20241014069555

ÅRSREDOVISNING

för

OP Älvväst TOP AB

Org.nr. 559309-6851

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 3
- balansräkning 4
- noter 6
- underskrifter 7

Undertecknad styrelseledamot i OP Älvväst TOP AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 september 2024.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm 2024-09-30

Peter Eriksson

20241014069S7

OP Älvväst TOP AB
Org.nr. 559309-6851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser
Bolagets fordringar på andra koncernbolag inom OP har skrivits ner i de fall motparten inte bedöms kunna betala sin skuld.

Verksamhetens art och inriktning
OP Älvväst TOP AB bedriver verksamhet att direkt eller indirekt, äga och förvalta lös egendom samt att förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigehter och att bedriva därmed förenlig verksamhet.

Säte
Företagets säte är Stockholm

Ägarförhållanden
OP Älvväst TOP AB är ett helägt dotterbolag till OP Älvväst Holding AB, org.nr 559309-6844, som har sitt säte i Stockholm. OP Älvväst TOP AB upprättar ej koncernredovisning med stöd i årsredovisningslagen 7 kap 2§.

Moderföretag per 31 december 2023 i den minsta koncern som bolaget ingår i och där koncernredovisning upprättas är Oscar Properties Holding AB (publ), org nr 556870-4521, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt*

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021 (10 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-478 224	-10	-10
Soliditet (%)	neg.	48,6	50,0

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	223 490 250	8 500	223 523 750
Balanseras i ny räkning		8 500	-8 500	0
Erhållna aktieägartillskott		19 775 000		19 775 000
Årets resultat			-478 224 130	-478 224 130
Belopp vid årets utgång	25 000	243 273 750	-478 224 130	-234 925 380

20241014069S8

OP Älvväst TOP AB
Org.nr. 559309-6851

Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	243 273 750
årets förlust	-478 224 130
	-234 950 380
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-234 950 380
	-234 950 380

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

OP Älvväst TOP AB
Org.nr. 559309-6851

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-9 550	-8 750
		-9 550	-8 750
Rörelseresultat		-9 550	-8 750
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-478 814 382	0
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		13 921 598	11 176 250
Räntekostnader till koncernföretag		-13 321 796	-11 177 500
		-478 214 580	-1 250
Resultat efter finansiella poster		-478 224 130	-10 000
Bokslutsdispositioner			
Andra bokslutsdispositioner		0	18 500
		0	18 500
Resultat före skatt		-478 224 130	8 500
Årets resultat		**-478 224 130**	**8 500**

20241014069960

OP Älvväst TOP AB
Org.nr. 559309-6851

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	2	223 550 000
		2	223 550 000
Summa anläggningstillgångar		2	223 550 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		0	236 634 420
		0	236 634 420
Summa omsättningstillgångar		0	236 634 420
SUMMA TILLGÅNGAR		**2**	**460 184 420**

20241014069961

OP Älvväst TOP AB
Org.nr. 559309-6851

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	25 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		243 273 750	223 490 250
Årets resultat		-478 224 130	8 500
		-234 950 380	223 498 750
Summa eget kapital		-234 925 380	223 523 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		234 925 382	236 660 670
Summa kortfristiga skulder		-234 925 382	236 660 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2**	**460 184 420**	

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är utifrån den information som styrelsen erhållit från den tidigare ägaren (se not 4) och den tidigare styrelsen upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitalstillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Nedskrivningar av andelar i dotterföretag	-223 549 998	0
Nedskrivning av koncernfordringar	-255 264 384	0
	-478 814 382	0

Not 3 Andelar i koncernföretag

Företag Org.nummer Säte	Antal Kap.andel %	Redovisat värde
OP Älvsjö MID AB 559309-6869	100	1
OP Västberga MID AB 559309-6877	100	1
		2

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	223 550 000	223 550 000
Årets nedskrivningar	-223 549 998	0
Utgående redovisat värde	2	223 550 000

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Med anledning av att bolagets egna kapital är förbrukat har kontrollbalansräkning upprättats.

Aktierna i OP Älvväst TOP AB förvärvades i mars 2024 av QO1 AB i ett pantrealisationsförfarande.

20241014069 62

OP Älvväst TOP AB
Org.nr. 559309-6851

NOTER

Not 5 Koncernförhållanden

OP Älvväst TOP AB är ett helägt dotterbolag till OP Älvväst Holding AB, org.nr 559309-6844, som har sitt säte i Stockholm. OP Älvväst TOP AB upprättar ej koncernredovisning med stöd i årsredovisningslagen 7 kap 2§.

Moderföretag per 31 december 2023 i den minsta koncern som bolaget ingår i och där koncernredovisning upprättas är Oscar Properties Holding AB (publ), org nr 556870-4521, med säte i Stockholm.

Not 6 Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm

Peter Eriksson
2024-09-30

Innehåll

VERKSAMHETEN

VD HAR ORDET 2
2023 I KORTHET 3
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 4
HÅLLBARHETSRAPPORT 8
REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN 14
STYRELSE OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR 15
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2023 16
REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN 22
FINANSIERING 23
AKTIEN OCH ÄGARNA 24

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 27
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER 33
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING MED KOMMENTARER 35
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 37
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN 38
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER 39
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR MED KOMMENTARER 40
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 41
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN 42
TILLÄGGSINFORMATION OCH NOTER 43
STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE 70
REVISIONSBERÄTTELSE 71

ÖVRIGT

DEFINITIONER 76
AKTIEÄGARINFORMATION 77

20241014069 65

VD har ordet

Jag tillträdde den 17 juni. Vänner har hört av sig och kallat mig alla möjliga saker. Till dem har jag sagt att rätt bakgrund för detta är brandman. Vi släcker bränder varje dag. Varje dag är en kamp för överlevnad. Men det ska lyckas!

Att Oscar är kvar var ett villkor för att Hans von Celsing, ny ordf, och jag skulle ta uppdraget. En sak är klar, han har omformat Stockholms skyline med landmarks som Norra Tornen och 79 & Park. Det kommer han bli hågkommen för länge.

Det som var avgörande för mig var att han inte övergett skutan. Den 5 juni PMades en överenskommelse med moderbolagets obligationsägare varvid dessa, ihop med övriga oprioriterade fordringsägare, erhåller 99% av bolaget vid full anslutning till en kvittning. Detta avtal är villkorat av att vi kallar till en stämma för en delvis säkerställd kontantemission som följer kvittningsemissionen. Det visar vår beslutsamhet att rädda bolaget.

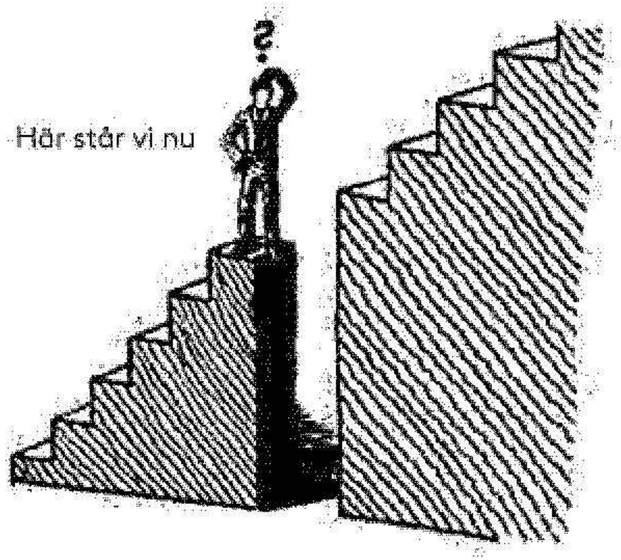
I koncernen har vi skrivit ned alla fastigheter som inte har någon form av bud på sig med 20% för att bättre spegla värdena till det marknadsläge som råder. Således skiljer sig det från Q4 rapporten.

Erbjudande till fordringsägarna är under utarbetande och kommer att publiceras under sommaren. Därför riktar jag mig till er. Ni har makten. Går ni med på skuldomvandling så kan vi tillsammans bygga en framtid för detta bolag. Då har ni en god chans att få tillbaka stor del av er fordran. I botten finns då ett antal fastigheter som genererar viss avkastning. Med detta som grund kan vi använda bolaget som en plattform.

Bolaget främsta tillgång efter omstrukturering, är, förutom fastigheter, en börsplats, 12 000 aktieägare och förlustavdrag på ca 1,5 mdr. En idé vore att apportera in en lönsam verksamhet som vill in på börsen. En annan vore att leda in verksamheten t ex på AI. Där finns många uppslag. Jag har nedan låtit foga in en schematisk bild för att illustrera vårt läge och vart vi vill.

Beslutet är ert, kära fordringsägare. Personal och styrelse står till ert förfogande.

Richard Bagge
VD





2023 i korthet

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Carl Janglin tillträdde som verkställande direktör från den 1 september. Oscar Engelbert kvarstår som ledamot i bolagets styrelse.
- Oscar Properties personalstyrka är neddragen från 33 till 27 personer. Minskningen har skett genom naturliga avgångar.
- Oscar Properties lokalkontor i Växjö är avvecklat och istället hyrs förvaltningspersonal in.
- Oscar Properties har en dialog med långivare för att skjuta upp betalningar av räntor och amorteringar. Syftet är att åstadkomma en ordnad avveckling av skulderna och skapa en hållbar kapitalstruktur.
- Oscar Properties har gjort en nedskrivning av fastighetsbeståndet med 2 127,8 mkr per 31 december 2023.
- Oscar Properties har gjort en nedskrivning av värdet på företagets skattemässiga underskottsavdrag med 299 mkr. Detta medför att underskottsavdragen inte längre upptas till något värde såsom en uppskjuten skattefordran.
- Oscar Properties har sålt byggverksamheten till en extern part. Försäljningen har gjorts till en förlust om cirka 2 mkr.
- Oscar Properties meddelar den 4 oktober att bolaget ingår avtal med kvalificerad majoritet av innehavare av bolagets seniora icke-säkerställda obligationer.
- Oscar Properties har den 23 oktober fått meddelande från två långivare att de säger upp lån om sammanlagt 2,2 mdkr till omedelbar betalning med anledning av utebliven räntebetalning. Bolaget har en fortsatt dialog med långivarna.
- Oscar Properties likviditetssituation per 31 december 2023 utgör en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Nyckeltal

