

# Oscar Properties

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2024  
OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

# Q1

# Perioden i korthet

## PERIODEN JANUARI-MARS 2024

- Nettoomsättningen minskade till 70,2 mkr (133,9).
- Hyresintäkterna uppgick till 68,4 mkr (120,4).
- Driftnettot uppgick till 38,6 mkr (64,1).
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -64,2 mkr (161,0).
- Förvaltningsresultatet uppgick till -59,5 mkr (-57,0).
- Periodens resultat uppgick till -106,7 mkr (61,9).
- Resultat per stamaktie uppgick till -0,74 kronor (0,43).
- Likvida medel uppgick till 21,7 mkr (114,1).
- Soliditeten är negativ (27,5%).

## Nyckeltal

	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023 <sup>1)</sup>
Nettoomsättning, mkr	70,2	133,9	507,2
Hyresintäkter, mkr	68,4	120,4	405,1
Driftnetto, mkr	38,6	64,1	211,2
Överskottsgrad, %	56,4	53,2	52,1
Förvaltningsresultat, mkr	-65,9	-57,0	-332,6
Periodens resultat, mkr	-106,7	61,9	-2 834,7
Avkastning på eget kapital, %	neg	17,9%	neg
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 543,3	6 780,7	4 019,3
Balansomslutning, mkr	1 948,7	7 681,2	4 446,4
Eget kapital, mkr	-982,2	2 113,3	-872,0
Soliditet %	neg	27,5	neg
Eget kapital per aktie, kronor	neg	14,71	neg
Långsiktigt substansvärde NAV per aktie, kronor	neg	13,96	neg
Resultat per stamaktie, kronor <sup>1</sup>	-0,74	0,43	-19,74
Totalt antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	143 635	143 635	143 635
Genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, tusental	143 635	143 635	143 635

<sup>1</sup> Enligt bokslutskommunikén 2024-04-26. Årsredovisning 2023 är ej fastställd.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN JANUARI – MARS 2024

- Oscar Properties begärs i konkurs av bostadsrättsföreningen Innovationen den 5 januari. Innovationen återkallar sin konkursbegäran den 22 januari efter en överenskommelse.
- Oscar Properties häver den 9 januari avtalet med Peter Eriksson Fastigheter AB (PEFAB) vari det ingår ett låneavtal om 100 mkr. Utredning av tvistigheterna pågår och sammanställs och parterna avvaktar tillsvidare med slutregleringar.
- Oscar Properties långgivare slutför pantrealisering av 22 registerfastigheter. Samtliga fastigheter säljs såsom en fastighetstransaktion den 15 januari till Erik Selin Fastigheter AB. Försäljningen medför att fastigheter, men även lån och obetalda räntor, till ett värde om 2,2 mdkr lämnar koncernen.
- Oscar Properties meddelar den 31 januari att advokatbyrån WSA med advokaten Lars Söderqvist och kollegor anlitas för att upprätta en samlad plan på hur koncernens skulder ska betalas och hur tillgängsvärden ska säkras.
- Oscar Properties meddelar att fastigheter belägna i Sarpsborg (Norge), Skövde, Katrineholm och Västervik har avyttrats i fyra separata transaktioner till ett sammanlagt värde av 192 mkr.
- Oscar Properties meddelar att tvist uppkommit gällande ett avtal med företaget "DSAM" och att DSAM därvid ansökt om att Oscar Properties ska försättas i konkurs. Oscar Properties har samtidigt via juridiskt ombud begärt att DSAM återbetalar de 13 mkr som de inte har rätt till. DSAM har den 11 mars dragit tillbaka sin konkursansökan.
- Oscar Properties meddelar den 19 februari att VD och ekonomichef avser att lämna sina tjänster. Avsikten var att båda skulle arbeta vidare under uppsägningstiden men den 5 mars lämnar VD Carl Janglin sitt uppdrag.
- Oscar Properties meddelar den 20 februari att skuldavvecklingen fortsätter och att fyra fastigheter i Karlskrona och Värnamo har sålt till ett samlat värde om 150 mkr. I samband med försäljningarna löstes lån till kreditgivare med ungefär motsvarande belopp.
- Oscar Properties har en dialog med långgivare för att skjuta upp betalningar av räntor och amorteringar.
- Oscar Properties personalstyrka är neddragen 16 personer inklusive konsulter. Minskningen har skett genom naturliga avgångar och uppsägningar.
- Oscar Properties likviditetssituation utgör en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företags förmåga att fortsätta verksamheten.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Oscar Properties meddelar den 22 april att bolagets styrelse låtit upprätta en kontrollbalansräkning som visar ut eget kapital är förbrukat. Styrelsen kommer att skicka ut kallelse till en kontrollstämma.
- Oscar Properties meddelar den 25 april att diskussionerna med företrädare för obligationsägare till moderbolagets seniora icke säkerställda obligation på 800 mkr har sagt upp lånet till omedelbar betalning samt att de avser skicka in en konkursbegäran till domstol.
- Oscar Properties meddelar den 25 april att styrelseledamöterna Peter Norman och Markus Dragicevic beslutat att omedelbart avgå ur styrelsen.
- Oscar Properties får den 26 april besked om att obligationsägarnas konkursbegäran har lämnats in till Stockholms Tingsrätt.
- Oscar Properties meddelar den 17 Maj att begäran om företagsrekonstruktion lämnats in till Stockholms tingsrätt.
- Oscar Properties får besked från Stockholms tingsrätt att varken obligationsägarnas inlämnade konkursansökan eller den ansökan om företagsrekonstruktion som gjorts kommer att behandlas då tingsrätten inte anser att rätt företrädare lämnat in ansökningarna.
- Oscar Properties kallar den 23 Maj till extra bolagsstämma som kommer att hållas den 17 juni för att utse nya styrelseledamöter.
- Den 5 juni 2024 har bolaget nått en överenskommelse med koncernens största borgenärer. Bolagets förmåga att säkerställa sin fortlevnad beror på en planerad överenskommelse med bolagets icke prioriterade borgenärer som erbjuds möjligheten att konvertera sina fordringar till aktier i bolaget. På grund av denna överenskommelse har konkursansökan återkallats.
- Den 17 juni 2024 beslutade extra bolagsstämma att välja Hans von Celsing och Richard Bagge till nya styrelseledamöter. Stämman valde Hans von Celsing till styrelseordförande.
- Den 17 juni utsåg styrelsen Richard Bagge till verkställande direktör.
- Den 18 juni 2024 upprättade bolaget en kontrollbalansräkning som visade ett förbrukat eget kapital. Den första kontrollstämman hålls den 19 juni 2024.

