier har redovisats som en minsk-

	31 dec 2022	31 dec 2021
Moderbolaget		
<i>Ställda panter</i>		
Fastighetsinteckningar	inga	inga
Aktier i dotterbolag	987,4	28,0
Värdepapper	-	30,0
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Borgensåtaganden	3 442,0	3 210,9

ning av eget kapital och marknadsvärdet av dessa preferensaktier per bokslutsdagen uppgick till 77,6 mkr. Borgensåtaganden i moderbolaget avser förvärvslån, topplån och säljarreverser.

Övrig information

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av Not 34 i Oscar Properties årsredovisning för 2021. Närståendetransaktioner har även förekommit genom transaktioner mellan Oscar Properties Holding AB (publ) och övriga koncernbolag.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 47-49 i årsredovisningen för 2021. Den beskrivningen är fortsatt relevant, även om omständigheterna på fastighetsmarknaden kommer att förändras.

GRANSKNING AV BOKSLUTSKOMMUNIKÉN

Denna bokslutskommuniké 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 22 februari 2023

Peter Norman
Styrelseordförande

Ulf Nilsson
Ledamot

Therese Agerberth
Ledamot

Douglas Roos
Ledamot

Christer Lindholm
Ledamot

Oscar Engelbert
Ledamot, Vd

Definitioner

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

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

BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER

Oscar Properties Holding, bolaget eller moderbolaget

Oscar Properties Holding AB (publ).

Oscar Properties, bolaget eller koncernen

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

Gruppen

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

BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

Byggrätter

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

Förvaltningsfastigheter

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

Projektfastigheter

Avser primärt fastigheter som innehas för projektutveckling.

WAULT

Vägd genomsnittlig återstående hyrestid på hyreskontrakt.

Driftnetto

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

Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter.

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

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

Belåningsgrad, fastigheter

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

Genomsnittlig kapitalbindningstid

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

Intresseföretag

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

Joint ventures

Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande-inflytande.

Projektmarginal

Beräknad projektvinst i förhållande till de totala intäkterna.

Räntetäckningsgrad, ICR

Finansnetto i förhållande till resultat före värdet förändringar 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

Delårsrapport januari-mars 2023	28 april 2023
Årsredovisning 2022	vecka 15, 2023
Årsstämma 2023	12 maj 2023
Delårsrapport januari-juni 2023	14 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	27 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	21 februari 2024

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

Nybrogatan 55,
Box 5123,
114 40 Stockholm
E-post: info@oscarproperties.se
Tel: +46 (8) 510 607 70
Org.nr. 556870-4521
www.oscarproperties.se

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

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

Bilaga 1

Intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Oscar Properties Holding AB (publ) är ett fastighetsbolag som expanderat kraftigt genom förvärv av förvaltningsfastigheter. Totalt fastighetsvärde vid utgången av perioden var 6 666,4 mkr. Avtalade signade ännu ej tillträdna fastigheter uppgår till 225,0 mkr samt avtalade ej ännu frånträdna fastigheter uppgår till -264,8 mkr. För att beskriva hur dessa förvärvade förvaltningsfastigheter, redan tillträdna/frånträdna och avtalade men ännu ej tillträdna/frånträdna, påverkar bolagets intjäningsförmåga har nedanstående tabell upprättats. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Denna intjäningsförmåga har inte varit föremål för revisorernas granskning.

ANTAGANDEN

Hyresvärdet för respektive förvaltningsfastighet baseras på aktuella hyresviseringslistor exklusive rabatter jämte de driftnettogarantier som föreligger.

Fastighetskostnaderna baseras på bedömda kostnader för de närmaste tolv månaderna. Kostnaderna för central administration baseras på den bedömda kostnaden för de närmaste tolv månaderna för att administrera aktuellt fastighetsbestånd med en egen organisation.

Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 31 december 2022, inklusive räntekostnader för ännu ej tillträdna/frånträdna förvärv, och med hänsyn tagen till de räntevillkor som gäller vid den tidpunkten.

Den aktuella intjäningsförmågan har beaktat effekterna av kommande generella ränte- och hyresförändringar. Hyresförändringar enligt KPI-index fastställs i mitten av november 2022.

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

	Aktuell					
	Proforma inklusive ej till-/frånträdna	Nuvarande bestånd 2022-12-31	Beståndet per den 2022-09-30	Beståndet per den 2022-06-30	Beståndet per den 2022-03-31	Beståndet per den 2021-12-31
Aktuell intjäningsförmåga						
Hysesintäkter	466,0	474,0	469,6	497,6	483,7	485,8
Fastighetskostnader	-82,0	-83,5	-84,7	-109,4	-103,7	-103,8
Fastighetsadministration	-13,0	-13,0	-11,3	-11,3	-9,2	-8,8
Driftnetto inklusive garantier	371,0	377,5	373,6	376,9	370,8	373,2
Överskottsgrad	80%	80%	80%	76%	77%	77%
Central administration	-45,1	-45,1	-42,1	-42,1	-40,9	-40,5
Finansnetto	-313,2	-319,5	-283,1	-282,4	-226,4	-237,5
Förvaltningsresultat	12,7	12,9	48,4	52,4	103,5	95,2

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan framgår resultateffekten av hur förändringar i respektive resultatpost påverkar förvaltningsresultatet, detta för varje enskild resultatpost:

	Förändring	Effekt på förvaltningsresultatet, Mkr
Hysesintäkter	+/- 2 procent	+/- 9,3
Fastighetskostnader	+/- 2 procent	+/- 1,6
Räntenivå, procentenhet	+/- 1 procentenhet	+/- 50,0