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, mkr	507,2	513,5	257,0	149,5	816,1
Rörelseresultat, mkr	-2 345,0	-252,2	505,2	-25,8	-118,9
Periodens resultat, mkr	-3 062,4	-451,4	364,5	70,3	-226,1
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	20,3	neg	neg
Förvaltningsfastigheter, mkr	3 800,2	6 666,4	6 894,4	1 429,7	-
Balansomslutning, mkr	4 189,9	7 572,9	8 074,7	3 761,6	2 958,8
Eget kapital, mkr	-1 099,6	2 051,2	2 514,8	1 074,7	862,4
Eget kapital per aktie, kronor	neg	14,28	18,58	0,55	-
Substansvärde per aktie, kronor	neg	13,24	18,32	0,55	-
Soliditet, %	neg	27	31	29	29
Resultat per stamaktie, kronor [1]	-21,32	-3,24	2,69	-0,30	-7,43
Totalt antal utestående aktier, tusental	143 635	143 635	135 348	241 442	192 898
Totalt antal utestående BTA, tusental [2]	-	-	-	1 714 759	-

1) Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna efter utspädningseffekt.
2) Netto antal utestående BTA:er (Betalda Tecknade Aktier), som omvandlats till stamaktier i början av januari 2021.se vidare sid 56-57
3) Beloppen är ej omräknade efter införandet av den nya redovisningprincipen

Förvaltningsfastigheter

20241014069666

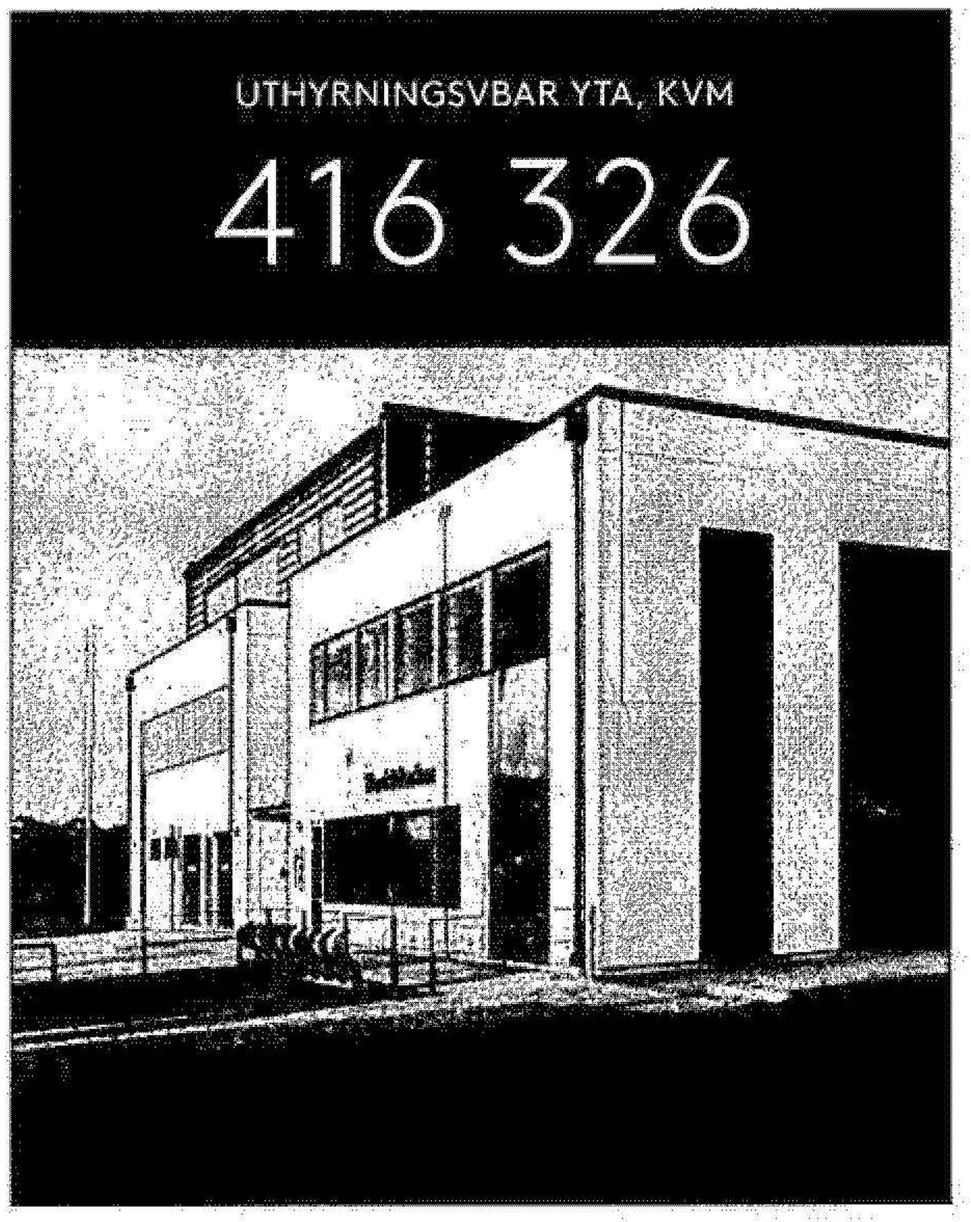
FASTIGHETSBESTÅNDET

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

Fastigheternas verkliga värde uppgick per den 31 december 2023 till 3 800,2 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan är 416 326 kvadratmeter, varav 41 procent är lager/logistik, 27 procent är kontor, 13 procent är butik/dagligvaruhandel, 9 procent är industri/verkstad och 10 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 Frigoscandia AB, Telefonaktiebolaget LM Ericsson, Volvo Parts AB, QO Söder AB, Johan i Hallen & Bergfalk AB, Stockholm Hotel Apartments i Sollentuna AB och Arbetsförmedlingen.

Bolaget har nära samarbete med externa entreprenärer 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 möter 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.



Skeppsbron 13, Karlskrona.

INVESTERINGAR

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter genomförts med 53,4 miljoner kronor. Periodens investeringar avser i huvudsak hyresgästanpassningar och energieffektiviseringar.

FASTIGHETSUTVECKLING

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

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Oscar Properties har under året 2023 frånträtt 30 fastigheter.

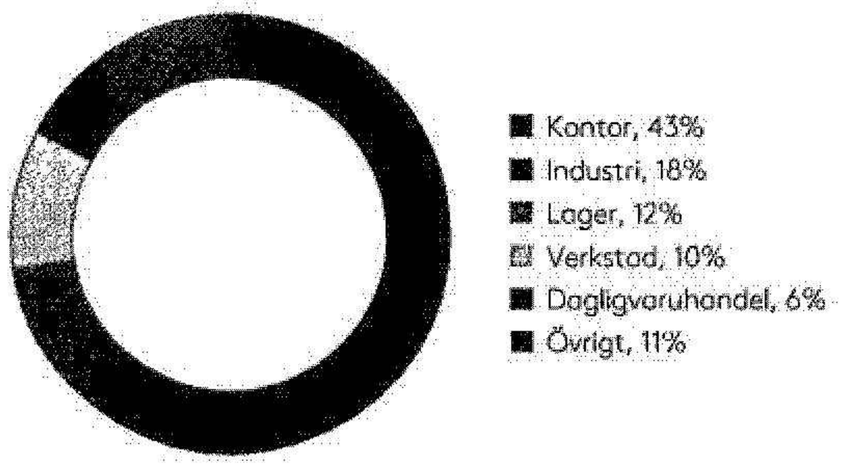
Fastighetsbeståndet fördelat på län

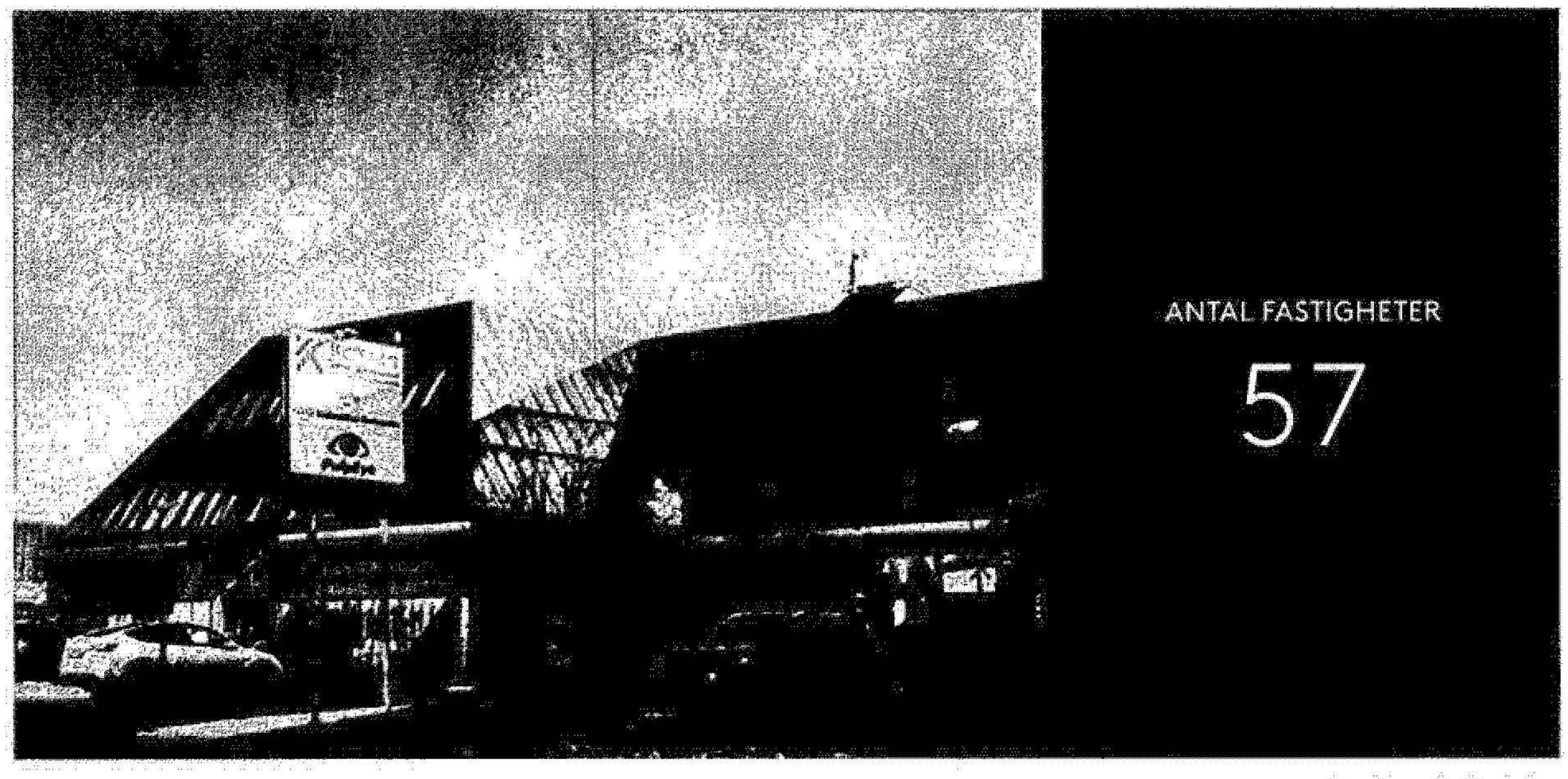
Län	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Antal fastigheter
Stockholms län	1 367	117	70 394	14
Skåne län	1 148	100	150 627	9
Södermanlands län	320	13	41 625	6
Östergötlands län	196	14	35 728	5
Västmanlands län	172	21	23 039	5
Västra Götalands län	128	12	9 320	2
Blekinge län	118	18	16 405	2
Kalmar län	37	3	4 773	2
Övriga	314	114	64 416	12
Total	3 800	412	416 326	57

Fastighetsvärde fördelat per län 31 december 2023



Fastighetsvärde fördelat per fastighetskategori 31 december 2023





Jordlinan 2, Västerås.

