

Oscar Properties

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2023
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)



Q1

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

Perioden i korthet

PERIODEN JANUARI-MARS 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 133,9 mkr (115,5).
- Hyresintäkterna ökade till 120,4 mkr (114,1).
- Driftnettot uppgick till 64,1 mkr (68,0).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 161,0 mkr (25,5).
- Förvaltningsresultatet uppgick till -57,0 mkr (-20,3).
- Periodens resultat uppgick till 61,9 mkr (33,4).
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,43 kronor (0,24).
- Likvida medel uppgick till 114,1 mkr (86,1).
- Soliditeten uppgick till 27,5 procent (31,5).

Nyckeltal

	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Helår 2022
Nettoomsättning, mkr	133,9	115,5	513,5
Hyresintäkter, mkr	120,4	114,1	446,3
Driftnetto, mkr	64,1	68,0	288,5
Överskottsgrad, %	53,2	59,6	64,7
Förvaltningsresultat, mkr	-57,0	-20,3	-80,0
Periodens resultat, mkr	61,9	33,4	-451,4
Avkastning på eget kapital, %	17,9%	2,8%	-19,8%
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 780,7	6 930,9	6 666,4
Balansomslutning, mkr	7 681,2	8 104,7	7 572,9
Eget kapital, mkr	2 113,3	2 550,9	2 051,2
Soliditet %	27,5	31,5	27,1
Eget kapital per aktie, kronor	14,71	17,75	14,28
Långsiktigt substansvärde NAV per aktie, kronor	13,96	17,16	13,24
Resultat per stamaktie, kronor ¹	0,43	0,24	-3,24
Totalt antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	143 635	143 635	143 635
Genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, tusental	143 635	139 468	139 468

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER DET FÖRSTA KVARTALET

- Oscar Properties har påbörjat ett skriftligt förfarande där bolaget ber obligationsinnehavarna om tillstånd att ändra villkoren i Valerum-obligationen.
- Oscar Properties har ingått avtal om avyttring av en fastighetsportfölj till överenskommet fastighetsvärde om 165 miljoner kronor.
- Oscar Properties har beslutat att inte fullfölja tecknat avtal om förvärv för totalt 1 050 miljoner kronor, som tidigare har offentliggjorts 17 maj 2022. I samband med detta har en avsättning gjorts i bokslutet 2022 med 50 miljoner kronor, avseende kostnader som uppkommit i samband med detta.
- Oscar Properties meddelar att man påbörjar ett skriftligt förfarande den 6 februari 2023 för Bolagets upp till 1 000 000 000 SEK seniora icke-säkerställda obligationslån 2021/2024 med ISIN SE0016275143 ("Obligationerna") avseende vissa ändringar av villkoren för Obligationerna ("Förslaget"), bland annat (i) ändra vissa finansiella åtaganden och (ii) inkludera obligatoriska partiella inlösen. Det skriftliga förfarandet avslutas den 28 april 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties meddelar att dotterbolaget HL18 Property Portfolio AB (publ) påbörjade skriftliga förfarande avseende ändring av villkor i det utestående obligationslånet inte röstades igenom av obligationsinnehavarna.



VD har ordet

Starten på 2023 har varit utmanande och fortsätter i samma linje som 2022, med fortsatt höga räntenivåer, nivåer som ytterligare höjs under 2023. Vi fortsätter dock vår strategiska inriktning att stärka balansräkningen genom att avyttra fastigheter och frigöra kapital för att amortera dyr skuld.

Under 2023 har vi cirka 2,9 miljarder kronor i kortfristiga skulder som dels ska amorteras och dels refinansieras, där Valeurum-obligationen om 710 mkr är den som ligger närmast i tid. Genom de avyttringar som gjorts under 2023 har vi säkerställt 400 miljoner för att använda till amortering av obligationen och har säkerställt en förlängning av den återstående delen på 310 mkr. Vi har en kontinuerlig dialog med våra långgivare och har kreditbeslut på att cirka 2 miljarder av återstående kortfristig skuld kommer att förlängas.

Transaktionsmarknaden fortsätter att vara utmanande och det finns mycket som är till salu, men vi fortsätter vårt arbete målmedvetet och kommer att göra ytterligare avyttringar under året.

Vi fortsätter även vårt arbete att skapa en effektiv förvaltningsorganisation med fokus på uthyrning och kostnadskontroll för att förbättra våra driftnetton och kassaflöden. Vi tittar även på utvecklingsmöjligheter i vårt fastighetsbestånd, dels för att identifiera och utveckla fler byggrätter men även för att anpassa lokaler och ytor till vad som efterfrågas.

Vi har en fantastisk organisation som med stort engagemang gör ett fantastiskt jobb för vår verksamhet och det ger mig trygghet att veta att vi kan skapa lönsamhet i vår portfölj genom de åtgärder som vi jobbar med, även om det tar tid.

Jag vill avslutningsvis tacka alla medarbetare, aktieägare och andra i vår närhet som är med oss på denna resa och vi ser fram emot att fortsätta att arbeta hårt för att uppnå våra mål tillsammans.

Stockholm den 28 april 2023

Oscar Engelbert, verkställande direktör



“Oscar Properties fortsätter med sin tydliga strategi”

Kort om Oscar Properties

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

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



TRANSAKTION OCH FINANSIERING

TRANSAKTION

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

FINANSIERING

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

FÖRVALTNING

FÖRVALTNING

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

UTVECKLING

VÄRDESKAPANDE UTVECKLING

Fokus för utveckling är att utveckla byggrätter och tillsammans med förvaltning identifiera värdeskapande investeringar i koncernens befintliga fastighetsportfölj. Teamet ansvarar för att driva ändringar av detaljplaner, ansöka om bygglov samt att projektleda pågående utvecklingsprojekt. Bolaget har som mål att pågående utvecklingsprojekt inte ska överstiga mer än 10 procent av bolagets balansräkning.



VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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

OPERATIVA MÅL

Oscar Properties operativa mål antogs den 21 februari 2023:

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

FINANSIELLA MÅL

Oscar Properties finansiella mål antogs den 21 februari 2023:

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

För att uppnå sina mål ska Oscar Properties:

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

UTDELNINGSPOLICY

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

Förvaltningsfastigheter

FASTIGHETSBESTÅNDET

Oscar Properties fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2023 av 84 fastigheter. Fastigheterna återfinns i hela Sverige men är i huvudsak belägna i kommunerna Helsingborg, Stockholm, Sollentuna, Malmö och Nacka.

Fastigheternas verkliga värde uppgick per den 31 mars 2023 till 6 781 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan är 516 540 kvadratmeter, varav 39 procent är lager/logistik, 28 procent är kontor, 13 procent är butik/dagligvaruhandel, 8 procent är industri/verkstad och 12 procent utgörs av övriga lokalytor. Se även fastighetsvärde fördelat per fastighetskategori i cirkeldiagrammet på nästa sida, sidan 9.

De största hyresgästerna i beståndet utgörs av Frigoscan-dia 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 24,2 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.



Skeppsbron 13, Karlskrona.

FASTIGHETSUTVECKLING

Oscar Properties har under perioden genomfört 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.

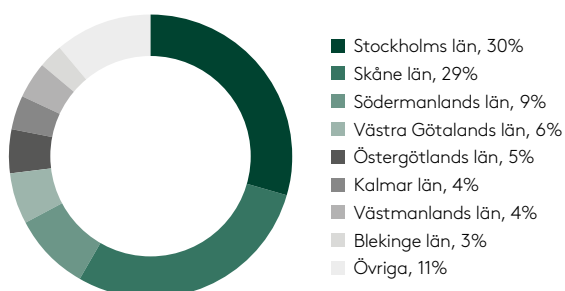
FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Oscar Properties har under första kvartalet 2023 avyttrat tre fastigheter till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 66,5 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Arboga, Karlskrona och Gnesta och den totalt uthyrbara arean uppgår till 5 160 kvadratmeter.

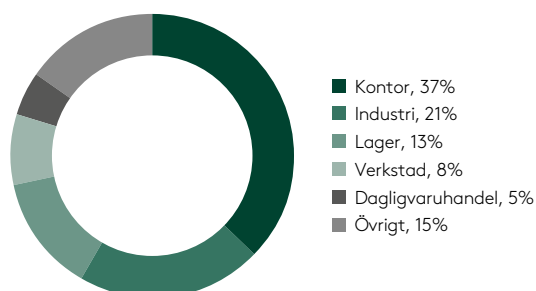
Fastighetsbeståndet fördelat på län

Län	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Antal fastigheter
Stockholms län	1 999	127	70 344	14
Skåne län	1 916	159	150 627	9
Södermanlands län	625	42	70 414	9
Västra Götalands län	375	34	28 386	6
Kalmar län	332	26	35 728	5
Östergötlands län	260	29	27 163	14
Västmanlands län	250	23	23 039	5
Blekinge län	203	21	16 405	2
Övriga	821	63	94 434	20
Totalt	6 781	523	516 540	84

Fastighetsvärde
fördelat per län
31 mars 2023



Fastighetsvärde
fördelat per fastighetskategori
31 mars 2023



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 Grass Sverige AB	29	22 463	1283	6%
Telefonaktiebolaget LM Ericsson	15	12 297	1184	3%
Volvo Parts AB	15	22 000	682	3%
Bilia AB	14	14 411	937	3%
QO Söder AB	13	9 435	1352	2%
Stockholm Hotel Apartments i Sollentuna	10	3 773	2571	2%
Johan i Hallen & Bergfalk AB	10	4 635	2071	2%
Arbetsförmedlingen	7	4 673	1541	1%
Jitech AB	7	12 599	557	1%
Övriga	357	342 254	1044	68%
Totalt	523	516 540	1013	100%

FASTIGHETSVÄRDERING

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 mars till 6 781 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 första kvartalet 2023 har samtliga 84 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 jämte restvärdet. Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av:

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

Värderingen 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 första kvartalet 2023 var 8,3 procent, samma som vid värderingen i det fjärde kvartalet 2022.

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till till 6,2 procent vilket är samma direktavkastningskravet som i det fjärde kvartalet 2022.

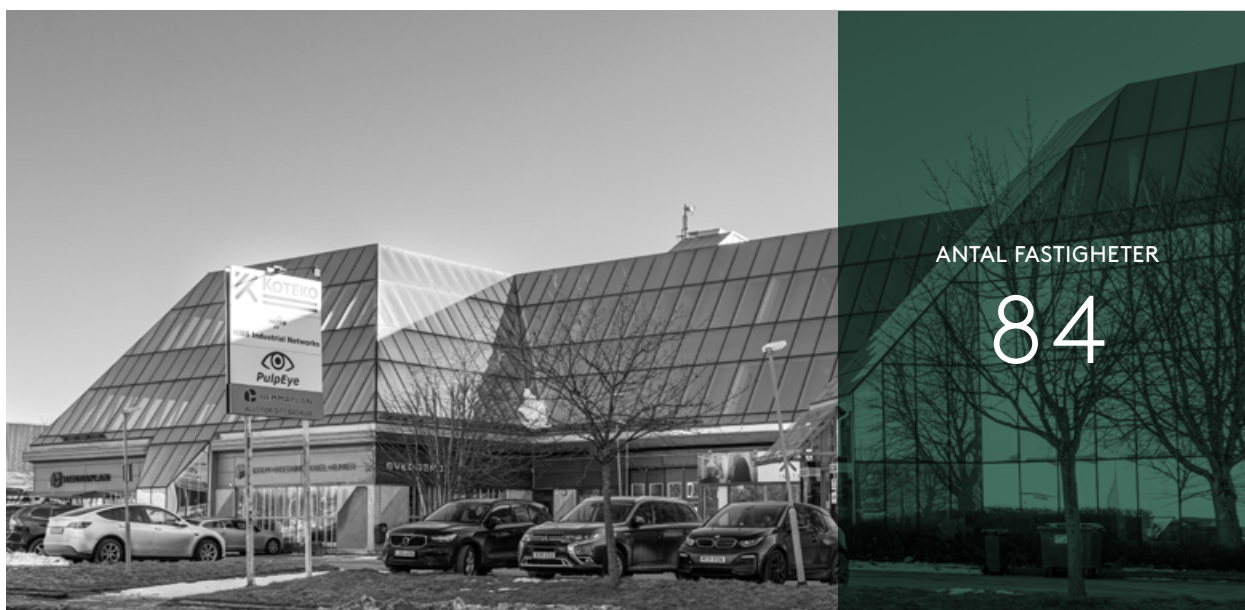
Förändring redovisat värde fastigheter

Belopp i miljoner kronor (mkr)