## ALLMÄN KOMMENTAR GÄLLANDE AKTUELL FINANSIELL SITUATION

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

# Förvaltningsfastigheter

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Oscar Properties fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2024 av 29 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 2024 till 1 543 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan är 159 974 kvadratmeter, varav 40 procent är industri, 15 procent är kontor, 11 procent är dagligvaruhandel, 18 procent är verkstad och 16 procent utgörs av övriga lokalytor. Se även fastighetsvärde fördelat per fastighetskategori i cirkeldiagrammet på nästa sida, sidan 5.

De största hyresgästerna i beståndet utgörs av Volvo Parts AB, Arbetsförmedlingen, Jitech AB, Sveaverken Svea Agri AB, Skövde kommun och Elektroskandia Sverige AB.

Bolaget har nära samarbete med externa entreprenörer för för den löpande förvaltningen. Organisationen utgår från den geografi där fastigheterna till stor del finns belägna i idag, Stockholm med omnejd och Skåne. Vi ser den geografiska placeringen av kontrakterad förvaltningspersonal som strategiskt viktig. Vi vill ha en närhet till våra kunder och vara en organisation som med effektivitet träffar våra kunder efter deras behov. Förvaltningsorganisationen hanterar den tekniska förvaltningen i de orter där vi är representerade. Teknisk förvaltning kontrakteras på orterna med strategin att ha nära till kund samt god lokalkännedom om fastigheterna. Även det felavhjälpande underhållet för fastigheterna kontrakteras lokalt på samtliga orter.

## INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter genomförts med 0 miljoner kronor. Periodens investeringar avser i huvudsak hyresgästanpassningar och energieffektiviseringar.

## FASTIGHETSUTVECKLING

Oscar Properties har under perioden slutfört enstaka ombyggnationer och hyresgästanpassningar till befintliga kunder.

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

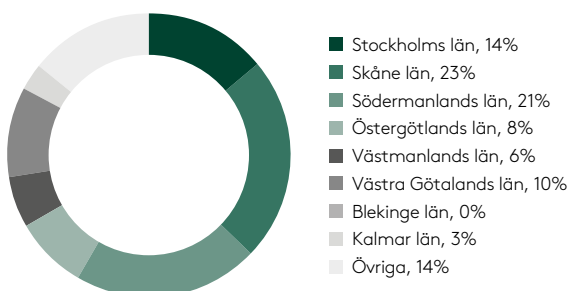


Skeppsbron 3, Karlskrona.

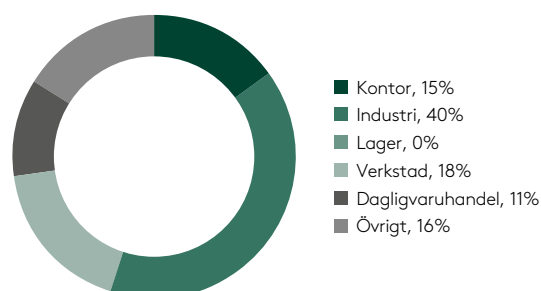
## Fastighetsbeståndet fördelat på län

Län	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Antal fastigheter
Stockholms län	222	14	8 094	1
Skåne län	361	43	48 372	3
Södermanlands län	323	26	33 860	5
Östergötlands län	119	11	12 389	3
Västmanlands län	97	14	14 050	4
Västra Götalands län	160	17	9 320	2
Blekinge län	0	0	0	0
Kalmar län	46	3	4 773	2
Övriga	215	28	29 116	9
<b>Total</b>	<b>1 543</b>	<b>156</b>	<b>159 974</b>	<b>29</b>