20241014069 67

FASTIGHETSVÄRDERING - 2023

Mot bakgrund av den finansiellt pressade situation som bolaget befinner sig i är fastigheterna i årsbokslutet för 2023 värderade till nettoförsäljningsvärdet som erbjudits från externa köpare när sådana bud förekommer. Denna värderingsteknik som utgår från forcerade försäljningar medför lägre värdering av fastigheterna än när värdering görs till så kallat verkligt värde. Fastigheter för cirka 2,5 Mdr av det totala fastighetsvärdet på 3,8 Mdr har sålts externt innan denna rapport avlämnas och dessa försäljningsvärden har beaktats i värderingen vid årsskiftet.

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

FASTIGHETSVÄRDERING - 2022 OCH TIDIGARE

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

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

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

Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av:

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

Värderingen i ingående balans har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

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

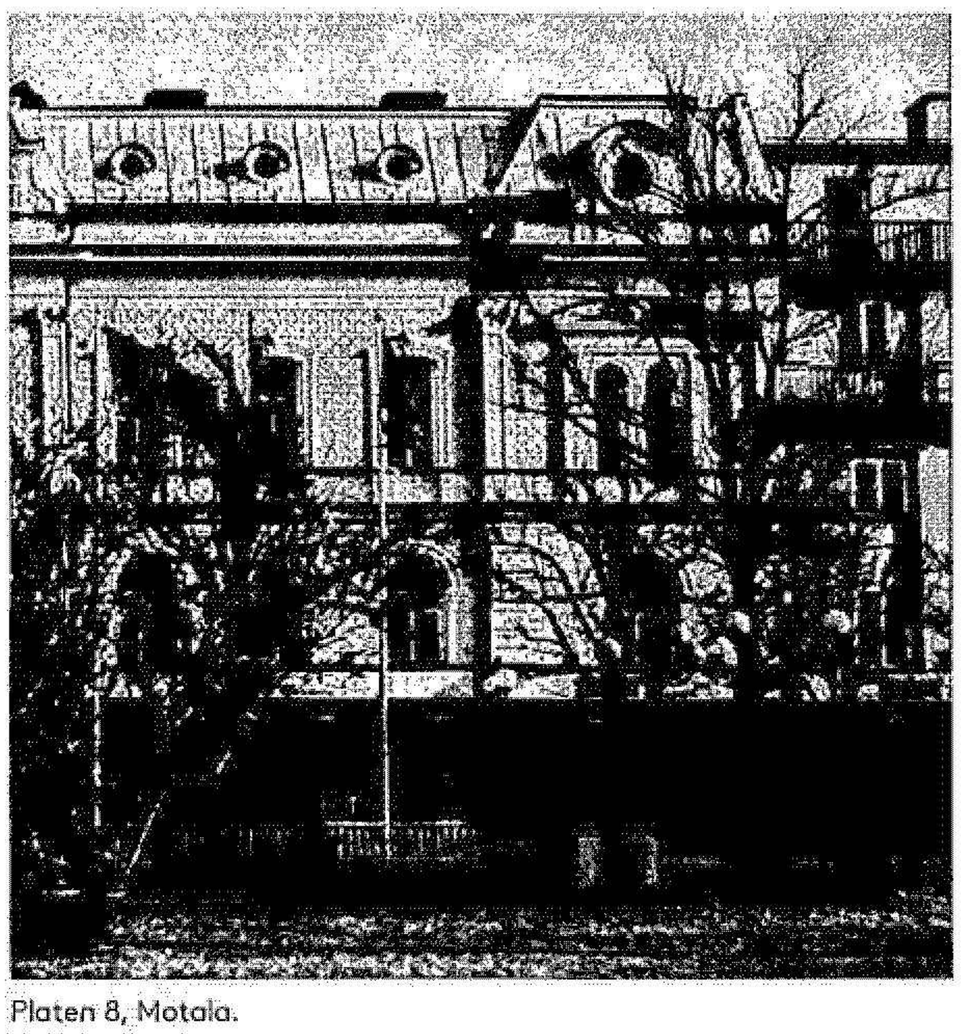
Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet.

VÄRDERING BYGGRÄTTER

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

Förändring redovisat värde fastigheter

Belopp i miljoner kronor (mkr)	
Fastighetsbestånd vid periodens början, 1 januari 2023	6 666,4
Förvärv	-
Investeringar i befintliga fastigheter	53,4
Avyttringar	-788,5
Valutadifferens	-3,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-2 127,8
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 december 2023	**3 800,2**



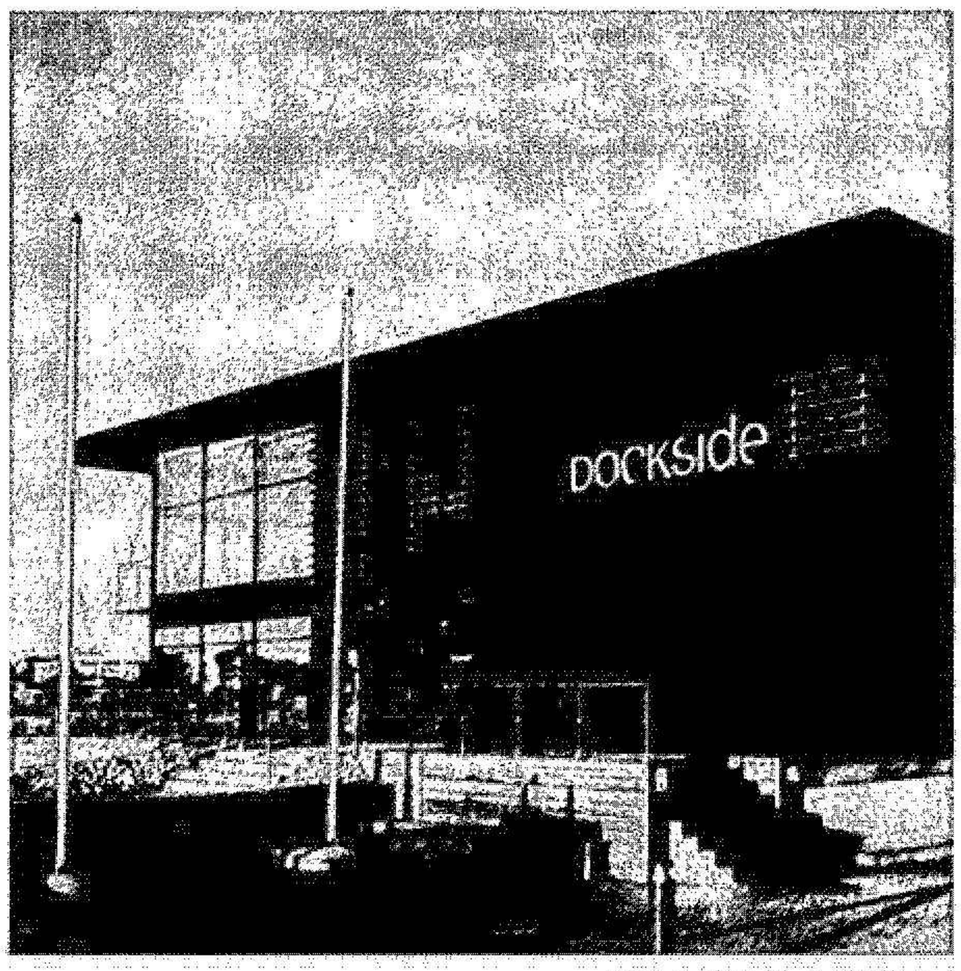
Platen 8, Motala.

BESTÅNDETS VAKANSER

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2023 till 80 procent (88%). Sett till yta uppgick uthyrningsgraden till 77% procent (86%). Förvaltningen har löpande kontakt med lokala mäklare samt arkitekter som besitter mycket information och kunskap om marknaden på respektive ort. Utöver detta arbetar förvaltningen kontinuerligt med egna kontakter.

KONTRAKTSTRUKTUR

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



Skeppsbron 2, Karlskrona.

Beståndets vakanser

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

[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

Hållbarhet – en naturlig del av verksamheten

Detta är Oscar Properties hållbarhetsrapport som avser moderbolaget och samtliga dotterbolag inom koncernen. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagens 6 och 7 kapitel och redovisningsprinciperna är oförändrade i förhållande till föregående år. Hållbarhet och socialt ansvar är en självklar del av Oscar Properties verksamhet. I arbetet med att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter strävar bolaget efter att öka medvetenheten och ambitionen i hållbarhetsarbetet samt göra förbättringar inom prioriterade områden. Ett aktivt hållbarhetsarbete bidrar till långsiktig lönsamhet och minskade risker för koncernen. Det bidrar även till att kunna möta och överträffa förväntningar hos olika intressenter såsom kunder, ägare, medarbetare, partners, leverantörer och samhällsaktörer.

20241014069688

FOKUSOMRÅDEN FÖR HÅLLBARHETSARBETET



Hållbarhetsarbetet drivs inom tre olika fokusområden. För att kunna mäta och följa upp på hållbarhetsarbetet har relevanta nyckeltal identifierats. Denna process är inspirerad av GRI:s (Global Reporting Initiative) riktlinjer och redovisningsprinciper. Genom åtaganden inom respektive fokusområde är målsättningen att göra skillnad och att bidra till ett hållbart samhälle, samtidigt som värde skapas för bolaget och dess intressenter. Under 2023 har bolaget haft ett utmanande år med likviditetsbrist och en ansträngande ekonomi, vilket har inneburit att fastighetsbeståndet har minskat väsentligt. Under 2024 kommer Oscar Properties att fortsätta att avyttra fastigheter.

RIKTLINJER OCH STYRNING

Övergripande riktlinjer för hur Oscar Properties bedriver verksamheten finns samlade i bolagets uppförandekod. Den ger medarbetare och styrelse vägledning i principer för god affärssed, miljö, mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden. Uppförandekoden är ett grundläggande ramverk och kompletteras av mer detaljerade regler och policies.

Ett viktigt komplement är också The Guide – som beskriver bolagets identitet och grundläggande värderingar: nytänkande, kvalitet och engagemang. Värderingarna bidrar till att skapa en unik kultur samt ger vägledning i synen på ledarskap, medarbetarskap samt förhållningssättet till olika intressenter.