Fastighetsbestånd vid periodens början	6 666,4
Förvärv	-1,0
Investeringar i befintliga fastigheter	23,9
Omklassificering projektfastighet	
Avyttringar	-67,8
Valutadifferens	-2,8
Värdet förändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	162,0
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 mars	6 780,7

VÄRDERING BYGGRÄTTER

I det totala värdet för förvaltningsfastigheterna ingår 157 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.

BESTÅNDETS VAKANSER

Oscar Properties arbetar aktivt med uthyrning av vakanta ytor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2023 till 86 procent (88). Sett till yta uppgick uthyrningsgraden till 85 procent (86). Förvaltningen har löpande kontakt med lokala mäklare samt arkitekter som besitter med mycket information och kunskap om marknaden på respektive ort. Utöver detta arbetar förvaltningen kontinuerligt med egna kontakter. I takt med att beståndet växer underlättas förhandlingar och nya uthyrningar då det finns ett större utbud att erbjuda nya och befintliga hyresgäster. Förvaltningen är inne i ett tidigt skede och påbörjar uthyrningsarbetet så fort förvärv av fastigheten avtalats.

KONTRAKTSTRUKTUR

Per 31 mars 2023 hade Oscar Properties 881 hyresavtal (927) tecknade med 637 hyresgäster (655). Den viktade återstående löptiden för dessa hyresavtal upp gick till 3,1 år (3,6). De tio största hyresgästerna stod tillsammans för 32 procent (32) av hyresvärdet. Antalet avtal och durationen på dessa medför att Oscar Properties exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

RISKDIVERSIFIERING AV HYRESVÄRDET

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



Skeppsbron 2, Karlskrona.

Beståndets Vakanser

Kategori	Total yta, kvm	Total yta, Vakant	Area vakant, %	Hyresvärde totalt, mkr	Hyresvärde ¹ vakant, mkr	Ekonomisk vakans, %
Lager	200 241	14 007	7%	146	7	5%
Kontor	142 848	32 506	23%	197	38	19%
Butik	66 321	4 268	6%	86	4	5%
Industri	40 330	13 071	32%	20	12	58%
Förråd	9 217	2 939	32%	5	1	24%
Verkstad	8 470	850	10%	9	1	10%
Bostad	7 948	1 187	15%	10	1	13%
Skola	8 873	1 180	13%	13	1	9%
Hotell	6 642	0	0%	6	0	0%
Övrigt	25 649	5 130	20%	31	7	21%
Totalt	516 540	75 137	15%	523	72	14%

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

Projektportföljen

Inom Oscar Properties affärsmodell ingår att utveckla projekt inom befintliga förvaltningsfastigheter. Totalt har ca 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.

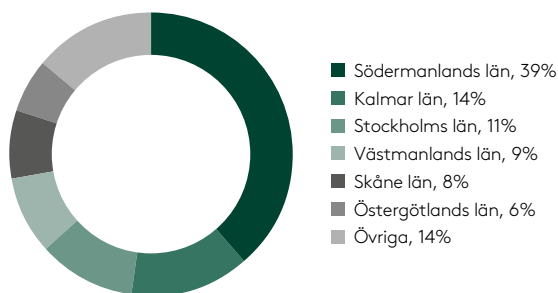
Oscar Properties identifierar möjliga byggrätter och utvecklingsmöjligheter inom ramen för fastighetsbeståndet i affärsområdet Förvaltningsfastigheter i syfte att tillskapa fastighetsvärde samt att optimera driftnetto.

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

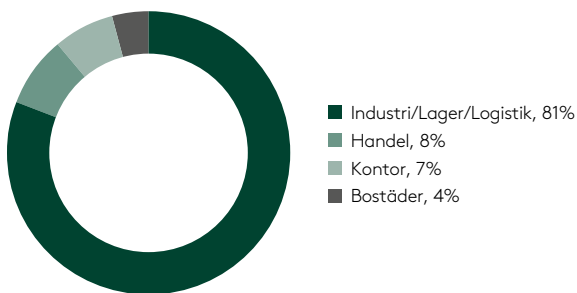
BYGGRÄTTER VIA BYGGLOV INOM BEFINTLIG DETALJPLAN

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, varav 60 000 kvm är värderade. Dessa är till störst del belägna i Mälardalen, Skånes- och Stockholms län.

Byggrätter
fördelat per län
31 mars 2023



Byggrätter
fördelat per kategori
31 mars 2023



BYGGRÄTTER

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

NACKA (ALPHYDDAN)

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

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

ÄLVSJÖ

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



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



MALMÖ

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

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

VÄSTERÅS

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

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

Finansiering

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

EFFEKTIVT KAPITALUTNYTTJANDE OCH RISKMINIMERING

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det nominella beloppet för totala räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2023 till 4 969,3 mkr.

Den genomsnittliga räntan för de totala räntebärande skulderna uppgick per den 31 mars 2023 till 7,5 procent. Av koncernens räntebärande skulder är 4 415,4 mkr upplånade mot Stibor 3 månader. Den högre snitträntan under kvartalet är ett resultat av högre marknadsräntor.