Fastighetsvärde  
fördelat per län  
31 mars 2024



Fastighetsvärde  
fördelat per fastighetskategori  
31 mars 2024



## Beståndets 10 största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresvärde, mkr	Yta, m <sup>2</sup>	Kr/m <sup>2</sup>	Andel av totalt hyresvärde
Volvo Parts AB	16	22 000	716	10%
Arbetsförmedlingen	8	4 673	1 642	5%
Jitech AB	7	12 599	592	5%
Sveaverken Svea Agri AB	6	6 738	829	4%
Nordic Service Partners AB	4	867	4 734	3%
Skövde kommun	4	2 384	1 658	3%
Elektroskandia Sverige AB	4	1 302	2 709	2%
Eskilstöping Förvaltning AB	3	1 819	1 833	2%
Green Deer AB	3	4 378	651	2%
Gunnar Karlson Sverige AB	3	1 378	1 874	2%
Övrigt hyresvärde	100	101 836	979	64%
<b>Totalt</b>	<b>156</b>	<b>159 974</b>	<b>978</b>	<b>100%</b>

## FASTIGHETSVÄRDERING

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

## FASTIGHETSVÄRDERING - 2022 OCH TIDIGARE

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

Vid ingången av året var fastigheterna värderade till verkligt värde. Verkligt värde definieras enligt följande. Det värde vid värdetidpunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genomföra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part.

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

Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av:

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

## Förändring redovisat värde fastigheter

Belopp i miljoner kronor (mkr)

Fastighetsbestånd vid periodens början, 1 januari 2024	4 019,3 <sup>1)</sup>
Förvärv	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-
Avyttringar	-2 457,1
Valutadifferens	-0,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-18,7
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 mars 2024</b>	<b>1 543,3</b>

<sup>1)</sup> Enligt bokslutskommunikén 2024-04-26. Årsredovisning 2023 är ej fastställd.

I värderingen 2022 och tidigare år har bästa och maximala användning av fastigheterna antagits.

Från analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden samt restvärde vid kalkylperiodens slut har diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan ska motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet.

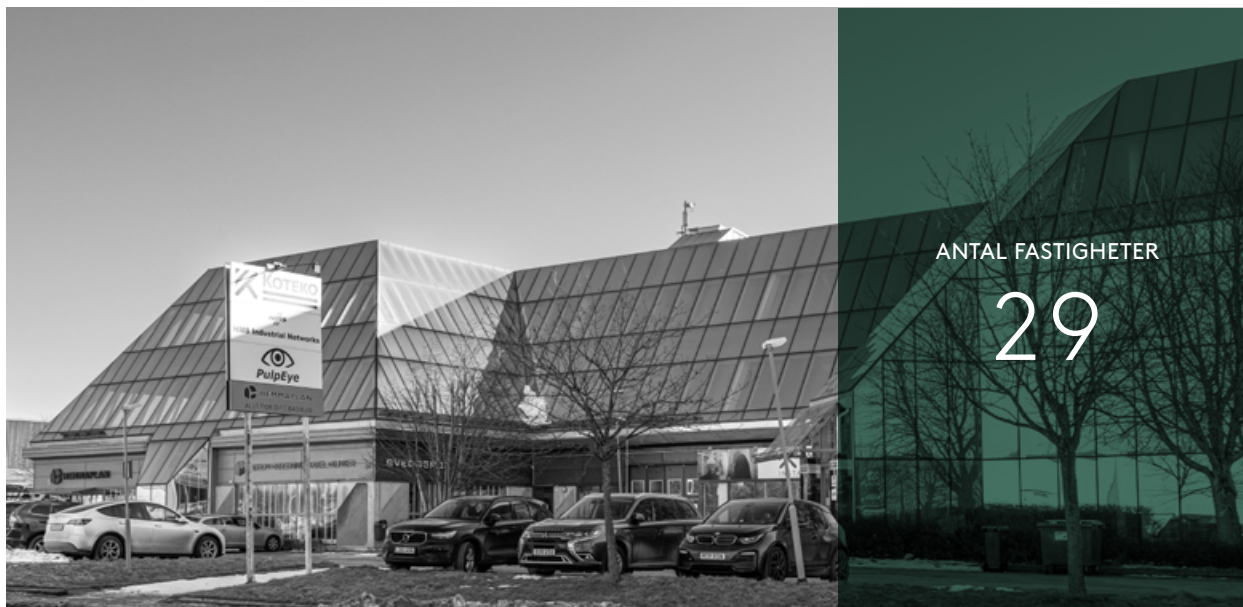
Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet.

## VÄRDERING BYGGRÄTTER

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



Danmark 29, Helsingborg.



ANTAL FASTIGHETER

29

## BESTÅNDETS VAKANSER

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2024 till 71 procent (86%). Sett till yta uppgick uthyrningsgraden till 66 procent (85%). Förvaltningen har löpande kontakt med lokala mäklare samt arkitekter som besitter med mycket information och kunskap om marknaden på respektive ort. Utöver detta arbetar förvaltningen kontinuerligt med egna kontakter.