Det är såväl ledningens som de anställdas ansvar att säkerställa att uppförandekod och värderingar efterlevs. Oscar Properties chefer ansvarar för att implementera och informera medarbetare om rättigheter och skyldigheter enligt uppförandekoden.

Oscar Properties har upprättat denna hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte och sjunde kapitel och redovisningsprinciperna är oförändrade i förhållande till föregående år. Hållbarhetsrapporten avser hela koncernen och utgörs av sidorna 8-13.

20241014069 69

ANSVAR SOM ARBETSGIVARE

Under 2023 och 2024 har företagets organisation successivt anpassats för att lösa den finansiella situationen som Oscar Properties befinner sig i.

Oscar Properties erbjuder goda anställningsvillkor och möjligheter till ett utvecklande och stimulerande arbete där nytänkande uppmuntras och hög kvalitet står i fokus. Bolaget arbetar även proaktivt med att skapa en trygg och hållbar arbetsmiljö för medarbetarna. Det är en förutsättning för att skapa en hög trivsel, nöjda medarbetare och låg sjukfrånvaro.

För att skapa tydlighet och säkerställa efterlevnad har Oscar Properties flera koncernpolicyer som bland annat klargör riktlinjer kring anställningsvillkor, arbetsmiljö, affärsetik, jämställdhet och mångfald. Dessa revideras och fastställs en gång per år. Chefer och medarbetare inom koncernen har ett gemensamt ansvar att ta del av koncernens policyer och se till att de efterlevs.

KOMPETENSUTVECKLING

Bolaget ser positivt på och uppmuntrar kompetensutveckling hos medarbetarna och ser gärna att medarbetaren själv kommer med önskemål och förslag på utvecklingsmöjligheter som gagnar både individ och företag. Diskussion av kompetensutveckling sker i samband med medarbetarsamtalet, ett strukturerat samtal mellan chef och medarbetare som genomförs minst gång per år. Under samtalet diskuteras arbetssituationen i stort och vilka mål och aktiviteter som ska vara i fokus till nästa samtalstillfälle. Årligen hålls även lönesamtal med alla medarbetare, där principerna för lönesättning och löneutveckling presenteras och motiveras.

LEDARSKAP OCH KOMMUNIKATION

Ledarskapet och en öppen kommunikation är redskap för ett högt engagemang och nöjda medarbetare. Ett ledarforum har etablerats där bolagets chefer träffas regelbundet för intern utveckling av kompetenser.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Oscar Properties övergripande målsättning är att jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i verksamheten. Kvinnors och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget. Överlag är det relativt jämn fördelning av kvinnor och män inom organisationen. Vid utgången av 2023 hade Oscar Properties 27 anställda, 19 av dessa var kvinnor och 8 män.

Alla ska ha och ska tillförsäkras lika värde oavsett kön, etnisk eller religiös tillhörighet, trosuppfattning eller sexuell läggning. Detta återspeglas i den dagliga verksamheten och vid rekryteringar. Målet är att alla ska känna sig trygga. Det är viktigt att aktivt motverka alla former av trakasserier och diskriminering. Bolagets mångfaldspolicy beskriver riktlinjerna för detta arbete och hjälper till att säkerställa efterlevnad.

EN SÄKER OCH HÅLLBAR ARBETSMILJÖ

Målsättningen med Oscar Properties arbetsmiljöarbete är att skapa en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare, där risker för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs. Bolaget arbetar förebyggande för att begränsa risken för incidenter och olyckor i verksamheten. Fokus under året har varit på att fortsätta arbetsmiljöarbetet samt att implementera förbättringar.

Oscar Properties har en nollvision vad gäller arbetsskador som kan leda till sjukfrånvaro. Uppföljning och utvärdering sker månadsvis i fastighetsförvaltningen och vid varje kvartalsmöte inom projektorganisationen, är arbetet med att skapa en säker arbetsmiljö en fast punkt på agendan.

20241014069 70

HÅLLBARA FASTIGHETER

Oscar Properties ambition är att utveckla fastigheterna som håller en hög kvalitet, har en låg miljöpåverkan samt uppmuntrar till en hållbar förvaltning.

Intresset för hållbarhet hos konsumenter och företag har ökat på senare år. Valet av tidlösa material och designlösningar av hög kvalitet som håller över tid, bidrar till en hållbar stadsutveckling och hållbara hem. Oscar Properties inspireras av arkitektur och design och bygger alltid med utgångspunkt i varje plats och byggnads historia.

INTEGRERADE MILJÖMÅL

Ökade krav från kunder och den snabba tekniska utvecklingen gör att fastigheter blir allt mer komplexa och tekniskt avancerade.

Miljöcertifiering av fastigheter är en del i systematiseringen och kvalitetssäkringen av arbetet mot High Performance Buildings, där hållbarhetsfrågor integreras naturligt, hela vägen från planering till drift.

ENERGIEFFEKTIVA FASTIGHETER

Genom att standardisera fastighetsförvaltningen, säkerställs att förvaltningsfastigheterna lever upp till gällande krav från myndigheter och kommuner. Utöver dessa verkar bolaget även för att nå en energieffektiv nivå där kraven är högre än myndigheternas vad gäller energieffektivitet och inneklimat.

ANSVARSFULLT FÖRETAG

Oscar Properties arbetar proaktivt för att skapa en kultur där etiska affärsmetoder och antikorruption sätts högt på agendan såväl internt som externt. Som fastighetsförvaltare och projektutvecklare är vi med och skapar framtidens samhällen och vill bidra till att utveckla och skapa hållbara stadsmiljöer.

Att verka för etiska affärsmetoder och antikorruption är en självklarhet för oss. I bolagets uppförandekod framgår tydligt att vi ska respektera mänskliga rättigheter, vara en ansvarsfull arbetsgivare och inte acceptera någon form av mutor eller korruption. Inga misstänkta fall av överträdelser av uppförandekoden har förekommit under 2023.

För att öka hållbarheten ur ett fastighetsförvaltnings- och projektperspektiv sker ett kontinuerligt arbete med arbetsberedningar mellan projektering och inköp samt erfarenhetsåterföring från eftermarknaden, för att ständigt utveckla och förbättra produkten. Vid inköp och upphandlingar kontrolleras bl.a. kollektivavtal, F-skattebevis och att entreprenörer är godkända enligt UE2015. Noggrant utvalda, strategiska leverantörer anlitas för att upprätthålla en jämn och hög kvalitet i leveranserna. Oscar Properties har nolltolerans mot osund konkurrens och utbildar kontinuerligt medarbetare gällande uppförandekoden där etik och antikorruption står i fokus.

20241014069711

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Oscar Properties Holding AB (publ), org. nr 556870-4521

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 8-13 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 5 juli 2024

PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

STYRELSE OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



HANS VON CELSING
Styrelseordförande sedan 2024

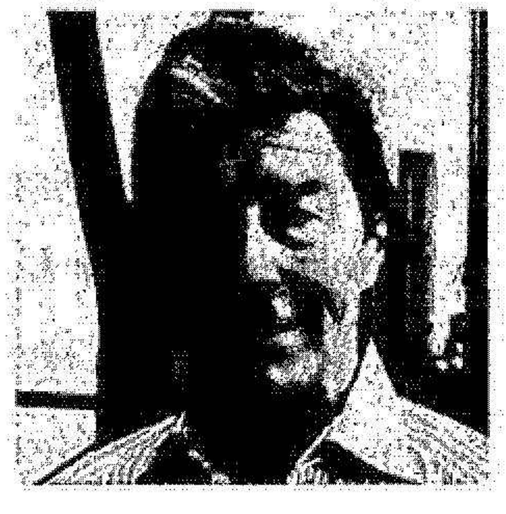
Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan och MBA från Harvard
Född: 1950
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Clinical Laserthermia AB (Publ) och Partner Fondkommission AB samt styrelseledamot i Advanced Oncotherapy Plc
Antal aktier: 0
Antal teckningsoptioner: 0
Oberoende från bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende av större ägare: Ja



OSCAR ENGELBERT
Styrelseledamot sedan 2011

Utbildning och erfarenhet: Grundare av Oscar Properties
Född: 1976
Övriga uppdrag: Övriga engagemang är relaterade till aktieägarna i Bonnier AB, samt Parkgate AB
Antal aktier: 28 756 448 stamaktier innehav i bolaget via bolag samt 4 073 521 teckningsoptioner TO1[1].
Oberoende från bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende av större ägare: Ja.

1) Per 31 december 2023



RICHARD BAGGE
Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2024

Utbildning: Civilekonom, Handelshögsskolan
Född: 1951
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i EasyFill AB (Publ), Styrelseledamot i Cortus Energy AB (Publ) samt Styrelse ledamot i Sällskapet Brödernas Väl
Antal aktier: 0
Antal teckningsoptioner: 0
Oberoende från bolaget och bolagsledningen: Nej
Oberoende av större ägare: Ja

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2023

20241014069772

INTRODUKTION

Denna bolagsstyrningsrapport antogs av styrelsen vid styrelsemötet den 21 april 2023.

Den har tagits fram i enlighet med *Svensk kod för bolagsstyrning ("koden")* och *årsredovisningslagen*, samt granskats av bolagets revisor. Den presenterar en översikt av Oscar Properties bolagsstyrnings- system och inkluderar styrelsens beskrivning av systemet för intern kontroll samt riskhantering relaterad till finansiell rapportering.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Oscar Properties aktier är sedan mars 2015 upptagna till handel vid Nasdaq Stockholm och Oscar Properties följer därför Nasdaq Stock- holms regelverk för emittenter. Således tillämpar Oscar Properties också koden, som finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se.

Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet och bygger på principen "följ eller förklara".

Det innebär att ett bolag som tillämpar koden inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i koden.

Om bolaget finner att en viss regel inte passar med hänsyn till bolagets särskilda omständigheter kan det välja en annan lösning än den koden anvisar och i bolagsstyrningsrapporten redovisa detta, samt vilken lösning bolaget istället valt och motivera detta.

Enligt styrelsens uppfattning har Oscar Properties under 2023 följt koden i alla avseenden.

Bolagsstyrningsstruktur

Styrelse, ledning och kontroll av Oscar Properties Holding AB fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Till grund för styrningen ligger bland annat bolagsordningen, aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, vilket inkluderar koden, samt andra tillämpliga lagar, regler, föreskrifter och interna regler (såsom exempelvis styrelsens arbetsordning och styrelsens instruktion till den verkställande direktören). Oscar Properties bolagsordning finns att ladda ner på bolagets webplats, www.oscarproperties.se.

Aktieägarna utövar sitt inflytande genom att rösta på årsstämmor i Oscar Properties Holding AB (publ) och beslutar på så vis bland annat om sammansättningen av bolagets styrelse och val av revisor. Valberedningen, som utses enligt principer fastslagna av årsstämman, lämnar förslag till nästkommande årsstämma beträffande bland annat val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer, samt förslag till beslut om arvode till styrelsen och revisorerna.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Oscar Properties organisation och förvaltningen av dess verksamhet.