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 740,5 mkr (2 868,6) med en genomsnittlig ränta på 6,9 procent, obligationslån utgjorde 2 060,0 mkr (2 060,0) med en genomsnittlig ränta på 8,3 procent, samt övriga räntebärande skulder 168,9 mkr (120,0) med en genomsnittlig ränta på 7,9 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, se vidare information gällande obligationslånet under likviditet på sidan 15.

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.

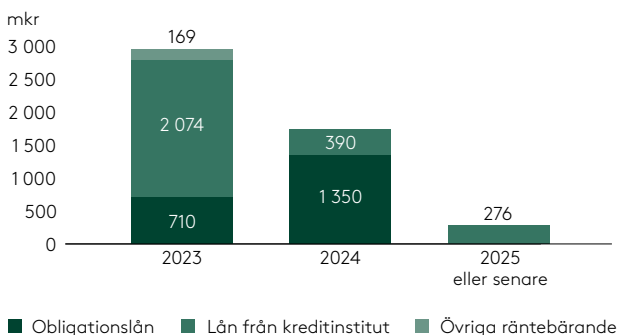
Koncernen kan också ta upp övrig skuld, t.ex. i form av obligationer eller checkräkningskrediter, för övrigt kapitalbehov. Detta kapital används för investeringar i förvaltningsfastigheter och vid förvärv. Oscar Properties har inom ramen för det seniora icke säkerställda obligationslånet emitterat 800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

Koncernens nettobelåningsgrad per 31 mars 2023 uppgick till 68,9 procent.

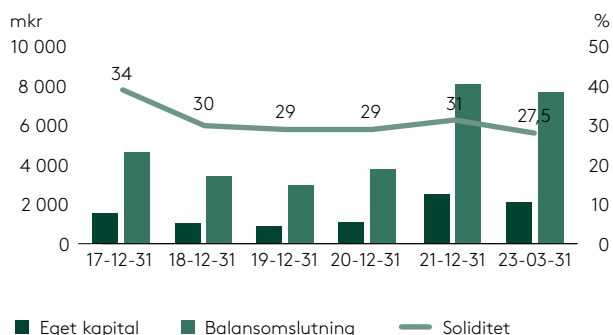
EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per den 31 mars 2023 till 2 113,3 mkr (2 550,9) och soliditeten till 27,5 procent (31,5). Balansomslutningen uppgick till 7 681,2 mkr (8 104,7). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

Förfalloprofil
Koncernens räntebärande skulder (mkr)



Eget kapital
balansomslutning (mkr) och soliditet (%)



LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 mars 2023 till 114,1 mkr (86,1). Av dessa är 48,9 mkr av likvida medel 31 mars avsatta på spärrat konto avsedda för amortering av Valerumobligationen. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per 31 mars 2023 till 3 142,4 mkr (463,2). Av de totala kreditförfallen på 3 142,4 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 långgivare om förlängning av befintliga krediter, där bolaget erhållit kreditbeslut på förlängning av 1 996,4 mkr på 2 år. Förfallet av den säkerställda obligationen på 710,0 mkr hanteras i enlighet med det pågående skriftliga förfarandet där emittenten önskar förlänga förfallotidpunkten med 6 månader till 2023-10-30 mot att en amortering om 400,0 mkr sker i samband med

förlängningen i början av maj. Det skriftliga förfarandet avslutas 28 april kl 13.00, efter publiceringen av denna delårsrapport.

Likviditet om 400,0 mkr har säkrats från genomförda avyttringar under 2023 för användning till amorteringen som sker den 9 maj. Kvarvarande del av obligationen om 310,0 mkr med 6 månaders löptid, avses hanteras genom amortering med likvid från kommande avyttringar och refinansiering utanför obligationsmarknaden.

Ytterligare ett lån på 100,0 mkr kommer att amorteras via likvid från avyttring av fastigheter. Resterande cirka 282,8 mkr i förfall under kommande 12-månadersperiod planeras att förlängas med nuvarande kreditgivare.

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



Aktien och ägarna

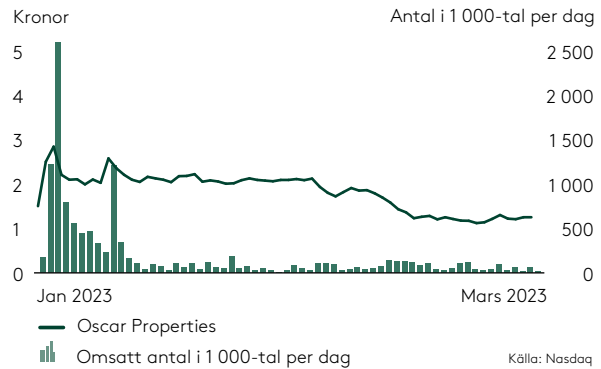
Stam- och preferensaktierna i Oscar Properties Holding AB (publ) handlas sedan mars 2015 på Nasdaq Stockholm.

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 mars 2023 till 179,5 mkr.

Den 31 mars 2023 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 143 682 563 aktier, varav 143 635 183 stamaktier, 44 688 preferensaktier och 2 692 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 143 639 921 varav stamaktierna motsvarar 143 635 183 röster, preferensaktierna 4 468,8 röster och preferensaktierna av serie B 269,2 röster.

Under perioden har inga emissioner genomförts.