## KONTRAKTSTRUKTUR

Per 31 mars 2024 hade Oscar Properties 158 hyresavtal (881) tecknade med 158 hyresgäster (637). De tio största hyresgästerna stod tillsammans för 39 procent (32%) av hyresvärdet. Antalet avtal och durationen på dessa medför att Oscar Properties exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

### Beståndets vakanser

Kategori	Total yta, kvm	Total yta, vakant	Area vakant %	Hyresvärde totalt, mkr	Hyresvärde <sup>1</sup> vakant, mkr	Ekonomisk vakans, %
Lager	57 576	3 210	6%	43	3	6%
Kontor	26 975	8 160	30%	37	9	25%
Butik	38 647	25 790	67%	40	22	55%
Industri	12 961	11 621	90%	7	6	86%
Förråd	5 708	1 588	28%	3	0	18%
Vård	4 727	2 396	51%	7	4	53%
Hotell	1 312	0	0%	2	0	0%
Bostad	4 700	1 005	21%	7	1	19%
Verkstad	2 298	850	37%	3	1	27%
Övrigt	5 070	300	6%	9	0	2%
<b>Totalt</b>	<b>159 974</b>	<b>54 920</b>	<b>34%</b>	<b>156</b>	<b>46</b>	<b>29%</b>

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

# Finansiering

---

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

## SKULDAVVECKLING

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

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det nominella beloppet för totala räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2024 till 1 787,9 mkr. Skulderna har inte längre någon räntesäkring vilket medför att bolagets räntekostnader följer marknadsräntorna med viss fördröjning. Skulder till kreditinstitut utgjorde 354,1 mkr (2 729,7), obligationslån utgjorde, 1 346,3 mkr (2 038,0), samt övriga räntebärande skulder 87,5 mkr (204,0). Koncernen har tre utestående obligationslån varav två säkerställda obligationslån utgivna av dotterbolag i koncernen om 272 mkr respektive 550 mkr samt ett icke-säkerställt obligationslån utgivet av moderbolaget om 800 mkr.

Koncernens nettobelåningsgrad per 31 mars 2024 överstiger 100 procent givet aktuella värderingar (70,7).

## EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per den 31 mars 2024 till -906,9 mkr (2 113,3) och soliditeten var negativ (27,5%). Balansomslutningen uppgick till 1 992,2 mkr (7 681,2).

## AKTUELL FINANSIERINGSSITUATION

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

## LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 mars 2024 till 21,7 mkr (114,1). Under det första kvartalet har koncernen amorterat 2 290,1 mkr.

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

## AKTUELL LIKVIDITETSSITUATION

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

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

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





# Aktien och ägarna

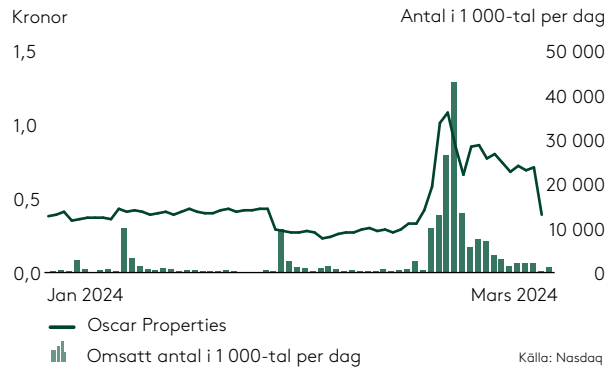
Stam- och preferensaktierna i Oscar Properties Holding AB (publ) handlas sedan mars 2015 på Nasdaq Stockholm.

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 mars 2024 till 101,6 mkr.

Den 31 mars 2024 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 2024

Ägare	Antal aktier			Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	28 756 448	0	0	20,02%	20,02%
Dragfast AB	28 000 000	0	0	19,49%	19,49%
Avanza Pension	10 110 196	1 635	52	7,04%	7,04%
Peter Eriksson	4 445 081	0	0	3,09%	3,09%
Swedbank Försäkring	3 654 214	132	0	2,54%	2,54%
Dan Peters	2 500 000	611	0	1,74%	1,74%
Paula Winnerton	2 405 000	0	0	1,67%	1,67%
Agmenta Holding AB	1 450 000	0	0	1,01%	1,01%
Luiza Larsson	1 225 186	0	0	0,85%	0,85%
Nordnet Pensionsförsäkring	1 194 776	2 280	190	0,83%	0,83%
Lectoria AB	1 176 000	0	0	0,82%	0,82%
Dan Hägerbring	1 172 822	0	0	0,82%	0,82%
Joakim Svensson	1 147 321	0	0	0,80%	0,80%
Peritas AB	1 047 983	0	0	0,73%	0,73%
Backahill AB	1 015 413	0	0	0,71%	0,71%
Övriga	54 334 743	12 652	774	37,8%	37,8%
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>143 635 183</b>	<b>17 310</b>	<b>1 016</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Innehav av egna aktier	0	27 378	1 676		
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>143 635 183</b>	<b>44 688</b>	<b>2 692</b>		

Information om aktieägarstruktur den 31 mars 2024 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.