Styrelsens arbetsuppgifter bereds delvis av dess revisionsutskott och ersättningsutskott.

Styrelsen utser verkställande direktör i Oscar Properties. Den verkställande direktören leder koncernens löpande verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer.

AKTIER OCH AKTIEÄGARE

Oscar Properties Holding AB (publ), org.nr 556870-4521, är ett avstämningsbolag, vilket innebär att bolagets aktiebok förs av Euroclear Sweden AB.

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick den 31 december 2023 till 1 052 033 612 kronor fördelat på 143 682 563 aktier, varav 143 635 183 stamaktier, och 44 688 preferensaktier och 2 692 preferensaktier av serie B, envar med ett kvotvärde om 7,32 kronor. Parkgate AB (f d Oscar Engelbert AB) ägde den 31 december 2023 cirka 20,0 procent av aktierna och innehade cirka 20,0 procent av rösterna i bolaget. Parkgate AB är helägt av Oscar Properties grundare, styrelseledamot och verkställande direktör Oscar Engelbert.

Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå till lägst 500 000 000 kronor och högst 2 000 000 000 kronor uppdelat på lägst 80 000 000 aktier och högst 320 000 000 aktier.

Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier, stamaktier serie B, preferensaktier och preferensaktier av serie B.

Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie. Stamaktier av serie B, preferensaktier och preferensaktier av serie B har ett röstvärde om en tiondels röst per aktie. Förutsatt att stamaktier av serie B utgivits kan stamaktier konverteras till stamaktier av serie B genom skriftlig begäran från aktieägare till styrelsen. Genomförandet av sådan omvandling innebär att det totala antalet röster i bolaget minskar. Det finns ingen begränsning i hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. Mer information om bolagets aktie och dess aktieägare återfinns i årsredovisningen på sida 24-25.

BOLAGSSTÄMMA

Allmänt

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs balans- och resultaträkning samt koncernbalans- och koncernresultaträkning fram och beslut fattas om bland annat disposition av bolagets resultat, fastställande av balans- och resultaträkningarna respektive koncernbalans- och koncernresultaträkningarna, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag. Kallelse till bolagsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter.

Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Vid bolagsstämma får således varje röstberättigad rösta för fulla antalet ägda och företrädda aktier utan begränsningar i rösträtten. Aktieägarnas rättigheter kan endast förändras av bolagsstämma i enlighet med lag. En aktieägare som vill få ett särskilt ärende behandlat vid stämman måste i god tid före stämman begära det hos styrelsen under den adress som meddelas på bolagets webbplats, www.oscarproperties.se.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet och vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. För vissa beslut, såsom ändring av bolagsordningen eller emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, krävs dock beslut av en kvalificerad majoritet. Bolaget har med hänsyn till ägarkretsen inte bedömt det motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman eller översätta presentationer till annat språk.

Årsstämman den 12 maj 2023

Oscar Properties årsstämma hölls den 12 maj 2023 i Stockholm Årsstämman hölls enligt 20 och 22 §§ lagen (2020:198) om tillfäl liga undantag för att genomförandet av bolags- och föreningsstäm- mor; innebärande att deltagande i stämman kunnat ske endast genom poströstning. Totalt var 43 666 971 aktier företrädda vid årsstämman, 30,4 procent av de totala antalet aktier i bolaget. Årsstämman beslutade om:

- Fastställande av resultat- och balansräkning, koncernresultat- räkning och koncernbalansräkning samt vinstutdelning i enlighet med styrelsens förslag,
- ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna samt den verkställande direktören för räkenskapsåret 2022,
- Om godkännande av styrelsens ersättningsrapport över ersättningar enligt 8 kap. 53 a § aktiebolagslagen.
- I enlighet med valberedningens förslag att styrelsen skall bestå av fem ledamöter, utan styrelsesuppleanter.
- Att styrelsearvode skall, i enlighet med valberedningens förslag, utgå med 500 000 kronor till styrelsens ordförande och 250 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna utom den verkställande direktören, till vilken inget arvode ska utgå samt 50 000 kronor till revisionsutskottets ordförande och
- 25 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet, samt 20 000 kronor till ersättningsutskottets ordförande och 10 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna i ersättningsutskottet och att arvode till bolagets revisor skall utgå enligt godkänd räkning.
- I enlighet med valberedningens förslag, omval av Oscar Engelbert, Peter Norman, Therese Agerberth, Ulf Nilsson och Markus Dragicevic. Peter Norman omvaldes till styrelsens ordförande för tiden fram till nästa årsstämma, samt omval av PricewaterhouseCoopers Aktiebolag ("PwC") som bolagets revisor för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Det antecknades att PwC har låtit meddela att man avser utse auktoriserade revisorn Johan Rippe till huvudansvarig revisor.
- Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att lämna ett bemyndigade till styrelsen att besluta om emission, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, att betalas kontant, med apportegendom eller genom kvittning, av (1) nya stamaktier, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier, innebärande en ökning eller potentiell ökning av antalet röster i bolaget med högst tjugo (20) procent baserat på det totala antalet röster i bolaget efter fullt utnyttjande av de i bolaget utestående teckningsoptioner, och av (2) nya stamaktier av serie B, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier, innebärande en ökning eller potentiell ökning av antalet röster i bolaget med högst en (1) procent baserat på det totala antalet röster efter fullt utnyttjande av de i bolaget utestående teckningsoptioner.
- Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att lämna ett bemyndigade till styrelsen, att utnyttjas vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, att besluta om överlåtelse av egna preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B som bolaget innehar vid tidpunkten för styrelsens beslut. Överlåtelse av aktier får ske genom handel på NASDAQ Stockholm eller annan reglerad marknadsplats eller, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, i samband med förvärv av fastigheter, bolag, eller verksamheter till ett pris som motsvarar börskursen för preferensaktie i bolaget av det slag som överlåts. Betalning för överlåtna aktier ska erläggas kontant, genom apport eller kvittning av fordran mot bolaget eller på villkor enligt 2 kap. 5 § aktiebolagslagen.

VALBEREDNING

Uppgifter

Valberedningens uppgift ska vara att inför årsstämman arbeta fram förslag att föreläggas årsstämman för beslut om:

- ordförande vid årsstämman
- antalet styrelseledamöter och arvodet till styrelsen, uppdelat mellan ordförande, vice ordförande (i förekommande fall), övriga ledamöter och eventuell ersättning för arbete i styrelseutskott;
  - val av styrelseledamöter och styrelseordförande;
  - val av revisor, och
  - arvode till bolagets revisor.

Därutöver ska valberedningen inför varje årsstämma ta ställning till huruvida valberedningen finner det vara erforderligt att föreslå förändringar i instruktionen till valberedningen (beslutad av årsstämma 2017) och i sådant fall till årsstämman lämna förslag till beslut avseende sådana förändringar. Valberedningen tillämpar 5.1 i Svensk kod för bolagsstyrning: "valberedningen beaktar att styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, ska ha en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund".

Sammansättning

Vid årsstämman 2016 inrättades en valberedning, enligt följande principer. Styrelsens ordförande kontaktar de tre största aktieägarna baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per sista bankdagen i augusti månad varje år. De tre största aktieägarna ska erbjudas möjlighet att utse varsin representant, att jämte ordföranden utgöra valberedningen för tiden till dess ny valberedning har utsetts. Om någon av dessa aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse representant övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieägandet. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren. Utsedd valberedning ska kvarstå fram till dess att en ny valberedning konstituerats.

Skulle en aktieägare, som är representerad i valberedningen, väsentligt minska sitt ägande så att aktieägandet

20241014069 73

Styrelsens sammansättning, ersättningar samt närvaro under 1 januari-31 december 2023

Ledamot	Invald	Ersättning (kr)	Styrelse (23 möten inkl. konstituerande)	Revisionsutskott (5 möten)	Ersättningsutskott (1 möten)
Peter Norman, ordförande	2019	595 000	23	5	1
Therese Agerberth	2019	268 000	23	5	
Ulf Nilsson	2019	273 000	22		1
Markus Dragicevic	2023	228 000	17		
Oscar Engelbert	2011	Se not 8 sid 52-53	23	5	

inte längre skulle kvalificera för en plats i valberedningen ska, om valberedningen så beslutar, sådan aktieägares ledamot entledigas och annan av bolagets aktieägare erbjudas att utse ledamot i dennes ställe i enlighet med vad som framgår ovan. Skulle en aktieägare som inte är representerad i valberedningen, öka sitt ägande så att aktieägandet skulle kvalificera för en plats i valberedningen (och denne aktieägare inte i samband härmed erbjuds att utse ledamot i valberedningen på grund av vad som föreskrivs i föregående mening) ska, om valberedningen så beslutar, sådan aktieägare erbjudas möjlighet att utse en ledamot utan att ledamot utsedd av annan aktieägare entledigas. Antalet ledamöter i valberedningen ska aldrig överstiga sex (6).

Parkgate AB (f d Oscar Engelbert AB), Dragfast AB samt Kvalitena AB har nominerat ledamöter till valberedningen inför årsstämman 2023, bestående av följande personer:

- Parkgate AB har utsett Robert Rosenberg, VD Parkgate AB, till sin ledamot i valberedningen.
- Dragfast AB har utsett Malin Robertsson, till sin ledamot i valberedningen.
- Kvalitena AB har utsett Harald Pousette, till sin ledamot i valberedningen.

Vidare är Peter Norman i sin egenskap av styrelsens ordförande ledamot i valberedningen.

Valberedningen inför 2023 årsstämma består av Robert Rosenberg, Malin Robertsson, Harald Pousette och Peter Norman.

STYRELSE

Uppgifter

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter och att ansvara för bolagets organisation. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden. Styrelsen ska årligen hålla konstituerande sammanträde efter årsstämman. Därutöver ska styrelsen sammanträda minst fyra (4) gånger per år. Vid det konstituerande styrelsemötet ska bland annat styrelsens ordförande utses, bolagets firmatecknare fastställas samt styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen gås igenom och fastställas. På bolagets styrelsemöten behandlas bland annat bolagets finansiella situation samt framsteg i förhandlingar och frågeställningar i joint ventures/intresseföretag. Utvecklingsstadier av bolagets projekt diskuteras vid behov. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov. Styrelsen är beslutsför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande.