Stamaktien, kursutveckling



Oscar Properties, 15 största ägare, 31 mars 2023

Ägare	Antal aktier			Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	28 756 448	0	0	20,0	20,0
Dragfast AB	28 000 000	0	0	19,5	19,5
Avanza Pension	11 236 090	1 815	33	7,8	7,8
Ålandsbanken ABP, Svensk filial	4 999 382	7	0	3,5	3,5
Swedbank Försäkring	4 861 790	125	4	3,4	3,4
Peter Eriksson Fastighets AB	4 445 081	0	0	3,1	3,1
SEB LIFE	2 637 396	216	0	1,8	1,8
Dan Peters	2 018 444	0	0	1,4	1,4
Agmenta Holding AB	1 250 000	0	0	0,9	0,9
Lectoria AB	1 176 000	0	0	0,8	0,8
Dan Hägerbring	1 172 822	0	0	0,8	0,8
Joakim Svensson	1 147 321	0	0	0,8	0,8
Peritas Investment AB	1 047 983	0	0	0,7	0,7
Backahill Utveckling AB	1 015 413	0	0	0,7	0,7
Nordnet Pensionsförsäkring AB	926 599	1 254	161	0,6	0,6
Övriga	48 944 414	13 893	818	34,1	34,1
Totalt antal utestående aktier	143 635 183	17 310	1 016	100,0	100,0
Innehav av egna aktier	-	27 378	1 676	-	-
Totalt antal registrerade aktier	143 635 183	44 688	2 692	100,0	100,0

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



RYDS
BILGLAS

137 187 **Elektroskandia**
Sverige

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Helår 2022
	2			
Hysesintäkter		120,4	114,1	446,2
Projektintäkter		13,5	1,0	64,5
Övriga intäkter		-	0,4	2,7
Nettoomsättning		133,9	115,5	513,5
Fastighetskostnader	3			
Driftkostnader		-27,8	-34,3	-86,0
Underhållskostnader		-4,0	-3,4	-19,8
Fastighetsskatt		-4,9	-4,9	-19,5
Övriga fastighetskostnader		-19,6	-4,5	-34,9
Projektkostnader		-13,8	-7,4	-162,6
Summa rörelsens kostnader		-70,1	-54,5	-322,8
Bruttoresultat		63,8	61,0	190,7
-varav driftnetto		64,1	68,0	288,5
Övriga rörelseposter				
Central administration		-12,2	-16,8	-57,1
Förvärvs- och transaktionskostnader		-3,5	-13,4	-82,5
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-0,4	-0,4	-1,3
Finansiella intäkter		0,2	1,4	10,8
Finansiella kostnader		-109,1	-72,9	-322,2
Resultat efter finansiella poster		-61,2	-41,0	-261,7
-varav förvaltningsresultat		-57,0	-20,3	-80,0
Värdetförändring fastigheter	4, 8	161,0	25,5	-301,9
Resultat före skatt		99,8	-15,5	-563,6
Skatt	9	-37,9	48,9	112,1
Periodens resultat		61,9	33,4	-451,4
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor ¹		0,43	0,24	-3,24
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor ¹		0,43	0,24	-3,24
Totalt antal utestående aktier, miljoner stycken		143,6	143,6	143,6
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken		143,6	139,5	139,5
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusen stycken		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-mar 2023	Jan-mar 2022	Helår 2022
Periodens resultat	61,9	33,4	-451,4
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	61,9	33,4	-451,4
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	61,9	33,4	-451,4
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	61,9	33,4	-451,4
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

Kommentarer till perioden januari-mars 2023

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 133,9 mkr (115,5) och är hänförlig till hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna 120,4 mkr (114,1) och upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader om totalt 13,5 mkr (1,4). Nettouthyrningen uppgick till -8,0 mkr.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -70,1 mkr (-54,5). Rörelsekostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -56,3 mkr (-47,1) och projektutvecklingsverksamheten med -13,8 mkr (-7,4), se även segmentredovisningen på sid 18.

Fastighetskostnaderna -56,3 mkr (-47,1), består i huvudsak av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av fastigheterna. Kostnaderna är normalt sett högre under det första och fjärde kvartalet i jämförelse med det andra och tredje kvartalet. Perioden har även belastats med kostnader av engångskaraktär kopplade till anpassning av förvaltningsorganisationen.

Projektkostnaderna -13,8 (-7,4) mkr består i huvudsak av kostnader för Volvo-projektet i Flen.

DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick under perioden till 64,1 mkr (68,0), innebärande en överskottsgrad på 53,2 procent (59,6).

ÖVRIGA RÖRELSEPOSTER

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -12,2 mkr (-16,8) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden. Förvärvs- och transaktionskostnader uppgick under perioden till -3,5 mkr (-13,4) och avser kostnader, såväl interna som externa, för såväl förvärvs- som avyttringsaktiviteter som genomförts under perioden. Kostnaderna är relaterade till den omvandling mot fastighetsförvaltning som genomförs och som inte hör till den löpande verksamheten inom fastighetsförvaltning eller projektutveckling.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till -0,4 mkr (-0,4), se not 5 sid 29.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 0,2 mkr (1,8). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till intresseföretag.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -109,1 mkr (-72,9). De finansiella kostnaderna är främst hänförliga till räntekostnader till kreditinstitut och obligationsinnehavare. I de finansiella kostnaderna ingår även uppläggningskostnader som uppkommer vid upptagande av krediter och som periodiseras över lånets löptid.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -61,2 mkr (-41,0) varav förvaltningsresultat uppgick till -57,0 mkr (-20,3).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 161,7 mkr (19,3). Orealiserade värdeförändringar i beståndet är huvudsakligen hänförliga till under kvartalet, implementerad indexökning av befintliga hyresavtal, värdeskapande Capex-investeringar i pågående projekt för hyresgäster, identifierade byggrätter för kontor och modern logistik, omarbetade affärsplaner för fastigheter med betydande vakanser samt jämförbara transaktioner. Enligt IFRS regelverk redovisas även driftnettogarantier, 5,8 mkr (17,4), tillhörande perioden som realiserad värdeförändring.

Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -6,5 mkr (-) och är hänförliga till försäljning av förvaltningsfastigheter under det första kvartalet.

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till -37,9 mkr (48,9) och består av aktuell skatt om 0,3 mkr (-1,0) och uppskjuten skatt om -38,2 mkr (49,9). Den uppskjutna skatten avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter, som under perioden redovisats med -38,2 mkr.