**RYDS**  
BILGLAS

137 187 **Elektroskandia**  
Sverige

P

RYDS RYDS RYDS RYDS RYDS

RYDS RYDS RYDS

RYDS RYDS RYDS

Butik

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023 <sup>1)</sup>
	2			
Hysesintäkter		68,4	120,4	405,1
Projektintäkter		3,3	13,5	87,1
Övriga intäkter		-1,5	-	15,0
<b>Nettoomsättning</b>		<b>70,2</b>	<b>133,9</b>	<b>507,2</b>
Fastighetskostnader	3			
Driftkostnader		-10,5	-27,8	-67,6
Underhållskostnader		-0,3	-4,0	-12,3
Fastighetskostnader		-10,5	-4,9	-18,1
Övriga fastighetskostnader		-2,5	-19,6	-110,9
Projektkostnader		-6,5	-13,8	-83,4
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-30,4</b>	<b>-70,1</b>	<b>-292,3</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>40,0</b>	<b>63,8</b>	<b>214,9</b>
-varav driftnetto		38,6	64,1	211,2
<b>Övriga rörelseposter</b>				
Central administration		-10,6	-12,2	-61,9
Förvärvs- och transaktionskostnader		-	-3,5	-25,1
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	5	-0,4	-0,4	-1,6
Finansiella intäkter		-0,2	0,2	4,1
Finansiella kostnader		-87,4	-109,1	-486,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-61,2</b>	<b>-61,2</b>	<b>-355,7</b>
-varav förvaltningsresultat		-62,1	-57,0	-332,6
Värdeförändring fastigheter mm	4, 8	-64,2	161,0	-2 241,0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-125,4</b>	<b>99,8</b>	<b>-2 596,7</b>
Skatt	9	18,7	-37,9	-238,0
<b>Periodens resultat</b>		<b>-106,7</b>	<b>61,9</b>	<b>-2 834,7</b>
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor <sup>2</sup>		-0,74	0,43	-19,74
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor <sup>2</sup>		-0,74	0,43	-19,74
Totalt antal utestående aktier, miljoner stycken		143,6	143,6	143,7
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken		143,6	143,6	143,6
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusen stycken		44,7	44,7	44,7

<sup>1</sup> Enligt bokslutskommuniké 2024-04-26. Årsredovisning 2023 är ej fastställd.

<sup>2</sup> Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023 <sup>1)</sup>
Periodens resultat	-106,7	61,9	-400,9
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-106,7</b>	<b>61,9</b>	<b>-400,9</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare	-106,7	61,9	-400,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare	-106,7	-1 389,7	-400,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

<sup>1</sup> Enligt bokslutskommuniké 2024-04-26. Årsredovisning 2023 är ej fastställd.

## Kommentarer till perioden januari-mars 2024

### NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 70,2 mkr (133,9) och är hänförlig till hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna 68,4 mkr (120,4). Upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader uppgick till totalt 3,3 mkr (13,5) och övriga intäkter -1,5 mkr (0,0).

### RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -30,4 mkr (-70,1). Rörelsekostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -23,9 mkr (-160,2) och projektutvecklingsverksamheten med -6,5 mkr (-13,8).

Fastighetskostnaderna 0,2 mkr (-56,3), består i huvudsak av taxebundna kostnader, fastighetskötsel, 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.

### DRIFTNETTO

Driftnettet uppgick under perioden till 38,6 mkr (64,1), innebärande en överskottsgrad på 56,4 procent (53,2).

### ÖVRIGA RÖRELSEPOSTER

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -10,6 mkr (-12,2) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden. Förvärvs- och transaktionskostnader uppgick under perioden till 0 (-3,5) och avser kostnader, såväl interna som externa, för såväl förvärvs- som avyttringsaktiviteter som genomförts under perioden. Kostnaderna är relaterade till den omvandling mot fastighetsförvaltning som genomförs och som inte hör till den löpande verksamheten inom fastighetsförvaltning eller projektutveckling.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till -0,4 mkr (-0,4), se not 5 sid 21.

### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -87,4 mkr (-109,1). De finansiella kostnaderna är främst hänförliga till räntekostnader till kreditinstitut och obligationsinnehavare. I de finansiella kostnaderna ingår även uppläggningskostnader som uppkommer vid upptagande av krediter och som periodiseras över lånets löptid.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat efter finansiella poster uppgick till -58,6 mkr (-61,2) varav förvaltningsresultat uppgick till -59,4 mkr (-57,0).

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -33,5 mkr (167,5). Orealiserade värdeförändringar i beståndet är huvudsakligen hänförliga till ändrad redovisningsprincip där antagandet är att fastigheterna ska säljas forcerat i en avveckling. Tidigare år har realiserade värdeför-

ändringar orsakats av förändrade antaganden om avkastningskrav men även påverkats av indexökning av befintliga hyresavtal, värdeskapande Capex-investeringar i pågående projekt för hyresgäster, omarbetade affärsplaner för fastigheter med betydande vakanser samt jämförbara transaktioner. Se även avsnittet "Fastighetsvärdering" på sidan 6 i denna rapport. Enligt IFRS regelverk redovisas även driftnettogarantier tillhörande perioden som realiserad värdeförändring.

Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -30,7 mkr (-6,5) och är hänförliga till försäljning av förvaltningsfastigheter huvudsakligen under det andra kvartalet. Under det tredje kvartalet frånträdde tre fastigheter och även i det fjärde frånträdde tre fastigheter.

### SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till 18,7 mkr (-37,9) och består av aktuell skatt om -35,1 mkr (-0,1) och uppskjuten skatt om 53,8 mkr (0,1). Den uppskjutna skatten avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter, värdering av skattemässiga underskott, samt på finansiella instrument och periodiseringsfonder.

Under kvartalet har ett antal dotterbolag avyttrat sina fastigheter. När fastighetsaffärer görs utan att fastigheterna är paketerade i bolag uppkommer vanligtvis inkomstskatt. Inkomstskatten har beräknats men har inte beaktats i rapporten, vilket ytterligare framgår av not 9.

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

### PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -106,7 mkr (61,9), vilket motsvarar -0,74 kronor (0,43) per stamaktie, både före och efter utspädning.

# KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

## Kommentarer till balansräkning

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 584,5 mkr (6 780,7) och avser portfölj med förvaltningsfastigheter. För vidare information se sid 4-6, samt not 4, sid 19.

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

Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 136,9 mkr (218,1) och avser väsentligen fordringar avseende tilläggs-köpeskilling för Nackahusen i Sicklaområdet.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick den 31 mars 2024 till 129,4 mkr (322,8) och avser väsentligen kundfordringar, kortfristiga tilläggsköpeskillingar och upplupna driftnettogaran

ier, se även not 6 sidan 19. Likvida medel uppgick den 31 mars 2024 till 21,7 mkr (114,1).

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Avseende uppskjuten skatteskuld, se not 9 sidan 20.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Långfristiga skulder till kreditinstitut utgjorde 354,1 mkr (2 729,7) efter avdrag för uppläggningsavgifter. Obligationslån utgjorde 1 346,3 mkr (2 038,0) och övriga räntebärande skulder 514,4 mkr (204,0), se not 7 på sid 20.

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023 <sup>1)</sup>
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella tillgångar		7,8	11,5	8,7
Förvaltningsfastigheter	4, 8	1 543,3	6 780,7	4 019,3
Övriga materiella anläggningstillgångar		27,6	39,8	27,7
Andelar i intresseföretag/joint ventures	5	10,3	11,9	10,7
Nyttjanderättstillgång		71,7	74,5	65,5
Uppskjutna skattefordringar	9	0,2	107,8	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar		136,9	218,1	135,9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 797,6</b>	<b>7 244,3</b>	<b>4 267,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Projektfastigheter		-	-	-
Övriga omsättningstillgångar	6	129,4	322,8	111,2
Likvida medel		21,7	114,1	42,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>151,1</b>	<b>436,9</b>	<b>153,6</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 948,7</b>	<b>7 681,2</b>	<b>4 421,4</b>
<b>EGET KAPITAL</b>				
<b>Eget kapital</b>		<b>-982,2</b>	<b>2 113,3</b>	<b>-872,0</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	7	0,1	466,2	0,1
Obligationslån	7	-	1 328,3	-
Långfristig leasingsskuld		64,6	67,8	58,9
Övriga räntebärande långfristiga skulder	7	87,5	0,8	-
Långfristiga skulder intressebolag		0,1	0,1	0,1
Övriga långfristiga skulder		29,7	29,8	29,7
Uppskjutna skatteskulder	9	16,1	-	69,9
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>198,1</b>	<b>1 893,0</b>	<b>158,7</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	7	354,0	2 263,5	2 561,7
Obligationslån	7	1 346,3	709,7	1 613,9
Kortfristig leasingsskuld		5,7	5,2	5,2
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	7	426,9	203,2	314,4
Övriga kortfristiga skulder		600,0	493,3	639,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 732,9</b>	<b>3 674,9</b>	<b>5 134,7</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>1 948,7</b>	<b>7 681,2</b>	<b>4 421,4</b>

<sup>1)</sup> Enligt bokslutskommunikén 2024-04-26. Årsredovisningen 2023 är ej fastställd

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (KONCERNEN)

## Kommentarer till förändringar i eget kapital

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till -1 234,2 mkr (2 113,4) och soliditeten var negativ (27,5%). Under perioden har inga emissioner genomförts. Aktiekapitalet uppgår den 31 mars 2024 till 1 052,0 mkr (1 052,0).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>1 052,0</b>	<b>932,0</b>	<b>67,2</b>	<b>2 051,3</b>
Periodens resultat januari - mars 2023	-	-	61,9	61,9
Omräkningsdifferens	-	-	3,2	3,2
Avyttring egetkapitalinstrument	-	-3,0	-	-3,0
<b>Eget kapital 2023-03-31</b>	<b>1 052,0</b>	<b>929,0</b>	<b>132,3</b>	<b>2 113,4</b>
Periodens resultat april - december 2023	-	-	-2 896,6	-2 896,6
Emission egetkapitalinstrument	-	-87,2	-	-87,2
Omräkningsdifferens	-	0,2	-1,9	-1,7
Avyttring egetkapitalinstrument	-	0,6	-0,6	0,0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31<sup>1)</sup></b>	<b>1 052,0</b>	<b>842,6</b>	<b>-2 766,5</b>	<b>-872,0</b>
Periodens resultat januari - mars 2024	-	-	-106,7	-106,7
Omräkningsdifferens	-	-	-3,5	-3,5
<b>Utgående eget kapital 2024-03-31</b>	<b>1 052,0</b>	<b>842,6</b>	<b>-2 876,7</b>	<b>-982,2</b>

<sup>1)</sup> Enligt bokslutskommunikén 2024-04-26. Årsredovisningen 2023 är ej fastställd.