Sammansättning

Vid årets början den 1 januari 2023 bestod styrelsen av de sex vid årsstämman 2022 valda ledamöterna Oscar Engelbert, Peter Norman, Therese Agerberth, Ulf Nilsson, Douglas Roos och Christer Lindholm, med Peter Norman som styrelseordförande. Vid extrastämma den 20 mars 2023 entledigades Douglas Roos och Christer Lindholm och nyvaldes Markus Dragevic. Vid årsstämman den 12 maj 2023 omvaldes Oscar Engelbert, Peter Norman, Therese Agerberth, Ulf Nilsson och Markus Dragevic, med Peter Norman som styrelseordförande. Den 21 december 2023 avgår Therese Agerberth och Ulf Nilsson varvid styrelsen består av tre ledamöter. Den 25 april 2024 avgår Peter Norman och Markus Dragevic varvid Oscar Engelbert kvarstår som enda styrelseledamot . Vid extrastämma den 17 juni nyväljs Hans von Celsing och Richard Bagge till styrelseledamöter, med Hans von Celsing som styrelseordförande. Vid påföljande konstituerande styrelsemöte utsågs Richard Bagge till verkställande direktör. I avsnittet Styrelse på sidan 15 redovisas varje styrelseledamots födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget. Under 2023 hölls 23 styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen ovan.

Oberoendekrav

Styrelsen i bolaget är föremål för de oberoendekrav som följer av koden. Inför årsstämman 2023 presenterade valberedningen följande bedömning avseende de styrelseledamöter som valdes vid årsstämman 2023. Peter Norman (ordförande), Therese Agerberth, Ulf Nilsson och Markus Dragicevic bedömdes samtliga vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större aktieägare.

Oscar Engelbert bedömdes, såsom verkställande direktör samt ägare till Parkgate AB (tidigare Oscar Engelbert AB), inte vara oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen

eller bolagets större aktieägare. Douglas Roos bedömdes inte vara oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare.

Arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. Arbetsordningen beskriver styrelsens, styrelseordförandens och styrelseutskottens arbetsuppgifter samt innehåller bestämmelser för ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Arbetsordningen innehåller också bestämmelser för antalet styrelsemöten, dagordningar inför styrelsemöten samt andra riktlinjer för beslutsfattandet, den finansiella rapporteringen och bolagets revision och internrevision. Arbetsordningen beskriver också revisionsutskottet och ersättningsutskottet och vilka arbetsuppgifter och instruktioner som åligger respektive utskott.

Styrelsens arbete under 2023

Styrelsens arbete bedrivs i första hand inom ramen för formella styrelsemöten samt möten i styrelsens utskott. Därutöver upprätthålls en löpande kontakt mellan bolagets verkställande direktör och styrelsens ordförande i syfte att diskutera den pågående verksamheten och säkerställa att styrelsen får tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete och att styrelsens beslut verkställs.

Styrelsen har under år 2023 fortsatt fokuserat på bolagets nya inriktning mot förvaltningsfastigheter och bolagets finansiering. Styrelsen har under 2023 även uppdaterad de operativa och finansiella målen. Styrelsen har vid sina möten även informerats om affärsläget samt fastställt de finansiella rapporterna.

Styrelseutvärdering

Till styrelseordförandens särskilda uppgifter hör att tillse att styrelsens arbete årligen utvärderas och att valberedningen informeras om resultatet av utvärderingen. Styrelsens arbete utvärderades hösten 2023 baserat på enskilda samtal med styrelseordföranden. Resultatet av denna utvärdering har rapporterats till valberedningen.

STYRELSENS UTSKOTT

För att effektivisera styrelsens arbete har styrelsen tillsatt ett ersättningsutskott och ett revisionsutskott. Respektive ledamöters närvaro vid utskottens sammanträden framgår av tabell redovisande styrelsens sammansättning och närvaro.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2017. Från den 2 maj 2019 och under hela 2020, 2021 och 2022 har revisionsutskottet bestått av Peter Norman (ordförande) och Therese Agerberth. Oscar Engelbert har deltagit i sin roll som VD.

Revisionsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:
a. övervaka bolagets finansiella rapportering;
b. med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering;
c. hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen;
d. granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster; och
e. biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Revisionsutskottet har berett styrelsens beslut i ovanstående frågor.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2017. Från årsstämman 2019 och under hela 2020, 2021, 2022 och 2023 har ersättningsutskottet bestått av Peter Norman (ordförande) och Ulf Nilsson.

Ersättningsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:
a. bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor;
b. följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen; och
c. följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Vid biträdande av styrelsen och vid fullgörandet av arbetsuppgifterna ovan har ersättningsutskottet särskilt instruerats att följa kodens bestämmelser om rörliga ersättningar och incitamentsprogram.

REVISION

Revisorn ska granska Oscar Properties årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Styrelsen har också bestämt i sin arbetsordning att revisorn översiktligt ska granska bolagets halvårs- eller niomånadersrapport. Revisorn granskade översiktligt delårsrapporten för perioden januari-september 2023.

Revisor i Oscar Properties är sedan årsstämman 2021, den 18 maj 2021, det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers Aktiebolag. Huvudansvarig revisor är Johan Rippe, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Bolagets nuvarande revisor har deltagit vid tre (3) möten under år 2023 med bolagets revisionsutskott och träffat hela styrelsen fyra (4) gånger.

STYRNING OCH ORGANISATIONSSTRUKTUR

Styrdokument

Bolagets styrelse har antagit bland annat följande policies: finans- policy, kommunikationspolicy, insiderpolicy, utdelningspolicy, IT-policy, lönepolicy samt jämställdhetspolicy. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören och för ekonomisk rapportering samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policies ska göras då så erfordras för att tillförsäkra att alla policies är aktuella och stödjer verksamhetens uppställda syften och mål.

20241014069 74

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Oscar Properties ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Oscar Properties får ta. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Samtliga Oscar Properties koncernbolag omfattas av finanspolicyn.

Oscar Properties kommunikationspolicy är framtagen för att uppfylla de krav som gäller för bolag noterade på Nasdaq Stockholm. Syftet med Oscar Properties policy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Policyn skall följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitade konsulter.

Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.

Oscar Properties insiderpolicy syftar till att ge riktlinjer för hur bolaget ska hantera insiderinformation så att bolaget, och bolagets medarbetare, inte gör sig skyldiga till överträdelser mot lagar och bestämmelser, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden. Efterlevnaden av dessa riktlinjer är av högsta vikt för att upprätthålla kapitalmarknadens och allmänhetens förtroende. Insiderpolicyn omfattar alla personer med insynsställning, närstående till dessa och övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn. Samtliga medarbetare och konsulter har skyldighet att rapportera insiderinformation till Oscar Properties verkställande direktör. Oscar Properties utdelningspolicy fastslår att bolaget har som långsiktigt mål att dela ut hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna.

Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kommer utdelningen på stamaktierna att utebli. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 1 000,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 250,00 kronor. Preferensaktierna av serie B medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 1 750,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 437,50 kronor per aktie.

Enligt Diskrimineringslagen skall en arbetsgivare vidta aktiva åtgärder för att motverka diskriminering. Oscar Properties ledning har därför fastställt ett antal styrande dokument i syfte att säkerställa såväl ett aktivt jämställdhetsarbete och att identifiera, samt former för att eliminera, diskriminering. De dokument som är styrande är enligt följande och anges utan inbördes rangordning:

- Policy för Jämställdhet
- Policy för att hantera Kränkande Särbehandling
- Policy för Uppförandekod
- Policy för Lönesättning
- Policy för Affärsetik
- Policy för Mångfald
- Policy för Visselblåsning
- Policy för Arbetsmiljö

Oscar Properties målsättning med ovan angivna styrande dokument är att alla anställda ska ha samma rättigheter, möjligheter, och skyldigheter inom alla områden i arbetslivet. Arbetsförhållanden, utbildnings- och befordringsmöjligheter ska vara oberoende av kön, etnicitet, religion samt ålder och lönesättningen ska vara jämställd och ej diskriminerande inom Oscar Properties. Regelefterlevnad ska bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare.

Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka till att de riktlinjer som anges i dessa styrande dokument efterlevs.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Oscar Properties verkställande direktör ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt.

Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska den verkställande direktören upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för bolagets personal. Samtliga beslut om ersättningar och anställningsvillkor för bolagets övriga personal fastställs av verkställande direktören.

BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Inledning

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och koden för bolagets interna kontroll.

Denna beskrivning har upprättats i enlighet med kodens avsnitt 7.4 och avser bolagets finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning och instruktionerna för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt den verkställande direktören. Verkställande direktören rapporterar regelbundet till styrelsen.

Verkställande direktören framlägger vid varje styrelsemöte som hålls i samband med kvartalsbokslut ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten.

Riskbedömning

Riskhantering är inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Oscar Properties är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen minst en gång om året en genomgång av den interna kontrollen tillsammans med bolagets revisorer och genomgången behandlas av styrelsen vid närmast följande styrelsemöte.
Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder vidtas för att reducera dessa risker. Se separat avsnitt om risker och riskhantering på sidan 28-29.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser och omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

Information och kommunikation

Oscar Properties informations- och kommunikationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen.

Policies och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från sina möten med revisorn.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i bolaget, såväl på bolagsnivå som på koncernnivå.

Uppföljning sker mot budget. Resultatet analyseras av såväl förvaltningsorganisationen som ekonomiavdelning. Avrapportering sker till ledningsgrupp och därefter vidare till styrelse. På uppdrag av årsstämman ska bolagets revisorer rapportera direkt till styrelsen minst en gång per år. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen vid nästföljande styrelsesammanträde. Styrelsen protokollför avrapporteringen och följer upp protokollet vid ett senare sammanträde.

Behov av internrevision

Oscar Properties har en relativt liten organisation där samtliga enheter – Fastighetsförvaltning och Projektutveckling – sköts från bolagets kontor i Stockholm. Uppföljning av resultat och balansutfall görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att styrelsen inte anser det motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

20241014069750

Till bolagsstämman i Oscar Properties Holding AB (publ), org. nr 556870-4521

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten *för år 2023 på sidorna 16-21 och för att den är upprättad i* enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt *International Standards on Auditing* och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen

Stockholm den 5 juli 2024

PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Finansiering

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

SKULDAVVECKLING

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det nominella beloppet för totala räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2023 till 4 554,2 mkr.

Den genomsnittliga räntan för de totala räntebärande skulderna uppgick per den 31 december 2023 till 8,5 procent. Av koncernens räntebärande skulder är 4 554,2 mkr upplånade mot Stibor 3 månader. Den högre snitträntan under kvartalet är framförallt ett resultat av högre marknadsräntor.

Bolaget har inte längre någon räntesäkring.

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 561,8 mkr (2 755,4) med en genomsnittlig ränta på 7,8 procent, obligationslån utgjorde 1 613,9 mkr (2060,0) med en genomsnittlig ränta på 9,8 procent, samt övriga räntebärande skulder 314,4 mkr (180,8) med en genomsnittlig ränta på 20,0 procent. Koncernen har tre utestående obligationslån varav två säkerställda obligationslån utgivna av dotterbolag i koncernen om 550 mkr samt ett icke-säkerställt obligationslån utgivet av moderbolaget om 793,2 mkr.