Den förändring mot fastighetsförvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de ansamlade förlusterna i koncernen om sammanlagt cirka 1,5 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Totalt motsvarar underskottsavdragen ett värde om cirka 300 mkr. Dessa underskottsavdrag började redovisas från och med 2021 och redovisas som en tillgång i takt med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Under perioden ingen ytterligare skatteintäkt redovisats.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 61,9 mkr (33,4), vilket motsvarar 0,43 kronor (0,24) per stamaktie och 0,43 kronor (0,43) 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-Mar 2023			Jan-Mar 2022		
	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- utveckling	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Projekt- utveckling	Totalt
Hysesintäkter	120,4	-	120,4	114,1	-	114,1
Projektsättning och övriga intäkter	-	13,5	13,5	0,4	1,0	1,4
Fastighetskostnader	-56,3	-	-56,3	-46,5	-0,6	-47,1
Projektkostnader	-	-13,8	-13,8	-	-7,4	-7,4
Bruttoresultat	64,1	-0,3	63,8	68,0	-7,0	61,0
Överskottsgrad, %	53,2			59,6		
Uthyrningsgrad, %	88,6			91,6		

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS BRUTTO- RESULTAT/DRIFTNETTO, PERIODEN

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 120,4 mkr (114,1), fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -56,3 mkr (-46,5) och driftnettot uppgick till 64,1 mkr (68,0), med en överskottsgrad om 53,2 procent (59,6).

PROJEKTUTVECKLINGENS BRUTTORESULTAT, PERIODEN

Intäkter hänförliga till projektutveckling uppgick under perioden till 13,5 mkr (1,0). Projektkostnader, som under perioden uppgick till -13,8 mkr (-8,0) avser i huvudsak kostnader avseende färdigställande av projekt för Volvo i Flen.



4WORK YRKESKLÄDER

Öppet
7-17
Fredagar
7-15

BLÅKLÄDER
HÄRREKAR

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		11,5	15,2	12,4
Förvaltningsfastigheter	4, 8	6 780,7	6 930,9	6 666,4
Övriga materiella anläggningstillgångar		39,8	34,7	39,1
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	11,9	63,9	12,3
Nyttjanderättstillgång		74,5	29,0	75,9
Uppskjuten skattefordringar	9	107,8	85,6	148,5
Övriga finansiella anläggningstillgångar		218,1	234,8	218,4
Summa anläggningstillgångar		7 244,3	7 394,1	7 173,0
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		-	354,4	-
Övriga omsättningstillgångar	6	322,8	270,1	329,2
Likvida medel		114,1	86,1	70,7
Summa omsättningstillgångar		436,9	710,6	399,9
SUMMA TILLGÅNGAR		7 681,2	8 104,7	7 572,9
EGET KAPITAL				
Eget kapital		2 113,3	2 550,9	2 051,2
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	466,2	2 793,2	705,0
Obligationslån	7	1 328,3	2 026,3	1 330,6
Långfristig leasingskuld		67,8	24,6	69,1
Övriga räntebärande långfristiga skulder	7	0,8	101,2	0,8
Långfristiga skulder intressebolag		0,1	-	-
Övriga långfristiga skulder		29,8	29,6	29,1
Uppskjutna skatteskulder	9	-	-	-
Summa långfristiga skulder		1 893,0	4 974,9	2 134,6
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	7	2 263,5	54,9	2 046,4
Obligationslån	7	709,7	-	708,7
Kortfristig leasingskuld		5,2	3,6	5,1
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	7	203,2	20,0	180,4
Övriga kortfristiga skulder		493,3	500,5	446,5
Summa kortfristiga skulder		3 674,9	579,0	3 387,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7 681,2	8 104,7	7 572,9

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter uppgick till 6 780,7 mkr (6 930,9) och avser portfölj med förvaltningsfastigheter. För vidare information se sid 8-11, samt not 4, sid 29.

För joint venture/intresseföretag se not 5 sidan 29. Avseende uppskjuten skattefordran se not 9 sidan 30.

Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 218,1 mkr (234,8) och avser väsentligen fordringar avseende tilläggsköpeskillingar för Nacka Kvarngärdet.

Omsättningstillgångar

Efter att den sista villan i Skurusundet avyttrats under december 2022, är hela portföljen av projektfastigheter avvecklad. Vid periodens slut, den 31 mars 2023 uppgår projektfastigheter därmed till - mkr (354,4).

Övriga omsättningstillgångar uppgick den 31 mars 2023 till 322,8 mkr (270,1) och avser väsentligen kundfordringar, kortfristiga tilläggsköpeskillingar och upplupna driftnettogarantier, se även not 6 sidan 29.

Likvida medel uppgick den 31 mars 2023 till 114,1 mkr (86,1).

Långfristiga skulder

Avseende uppskjuten skatteskuld, se not 9 sidan 30.

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 729,7 mkr (2 848,1) efter avdrag för uppläggningsavgifter, obligationslån utgjorde 2 038,0 mkr (2 026,3) samt övriga räntebärande skulder 204,0 mkr (121,2), se not 7 på sid 30.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (KONCERNEN)

KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 2 113,3 mkr (2 550,9) och soliditeten till 27,5 procent (31,5).

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

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående eget kapital 2022-01-01	991,0	984,4	539,4	2 514,8
Ändrade redovisningsprinciper	-	-	-	-
Periodens resultat januari - mars 2022	-	-	33,4	33,4
Övrigt totalresultat januari - mars 2022	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Nyemission	61,0	-57,6	-0,8	2,6
Återköp av egna aktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	-	-	-
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Eget kapital 2022-03-31	1 052,0	926,5	572,3	2 550,8
Ändrade redovisningsprinciper	-	-	-	-
Periodens resultat april - december 2022	-	-	-484,8	-484,8
Övrigt totalresultat april - december 2022	-	-	-	-
Justering tillträdesbokslut	-	-	-13,0	-13,0
Emission egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Nyemission	-	-0,2	-1,2	-1,4
Återköp av egna aktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	-	-	-
Omräkningsdifferens	-	-	-1,3	-1,3
Avyttring egetkapitalinstrument	-	5,7	-4,9	0,8
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 052,0	931,7	67,4	2 051,2
Ändrade redovisningsprinciper	-	-	-	-
Periodens resultat januari - mars 2023	-	-	61,9	61,9
Övrigt totalresultat januari - mars 2023	-	-	-	-
Fondemission	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-
Återköp av egna aktier	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument ¹	-	-	-	-
Omräkningsdifferens	-	-	3,2	3,2
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-3,0	-	-3,0
Utgående eget kapital 2023-03-31	1 052,0	929,0	132,3	2 113,3