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN (KONCERNEN)

## Kommentarer till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -160,1 mkr (4,1). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 2 429,5 mkr (46,8) och hänförde sig främst till avyttring av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 290,1 mkr (-7,5)

och var framförallt hänförligt till amortering av lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -20,7 mkr (43,4). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 21,7 mkr (114,1).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023 <sup>1)</sup>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	-125,4	99,8	-2 596,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8,6	-147,7	2 335,8
Betald skatt	-0,1	-0,2	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-116,9</b>	<b>-48,1</b>	<b>-260,9</b>
Förändring av projektfastigheter	-	-	-
Förändring av övrigt rörelsekapital	-43,3	52,2	9,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-160,2</b>	<b>4,1</b>	<b>-251,2</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-20,4	-53,4
Försäljning förvaltningsfastigheter	2 438,2	67,8	788,5
Investeringar/försäljningar i övriga anläggningstillgångar	-	-0,9	-
Förvärv av verksamheter	-	-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/ joint ventures	-	-	-
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	-8,7	0,3	5,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 429,5</b>	<b>46,8</b>	<b>740,1</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	-	-	-
Upptagna lån	-	19,1	490,4
Amortering av lån	-2 290,1	-23,6	-1 004,5
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-
Avyttring på eget kapitalinstrument	-	-3,0	-3,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 290,1</b>	<b>-7,5</b>	<b>-517,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-20,8</b>	<b>43,4</b>	<b>-28,3</b>
Likvida medel vid periodens början	42,4	70,7	70,7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>21,7</b>	<b>114,1</b>	<b>42,5</b>
<b>Tilläggsupplysningar kassaflöde</b>			
Erhållen ränta	-	0,3	4,1
Erlagd ränta	-131,3	-91,8	-313,8
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-0,4	0,4	-1,6
Resultat vid försäljning av andelar i andra företag	-	-	8,3
Avskrivningar mm	-2,3	2,5	104,7
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-33,5	-167,6	1 908,7
Resultat vid försäljning koncernföretag	-9,4	-1,1	2,8
Övrigt	54,2	16,9	309,7
<b>Summa</b>	<b>8,6</b>	<b>-148,9</b>	<b>2 335,9</b>

<sup>1)</sup> Enligt bokslutskommunikén 2024-04-26. Årsredovisning 2023 är ej fastställd.



# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

## Kommentarer till moderbolagets resultaträkning och balansräkning

Moderbolaget verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter bestod främst av utfakturerade tjänster motsvarande 6,8 mkr (2,9). Rörelseresultatet uppgick till -2,5 mkr

(-3,4). Resultatet från finansiella poster uppgår till -19,1 mkr (-16,5), varav nedskrivning av aktier/andelar i koncernföretag motsvarar 0 mkr (-762,1).

Periodens resultat uppgick till -21,6 mkr (-19,9).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023 <sup>1)</sup>
Rörelsens intäkter	6,8	2,9	25,2
Rörelsens kostnader	-9,1	-6,3	-54,7
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	-0,2	-0,0	-9,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2,5</b>	<b>-3,4</b>	<b>-38,6</b>
Finansnetto	-19,1	-16,5	-94,7
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	71,8
Nedskrivning av fordringar på koncernföretag	-	-	-2 942,6
Nedskrivning av aktier/andelar koncernföretag	-	-	-2 203,2
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-19,1</b>	<b>-16,5</b>	<b>-5 168,6</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	52,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-21,6</b>	<b>-19,9</b>	<b>-5 155,2</b>
Inkomstskatt	-	-	-
<b>Periodens resultat <sup>2</sup></b>	<b>-21,6</b>	<b>-19,9</b>	<b>-5 155,2</b>

<sup>1</sup> Enligt bokslutskommunikation 2024-04-26. Årsredovisning är ej fastställd.

<sup>2</sup> Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat.

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

## Kommentarer till moderbolagets balansräkning

Balansomslutningen uppgick till 440,1 mkr (5 771,1). Soliditeten är negativ (35,6 procent).

Belopp i miljoner kronor (mkr)	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023 <sup>1)</sup>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	576,0	2 144,5	2 140,6
Omsättningstillgångar	-135,9	3 626,6	3 704,6
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>440,1</b>	<b>5 771,1</b>	<b>5 845,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	-3 115,4	2 052,3	2 075,2
Långfristiga skulder	87	783,8	787,2
Kortfristiga skulder	3 468,5	2 935,0	2 982,8
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>440,1</b>	<b>5 771,1</b>	<b>5 845,2</b>

<sup>1</sup> Enligt bokslutskommunikation 2024-04-26. Årsredovisning 2023 är ej fastställd.

# 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 2024 hade koncernen 16 (32) anställda inklusive konsulter. I koncernen ingår cirka 180 dotterbolag.

## 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. Undantag från IFRS och IAS 34 finns för fortlevnadsprincipen eftersom bolagets styrelse har fattat beslut om att avveckla bolagets verksamhet, som framgår i avsnittet "finansiering" och "fastighetsvärdering".

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

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

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

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

### NYA 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. Inga fastigheter har förvärvats under 2023 eller hittills under 2024, utan det har bara förekommit försäljningar.