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

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick per den 31 december 2023 till -1 099,6 mkr (2 051,2) och soliditeten var negativ (27,1%). Balansomslutningen uppgick till 4 189,9 mkr (7 572,9).

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 föräljningar av fastigheter. All finansiering klassificeras som kortfristig i och med att covenantbrott förekommer och det inte finns godkännande från långivaren 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. I samband med detta har bolaget - som framgår i pressmeddelandet av 5 juni 2024 - nått en överenskommelse med obligations innehavarna att de fastigheter som ägs direkt eller indirekt av Bolagets dotterbolag HL18 ska avyttras för att återbetala de aktuella skulderna i HL18, samt att eventuella övervärden efter försäljningen av fastigheterna distribueras till Bolaget. Överenskommelsen innehåller också en överenskommelse om att verka för att Bolagets oprioriterade borgenärer erbjuds möjligheten att konvertera sina fordringar till aktier i Bolaget, förutsatt att Bolaget tillförs visst kapital av dess ägare eller andra, motsvarande 99% av samtliga aktier i Bolaget (före tillskottet). Överenskommelsen förutsätter att vissa villkor kontinuerligt uppfylls.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 42,4 mkr (70,7). Under det fjärde kvartalet har koncernen amorterat -1 004,5 mkr i skuld.

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

AKTUELL LIKVIDITETSSITUATION

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

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

Utan en mer hållbar kapitalstruktur med ett förstärkt rörelsekapital innebär den ansträngda likviditetssituationen en stor osäkerhet för företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Bolagets överenskommelse med långivarna innebär en avveckling av sin verksamhet. Villkoren i denna överenskommelse är inte uppfyllda per dagens datum. Med hänsyn till Bolagets kapitalstruktur och ansträngande likviditetssituation innebär detta att Bolagets årsredovisning inte kan upprättas under fortsatt drift antaganden.

Aktien och ägarna

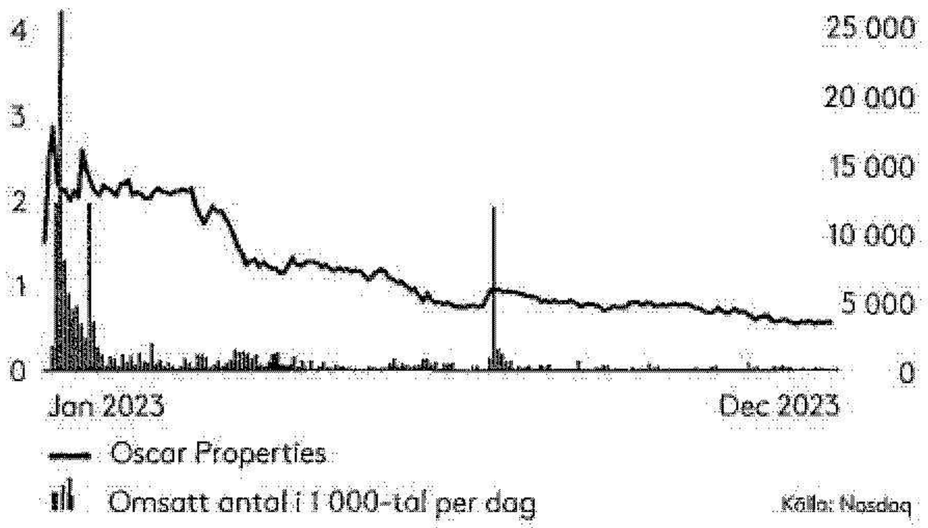
Stam- och preferensaktierna i Oscar Properties Holding AB (publ) handlas sedan mars 2015 på Nasdaq Stockholm.

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

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

Bolaget saknar utdelningsmedel och någon utdelning till aktieägare är inte aktuell.

Stamaktien, kursutveckling



Oscar Properties, 15 största ägare, 31 december 2023

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

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

20241014406976

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick den 31 december 2023 till 1 052 033 612 kronor fördelat på 143 635 183 stamaktier, 44 688 preferensaktier och 2 692 preferensaktier serie B, med ett sammanlagt kvotvärde om 7,32193 kronor per aktie. Per samma datum uppgår antalet röster i Bolaget till 143 639 921 varav stamaktier motsvarar 143 635 183,0 röster, preferensaktier motsvarar 4 468,8 röster och preferensaktier serie B motsvarar 269,2 röster.

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Tabellen visar förändringen av aktiekapitalet och antalet aktier i Oscar Properties sedan bolaget grundades.

Tidpunkt	Transaktion	Förändring av antalet aktier	Aktiekapital, kr
2012, december	Apportemission stamaktier	473 333	47 333 300
	Uppdelning av stamaktier (50:1)	23 438 317	-
2013, februari	Emission av preferensaktier	625 000	1 250 000
2013, december	Emission av preferensaktier	106 250	212 500
2014, februari	Emission av stamaktier	4 153 333	8 306 666
2015, maj	Inlösen av preferensaktier	-731 250	1 462 500
	Fondemission	140 349	280 698
	Utgivande av nya preferensaktier	1 059 651	2 119 302
2016, mars	Emission preferensaktier serie B	400 000	800 000
2016, maj	Emission preferensaktier serie B	50 000	100 000
2016, maj	Fondemission pref	140 349	280 698
2017, februari	Nyemission i samband med Allegro Projekt	493 513	987 026
2017, juni	Fondemission preferensaktier	142 817	285 634
2017, juni	Inlösen av preferensaktier serie B	-42 072	-84 144
2018, maj	Fondemission preferensaktier serie B	571 269	1 142 538
2018, juni	Fondemission preferensaktier serie B	180 000	360 000
2018, juli	Inlösen av preferensaktier	-273 327	-546 654
2019, oktober	Obligationskonvertering	4 859 790	9 719 580
2019, december	Nyemission av stamaktier och utbyte	157 105 539	157 105 539
	Fondemission	-	40 140 210
2020, december	Utbyte	48 544 515	17 633 039
2021, januari	Emission av stamaktier	1 714 759 425	-
2021, mars	Riktad emission av stamaktier	195 383 277	28 611 651
2021, april	Nyemission och riktade emissioner av stamaktier	1 706 130 343	249 843 321
2021, juli	Riktade emissioner av stamaktier	175 645 100	25 721 221
2021, augusti	Sammanläggning av samtliga aktieslag (50:1)	-	3 952 693 312
2021, oktober	Riktade emissioner av stamaktier	5 012 721	36 702 790
2021, november	Nyemission och riktade emissioner av stamaktier	31 133 948	227 960 576
2021, december	Riktade emissioner av stamaktier	18 534 223	135 706 276
2022, februari	Riktade emissioner av stamaktier	8 334 462	61 024 344
2023	**Vid årets slut**	**143 682 563**	**1 052 033 612**

20241014106977

FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 27

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER 33

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING MED KOMMENTARER 35

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 37

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN 38

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER 39

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR MED KOMMENTARER 40

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 41

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN 42

TILLÄGGSINFORMATION OCH NOTER 43

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE 70

REVISIONSBERÄTTELSE 71

ÖVRIGT

DEFINITIONER 76

AKTIEÄGARINFORMATION 77

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2023.

Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Belopp anges i miljoner kronor (mkr) om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

VERKSAMHET

Oscar Properties är ett fastighetsbolag med fokus på att äga förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Vi köper, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen över hela Sverige, med den långsiktiga strategin att vara en aktiv fastighetsägare som är nära sina kunder. Under 2023 fortsatte bolaget förändringsresan med förflyttning från att vara en bostadsutvecklare till att bli ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Under 2023 avyttrades 30 fastigheter, det verkliga fastighetsvärdet minskade från 6,7 mkr till 3,8 mkr.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Oscar Properties har under året en sammanlagd uthyrningsbar yta om 416 326 kvadratmeter. Under året har 30 fastigheter avyttrats. Vid årets slut bestod Oscar Properties fastighetsbestånd av 57 fastigheter med ett verkligt värde om 3 800,2 mkr. Den totala uthyrningsbara ytan är cirka 416 326 kvadratmeter varav 11 procent är lager, 42 procent är kontor, 6 procent är dagligvaruhandel, 20 procent är industri och 10 procent är övrig yta.

De tio största hyresgästerna i beståndet utgörs av Frigoscandia AB, Telefonaktiebolaget LM Eriksson, QO Söder AB, Johan i Hallen & Bergfalk AB, Stockholm Hotel Apartments i Sollentuna AB, Arbetsförmedlingen, Jitech AB, Ludus AB, Sveaverken Sverige Agri AB och Enercon Energy Converter AB.

PROJEKTPORTFÖLJEN

Projektportföljen innehåller fastigheter som Oscar Properties förvärvat som potentiella framtida projekt för utveckling av nya bostäder. Bolaget gör en löpande utvärdering av utvecklingsmöjligheten för respektive fastighet. Projektfastigheter är fastigheter under utveckling och består dels av byggnader med potential att konverteras från kommersiella lokaler till bostadsrätter och dels av fastigheter med befintliga eller planerade byggrätter för nyproduktion av bostäder. De helägda projektfastigheterna redovisas som projektfastigheter i balansräkningen. Vid utgången av 2023 hade Oscar Properties inga projektfastigheter i balansräkningen.

Samarbetsarrangemang

Oscar Properties är delägare i ett antal joint ventures/intresseföretag. Bolaget bidrar i dessa samägda bolag med framförallt offärsgenerering och projektledning, medan övriga delägare i huvudsak bidrar med finansiering och nya projekt.

Koncernen var vid periodens utgång delägare i två joint ventures med en kapitalandel om 50 procent. Under året har Oscar Properties förvärvat resterande andelar i joint venturebolaget Torsplan Holding. Projektfastigheter där koncernen är delägare redogörs ytterligare för i not 19 Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden.

VERKSAMHETEN UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Förvaltningsfastigheternas utveckling under året

Oscar Properties fastighetsportfölj har under året minskat med 30 fastigheter, fastighetsvärdet har under året minskat med 2 866,2 kronor och uppgår vid slutet av året till 3 800,2 miljoner kronor. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgår under året till -2 127,8 mkr. Antalet avtal och durationen på dessa medför att Oscar properties exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad, de tio största hyresgästerna stod tillsammans för 30 procent av hyresvärdet. Oscar Properties arbetar aktivt med uthyrning av vakanta ytor och per den 31 december 2023 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 80 procent.

Projektportföljens utveckling under året

Oscar Properties har inte för avsikt att påbörja några nya bostadsprojekt och planerar inte att förvärva nya byggrätter, utan att fokusera på att förvalta och utveckla redan befintliga i portföljen.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -2 345,0 mkr (-252,2).