¹ 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 4,1 mkr (-61,8). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 46,8mkr (-8,1) och hänföorde sig främst till förändring avseende avyttring av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick

till -7,5 mkr (43,1) och var framförallt hänförligt till upptagande av lån och amortering av lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 43,4 mkr (-26,8). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 114,1 mkr (86,0).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Helår 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	99,8	-15,5	-563,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-147,7	-25,5	183,0
Betald skatt	-0,2	-1,0	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-48,1	-42,0	-381,1
Förändring av projektfastigheter	-	-	390,3
Förändring av övrigt rörelsekapital	52,2	-19,8	-78,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4,1	-61,8	-69,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-20,4	-17,2	-404,9
Försäljning förvaltningsfastigheter	67,8	-	423,4
Investeringar/försäljningar i övriga anläggningstillgångar	-0,9	-0,1	-4,5
Förvärv av verksamheter	-	-	-13,0
Försäljningar av verksamheter	-	6,8	0,0
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures	-	-0,2	50,4
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	0,3	2,6	-32,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	46,8	-8,1	19,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	2,5	1,2
Upptagna lån	19,1	424,3	987,3
Amortering av lån	-23,6	-383,7	-1 002,7
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	0,0
Avyttring på eget kapitalinstrument	-3,0	-	0,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7,5	43,1	-13,4
Periodens kassaflöde	43,4	-26,8	-63,7
Likvida medel vid periodens början	70,7	112,8	112,8
Likvida medel vid periodens slut	114,1	86,0	70,7
Tilläggsupplysningar kassaflöde			
Erhållen ränta	0,3	1,4	10,8
Betald ränta	-91,8	-62,5	-270,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	0,4	0,4	-1,3
Resultat vid försäljning av andelar i andra företag	-	0,2	-
Avskrivningar mm	2,5	7,0	-14,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-167,6	-36,7	167,4
Resultat vid försäljning koncernföretag	-	-6,8	-
Övrigt	16,9	10,4	31,3
Summa	-147,8	-25,5	183,0

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Helår 2022
Rörelsens intäkter	2,9	2,9	19,1
Rörelsens kostnader	-6,3	-11,5	-36,5
Rörelseresultat	-3,4	-8,6	-17,4
Finansnetto	-16,5	-15,6	-20,1
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	87,0
Nedskrivning av aktier/andelar koncernföretag	-	-55,1	-762,1
Resultat från finansiella poster	-16,5	-70,6	-695,2
Bokslutsdispositioner	-	-	10,0
Resultat före skatt	-19,9	-79,2	-702,6
Inkomstskatt	-	-	-
Periodens resultat ¹	-19,9	-79,2	-702,6

¹ Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Moderbolaget verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter bestod främst av utfakturerade tjänster motsvarande 2,9 mkr (2,9). Rörelseresultatet uppgick till -3,4 mkr

(-8,6). Resultatet från finansiella poster uppgår till -16,5 mkr (-70,6), varav nedskrivning av aktier/andelar i koncernföretag motsvarar - mkr (-55,1). Under perioden har en uppskrivning av aktier/andelar i koncernföretag gjorts med - mkr (-55,0). Periodens resultat uppgick till -19,9 mkr (-79,2).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor (mkr)	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2 144,5	2 200,7	2 140,6
Omsättningstillgångar	3 626,6	3 310,9	3 704,6
SUMMA TILLGÅNGAR	5 771,1	5 511,6	5 845,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 052,3	2 568,6	2 075,2
Långfristiga skulder	783,8	780,7	787,2
Kortfristiga skulder	2 935,0	2 162,3	2 982,8
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 771,1	5 511,6	5 845,2

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Balansomslutningen uppgick till 5 771,1 mkr (5 511,6). Soliditeten uppgick till 35,6 procent (46,6).



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Allmän information

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

Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Nybrogatan 55, 102 43 Stockholm.

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

Den 31 mars 2023 hade koncernen 32 (28) anställda.

Not 2

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är oförändrade från dem som användes vid upprättandet av årsredovisningen för år 2022 (som framgår i not 1 *Redovisningsprinciper*).

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

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

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

SEGMENTREDOVISNING

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

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

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR FRÅN OCH MED 2023

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde baserat i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna 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 avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen. Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är sanno-

Not 3

Fastighetskostnader

Nedan visas en specifikation av kostnader för förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022
Taxebundna kostnader	-20,9	-19,8
Driftkostnader	-6,9	-7,6
Förvaltningskostnader	-19,6	-11,4
Reparationer och underhåll	-4,0	-3,4
Fastighetsskatt	-4,9	-4,9
Totala fastighetskostnader för perioden	-56,3	-47,1

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

Not 4

Förvaltningsfastigheter

Nedan visas en tabell över förändring redovisat värde förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022
Fastighetsvärde vid periodens början, 1 januari	6 666,4	6 894,4
Förvärv	-1,0	-
Investeringar	24,2	17,2
Avyttringar	-67,8	-
Valutadifferens	-2,8	-
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	161,7	19,3
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 mars	6 780,7	6 930,9

Not 5

Joint ventures och intresseföretag

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

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

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

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.