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

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

Förändringar redovisas för helägda förvaltningsfastigheter som värdeförändring i resultaträkningen och för delägda som resultat från andelar i joint venture/intresseföretag. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad delårsrapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktivering sedan senaste delårsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen. Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen det vill säga som är värderingshöjande utgifter. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

## Not 3

### Fastighetskostnader

Nedan visas en specifikation av kostnader för förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	Jan-Mar 2024	Jan-Mar 2023
Taxebundna kostnader	-6,8	-20,9
Driftkostnader	-3,7	-6,4
Förvaltningskostnader	-3,3	-19,3
Reparationer och underhåll	-0,3	-4,0
Fastighetskatt	-10,5	-4,9
Övriga fastighetskostnader	-0,2	-0,3
<b>Totala fastighetskostnader för perioden</b>	<b>-24,8</b>	<b>-55,8</b>

## Not 4

### Förvaltningsfastigheter

Nedan visas en tabell över förändring redovisat värde förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	Jan-Mar 2024	Jan-Mar 2023
Fastighetsvärde vid periodens början, 1 januari	4 019,3	6 989,8
Förvärv	-	-1,0
Investeringar	-	24,2
Avyttringar	-2 457,1	-67,8
Valutadifferens	-0,2	-2,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-18,7	-161,7
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 mars</b>	<b>1 543,3</b>	<b>6 780,7</b>

## Not 5

### Joint ventures och intresseföretag

Namn	Partner	Kapitalandel	31 Mar 2024		31 Mar 2023	
			Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,1		1,4	-
Samterna	SBB	50 % <sup>1</sup>	9,6	-0,4	10,5	-0,4
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % <sup>2</sup>	-	-	-	-
<b>Summa andelar i joint ventures/intresseföretag</b>			<b>10,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>11,9</b>	<b>-0,4</b>

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

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

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.

## Not 6

### Övriga omsättningstillgångar

I posten övriga omsättningstillgångar redovisades vid ingången av året tilläggsköpeskillingar som förväntades från tidigare försäljningar. Oscar Properties rättigheter till att erhålla tilläggsköpeskillingarna har inte ändrats men bedömningen är inte längre

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

## Not 7

### Finansiella instrument

Redovisat och verkligt värde för upplåning är som följer:

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	31 Mar 2024	31 Mar 2023	31 Mar 2024	31 Mar 2023
Skulder till kreditinstitut	354,1	2 729,7	354,1	2 729,7
Obligationslån	1 346,3	2 038,0	525,8	1 601,3
Övriga räntebärande skulder	87,5	204,0	87,5	204,0
<b>Summa</b>	<b>1 787,9</b>	<b>4 971,9</b>	<b>967,3</b>	<b>4 535,0</b>

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Värderingen av koncernens finansiella instrument den 31 mars 2024 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

### Värdetförändringar fastigheter mm

Belopp i mkr	Jan-Mar 2024	Jan-Mar 2023
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-33,5	-161,7
Driftnettogarantier	-	5,8
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-30,7	-6,5
Realiserad värdeförändring projektfastigheter	-	-
Nedskrivningar av långfristiga fordringar och materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Summa värdeförändringar under perioden</b>	<b>-64,2</b>	<b>161,0</b>

## Not 9

### Skatt

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

Oscar Properties gör bedömningen att det finns en betydande osäkerhet om underskotten kan utnyttjas inom en överblickbar

framtid och redovisar därför inte längre något värde på underskotten. Aktuella skatter från fastighetsförsäljningar som beräknats till X har inte beaktats då de berörda dotterbolagen saknar finansiell kapacitet för att fullgöra betalningar.

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

Resultaträkning	31 Mar 2024	31 Mar 2023
<b>Koncernen</b>		
Aktuella skatter	-35,1	-0,3
Uppskjutna skatter	53,8	-38,2
<b>Summa</b>	<b>18,7</b>	<b>-37,9</b>

Balansräkning	31 Mar 2024	31 Mar 2023
<b>Koncernen</b>		
Uppskjuten skattefordran	0,2	107,8
Uppskjuten skatteskuld	16,1	0,0
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>15,9</b>	<b>107,8</b>

## Not 10

### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31 Mar 2024	31 Mar 2023		31 Mar 2024	31 Mar 2023
<b>Koncernen</b>			<b>Moderbolaget</b>		
<i>Ställda panter</i>			<i>Ställda panter</i>		
Fastighetsinteckningar	1 423,4	4 196,3	Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Pantsatta reverser	-	-	Aktier i dotterbolag		987,4
Aktier i dotterbolag		1 938,9	Värdepapper	-	-
Värdepapper	-	-	<i>Eventalförpliktelser</i>		
Företagsinteckningar	-	-	Borgensåtaganden		3 427,0
Likvida medel	-	-			
<i>Eventalförpliktelser</i>					
Borgensåtaganden	-	-			

# ÖVRIG INFORMATION

## NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

## REVISION

Denna bokslutskommuniké har inte reviderats av Oscar Properties revisorer.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

I tillägg till dessa mer generella risker och osäkerhetsfaktorer har bolaget för tillfället stora utmaningar angående finansieringen som framför allt beskrivs på sidan 8 i denna rapport.

## STYRELSENS INTYGANDE

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

Stockholm den 28 juni 2024

Hans von Celsing  
Styrelseordförande

Richard Bagge  
Ledamot och VD

Oscar Engelbert  
Ledamot

# DEFINITIONER

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

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

## BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER

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

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

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

## BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

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

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

**Projektfastigheter**  
Avser primärt fastigheter som innehas för projektutveckling.

**Driftnetto, mkr**  
Totala 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.

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

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

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL

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

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

## Finansiell kalender 2024

---

Årsredovisning 2023	vecka 27 2024
Årsstämma 2024	19 juli 2024
Delårsrapport januari – juni 2024	30 augusti 2024
Delårsrapport januari – september 2024	30 november 2024

## Kontakt

---

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

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

### **FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:**

Richard Bagge, VD och styrelseledamot  
e-post: [richard.bagge@oscarproperties.se](mailto:richard.bagge@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 juni 2024, kl 18:30.