Not 6

Övriga omsättningstillgångar

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

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

Not 7

Finansiella instrument

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	31 mar 2023	31 mars 2022	31 dec 2022	31 mar 2023	31 mars 2022	31 dec 2022
Skulder till kreditinstitut	2 729,7	2 848,1	2 751,4	2 729,7	2 848,1	2 751,4
Obligationslån	2 038,0	2 026,3	2 039,3	1 601,3	2 020,1	1 703,7
Övriga räntebärande skulder	204,0	121,2	181,2	204,0	121,2	181,2
Summa	4 971,7	4 995,6	4 971,9	4 535,0	4 989,4	4 636,3

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 31 mars 2023 visar en skillnad mellan redovisat och verkligt värde, till följd

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

Not 8

Värdeförändringar fastigheter

Belopp i mkr	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	161,7	19,3
Driftnettogarantier	5,8	17,4
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-6,5	0,0
Realiserad värdeförändring projektfastigheter	0,0	-11,2
Summa värdeförändringar under perioden	161,0	25,5

Not 9

Skatt

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

Oscar Properties redovisar värdet på dessa förlustavdrag i takt

med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Under perioden har ett värde om - mkr (60,0) redovisats.

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

Resultaträkning	31 mar 2023	31 mar 2022	Balansräkning	31 mar 2023	31 mar 2023
Koncernen			Koncernen		
Aktuella skatter	0,3	-1,0	Uppskjuten skattefordran	299,2	299,2
Uppskjutna skatter	-38,2	49,9	Uppskjuten skatteskuld	-191,4	-213,6
Summa	-37,9	48,9	Summa uppskjuten skatt	107,8	85,6

Not 10

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022		31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Koncernen				Moderbolaget			
<i>Ställda pantar</i>				<i>Ställda pantar</i>			
Fastighetsinteckningar	4 196,3	4 257,0	4 319,7	Fastighetsinteckningar	inga	inga	inga
Pantsatta reverser	-	-	-	Aktier i dotterbolag	987,4	1 052,2	987,4
Aktier i dotterbolag	1 938,9	2 982,4	2 316,1	Värdepapper	-	-	-
Värdepapper	-	-	-	<i>Eventalförpliktelser</i>			
Företagsinteckningar	-	-	-	Borgensåtaganden	3 427,0	3 098,6	3 442,0
Likvida medel	-	-	-				
<i>Eventalförpliktelser</i>							
Borgensåtaganden	-	-	-				

ÖVRIG INFORMATION

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Oscar Properties relationer med närstående framgår av Not 32 i Oscar Properties årsredovisning för 2022. Närståendetransaktioner har även förekommit genom transaktioner mellan Oscar Properties Holding AB (publ) och övriga koncernbolag.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 43-45 i årsredovisningen för 2022. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

STYRELSENS INTYGANDE

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

Stockholm den 28 April 2023

Peter Norman
Styrelseordförande

Ulf Nilsson
Ledamot

Therese Agerberth
Ledamot

Markus Dragicevic
Ledamot

Oscar Engelbert
Ledamot, Vd

DEFINITIONER

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

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

BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER

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

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

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

BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

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

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

Projektfastigheter
Avser primärt fastigheter som innehas för projektutveckling.

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

Överskottsgrad, %
Driftnetto i relation till hyresintäkter.

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

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

FINANSIELLA DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital, %
Resultat efter skatt (rullande 12 månader) i relation till genomsnittligt eget kapital.

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

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

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

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

Joint ventures
Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmandeinflytande.

Projektmarginal
Beräknad projektvinst i förhållande till de totala intäkterna.

Räntetäckningsgrad, ICR
Finansnetto i förhållande till resultat före värdeförändringar och finanskostnader.

Soliditet, %
Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Resultat per stamaktie, kronor
Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

Långsiktigt substansvärde per aktie NAV, kronor
Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatt, dividerat med antalet utestående stamaktier vid periodens utgång. Mått som visar långsiktigt substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Finansiell kalender 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

Kontakt

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

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Oscar Properties Holding AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 april 2023, kl 08.30.

Bilaga 1

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Oscar Properties Holding AB (publ) är ett fastighetsbolag som under 2021 expanderat kraftigt genom förvärv av förvaltningsfastigheter. Det första förvärvet, med ett verkligt värde på 1,4 miljarder kronor, tillträdde 30 december 2020. Under perioden januari-mars 2023 har bolaget avyttrat fastigheter med ett verkligt värde på 67,8 miljoner kronor, totalt fastighetsvärde är 6,8 miljarder kronor. För att beskriva hur förvärvade förvaltningsfastigheter, redan tillträdde och avtalade men ännu ej tillträdde samt avyttrade, redan frånträdde och avtalade men ännu ej frånträdde, 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

Hysesvärdet för respektive förvaltningsfastighet baseras på aktuella aviseringslistor 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 mars 2023, inklusive räntekostnader för ännu ej tillträdde förvärv, och med hänsyn tagen till de räntevillkor som gäller vid den tidpunkten.

Den aktuella intjäningsförmågan har inte beaktat effekterna av kommande generella hyresförändringar. 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 intjäningsförmåga	Proforma inklusive ej till-/frånträdde	Aktuell				
		Nuvarande bestånd 2023-03-31	Nuvarande bestånd 2022-12-31	Beståndet per den 2022-09-30	Beståndet per den 2022-06-30	Beståndet per den 2022-03-31
Hysesintäkter	424,7	470,0	474,0	469,6	497,6	483,7
Fastighetskostnader	-69,5	-83,5	-83,5	-84,7	-109,4	-103,7
Fastighetsadministration	-13,0	-13,0	-13,0	-11,3	-11,3	-9,2
Driftnetto inklusive garantier	342,2	373,5	377,5	373,6	376,9	370,8
Överskottsgrad	81%	79%	80%	80%	76%	77%
Central administration	-45,1	-45,1	-45,1	-42,1	-42,1	-40,9
Finansnetto	-337,7	-371,7	-319,5	-283,1	-282,4	-226,4
Förvaltningsresultat	-40,6	-43,3	12,9	48,4	52,4	103,5

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	+/- 8,5
Fastighetskostnader	+/-2 procent	+/- 1,4
Räntenivå, procentenhet	+/-1 procentenhet	+/- 45,2