Årets resultat

Koncernens resultat för räkenskapsåret uppgick till -3 062,4 mkr (-451,4). Den totala skattekostnad för perioden uppgick till -235,5 mkr (112,1) och avser aktuell skatt med -21,2 mkr (-1,8) och uppskjuten skatt -214,3 mkr (113,9).

Aktien och ägarna

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

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

Den 31 december 2023 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 143 682 563 aktier, varav 143 635 183 stamaktier, 44 688 preferensaktier och 2 692 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 143 639 921 varav stamaktierna motsvarar 143 635 183 röster, preferensaktierna 4 468,8 röster och preferensaktierna av serie B 269,2 röster. Vid årets utgång har bolaget 27 378 preferensaktier och 1 676 preferensaktier serie B i eget förvar.

20241014069778

Avkastning
Avkastning på eget kapital efter skatt är negativt.

Eget kapital, soliditet och balansomslutning
Koncernens eget kapital uppgick den 31 december 2023 till -1 099,6 mkr (2 051,2) och soliditeten är negativ (27,1). Balansomslutningen vid årets utgång uppgick till 4 189,9 mkr (7 572,9).

Aktiekapital
Oscar Properties aktiekapital uppgick den 31 december 2023 till 1 052,0 mkr (1 052,0) fördelat på 143 682 563 (143 682 563) aktier, varav stamaktier 143 635 183 stycken (143 635 183), preferensaktier 44 688 stycken (44 688) och preferensaktier serie B 2 692 stycken (2 692). De utgivna aktierna är fritt överlåtbara utan begränsningar till följd av lag eller Oscar Properties bolagsordning. Oscar Properties känner inte till några avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktier i bolaget. Vid årets utgång har bolaget 27 378 preferensaktier och 1 676 preferensaktier serie B i eget förvar.

Räntebärande skulder[1]
Koncernens räntebärande skulder uppgick till nominellt 4 554,2 mkr (4 971,9). Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 561,8 mkr (2 751,4) med en genomsnittlig ränta på 7,8 procent. Obligationslån utgjorde 1 613,9 mkr (2 039,3) med en genomsnittlig ränta på 9,8 procent samt övriga räntebärande skulder 314,4 mkr (181,2) med en genomsnittlig ränta på 20 procent.

Oscar Properties tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att varken fastigheter eller de räntebärande skulderna i respektive joint venture/intresseföretag redovisas.

Den 31 december 2023 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen till 8,5 procent (6,4) exklusive preferensaktie serie B.

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

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -150,4 mkr (-48,1). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 740,1 mkr (19,3) och hänförde sig främst till förändringar av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -618,0 mkr (-13,4) och var huvudsakligen hänförligt till amortering av lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -28,3 mkr (-42,1).

Säsongsvariation
Oscar Properties verksamhet har inga tydliga säsongsvariationer. Enskilda kvartal kan dock variera beroende på att det första och fjärde kvartalet uppvisar högre kostnader än de två övriga. Intäkts- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över ett helt kalenderår.

[1] Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

MILJÖ OCH ORGANISATION

Miljöpåverkan
Oscar Properties bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till att Oscar Properties drabbas av kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter.

Organisation och medarbetare
Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 27 (32) varav 19 (20) kvinnor och 8 (12) män.

Jämställdhet
Oscar Properties övergripande målsättning är att jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i all vår verksamhet. Detta gäller för alla typer av arbetsplatser, nivåer och även för lednings- och beslutsorgan. Kvinnors och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela koncernen. Arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter ska inte vara beroende av kön eller ursprung.

RISKER OCH RISKHANTERING
Att göra väl avvägda riskbedömningar är mycket viktigt för bolaget, då riskhantering och värdeskapande har en stark koppling.

Omvärldsrisker
Konjunktursvängningar och balansen mellan lokalt utbud och efterfrågan av hyresobjekt är yttre faktorer som kan påverka värdet på förvaltningsfastigheterna. I samband med transaktioner finns risk att uthyrningsgrader inte utvecklas enligt förväntan, att teknisk standard på fastigheter är sämre än bedömt eller att dolda miljörisker finns. Oscar Properties arbetar kontinuerligt med att minimera riskerna relaterade till fastighetsbeståndet. Det samlade beståndet visar en väldiversifierad portfölj avseende både fastighetstyp, ort och bransch.

Operationella risker
Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom bolaget. Samtliga väsentliga affärs- och projektbeslut analyseras avseende såväl risk som möjlighet. Rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekt är utformade för att minska affärs- och genomföranderiskerna.

I övrigt har Oscar Properties att hantera andra mer gene-

rella risker förknippade med en relativt liten organisation, såsom beroende av nyckelpersoner på viktiga positioner i bolaget.

Finansiella risker

Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet måste bibehållas i syfte att bolaget skall kunna fortsätta sin verksamhet och därmed kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning för fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt. Den likvida situationen bedöms löpande av styrelsen och koncernledningen. Bolagets styrelse och koncernledning arbetar med en rad åtgärder för att säkerställa tillgång till erforderlig likviditet genom att bland annat intensifiera arbetet med försäljning av vissa fastigheter i syfte att renodla bolagets verksamhet och frigöra likviditet. Vidare förs liksom tidigare löpande dialoger med kreditgivare.

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 42,4 mkr (70,7). Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per 31 december 2023 till 4 495,2 mkr (2 928,4). Av de totala kreditförfallen under den kommande 12 månadersperioden är huvuddelen hänförligt till finansiering av fastigheter via banklån med säkerhet i pantbrev. Samtliga skulder i koncernen är kortfristiga och en pantrealisation ägt rum. Som framgår i pressmeddelandet från 5 juni 2024 har bolaget nått en överenskommelse med obligations innehavarna att de fastigheter som ägs direkt eller indirekt av Bolagets dotterbolag HL18 ska avyttras för att återbetala de aktuella skulderna i HL18, samt att eventuella övervärden efter försäljningen av fastigheterna distribueras till Bolaget. Överenskommelsen innehåller också en överenskommelse om att verka för Bolagets oprioriterade borgenärer erbjuds möjligheten att konvertera sina fordringar till aktier i Bolaget, förutsatt att Bolaget tillförs visst kapital av dess ägare eller andra, motsvarande 99% av samtliga aktier i Bolaget (före tillskottet). Överenskommelsen förutsätter att vissa villkor kontinuerligt uppfylls. Bolagets överenskommelse med långivarna innebär en avveckling av sin verksamhet. Villkoren i denna överenskommelse är inte uppfyllda per dagens datum och med hänsyn till bolagets kapitalstruktur och ansträngande likviditetssituation innebär detta att bolagets årsredovisning inte kan upprättas under fortsatt drift antaganden.

UTDELNINGSPOLICY

Långsiktigt ska bolaget lämna hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktier. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till preferensaktier och stamaktierna. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna enligt gällande bestämmelser i bolagsordningen. Denna företrädesrätt uppgår per 31 december 2023 för preferensaktie till 79 234 078 kronor.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar bolaget har i dotterbolag och intresseföretag. Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgick till -5 361,7 mkr (-702,6) och bestod framförallt av resultat från andelar i koncernföretag om -5 226,5 mkr (-675,2). På bokslutsdagen uppgick eget kapital till -4 349,7 mkr (2 075,2). Balansomslutningen uppgick till 262,5 mkr (5 721,9) och moderbolagets soliditet var negativt (36).

VALBEREDNINGEN

Inför årsstämman 2024 består Oscar Properties valberedning av Robert Rosenberg (ordförande), Malin Robertsson, Harald Pousette, samt styrelsens ordförande Peter Norman.

RIKTLINJER FÖR LÖN OCH ANNAN ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen ändring mot föregående år när det gäller riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses verkställande direktör och koncernledning, för närvarande två personer. Målsättningen med riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig ersättning bestående av: fast lön, rörlig lön, pensionsavsättningar samt övriga ersättningar och förmåner. Riktlinjerna är oförändrade jämfört med föregående år. Styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Oscar Properties ersättningsutskott bereder förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till VD och andra ledande befattningshavare samt utvärderar tillämpningen av de riktlinjerna som årsstämman fattat beslut om. Ersättningsutskottet i Oscar Properties består av två av styrelsens ledamöter. Förslag till riktlinjer upprättas av styrelsen och förslaget läggs fram för beslut vid årsstämman. Inför årsstämma 2024 avser styrelsen föreslå årsstämman att fatta beslut om riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i Oscar Properties. Oscar Properties ska erbjuda marknadsmässig och konkurrenskraftig ersättning som står i relation till ansvar och befogenheter. Ersättningen ska bestå av fast lön, eventuell rörlig ersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska gälla som övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare. Lön, ersättningar samt pensionspremier under 2023 framgår av not 8. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Övriga förmåner ska, där de förekommer, utgöra en begränsad del av ersättningarna. Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frångå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

20241014106979

Fast lön
Den huvudsakliga ersättningen ska utgöras av fast lön och anses motsvara en marknadsmässig ersättningsnivå för ledande befattningshavare. Den fasta lönen ska återspegla de krav som ställs på befattningen avseende kompetens, ansvar, komplexitet och på vilket sätt den bidrar till att uppnå affärsmålen.

Rörlig lön
Den rörliga lönen ska baseras på utfallet av ett antal resultatparametrar så kallade KPI:er (Key Performance Indicators), vilka ska definieras av styrelsen. Respektive KPI ges en viktning av total rörlig lön beroende på hur viktig respektive KPI anses vara för bolaget. Utbetalning av del av den villkorade rörliga lönen är villkorad av att de underliggande målen har uppnåtts på ett långsiktigt hållbart sätt. KPI:er kan även kombineras med individuella mål.

Rörlig lön, som inte ska överstiga 50 procent av den fasta lönen, ska regleras i individuella bonusavtal som upprättas kalenderårsvis.

Pensionsavsättningar samt övriga ersättningar
Övriga ersättningar och förmåner, t.ex. pensionsförmåner, tjänstebil och sjukförsäkring, ska vara marknadsmässiga. Uppsägningslön ska uppgå till maximalt sex månadslöner. Avgångsvederlag ska inte tillämpas.

Rätt att frångå riktlinjerna
Styrelsen har rätt att frångå ovanstående riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Sådana avsteg från riktlinjerna ska redovisas vid nästkommande årsstämma.

Några avsteg från de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs vid årsstämman 2023 har ej skett.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2023
Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Oscar Properties årsredovisning 2023 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnitt Bolagsstyrningsrapport 2023 på sid. 16-21.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
Styrelsens förslag till vinstdisposition till årsstämman 2024, se nedan samt framgår av not 33.

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	1 222 645 748 kr
Balanserat resultat	-210 605 597 kr
Årets förlust 2023	-5 361 713 041 kr
Summa disponibla medel	**-4 349 672 891 kr**

Styrelsen föreslår med hänsyn till bestämmelserna i 17 kap.3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen (2005:551) att ingen utdelning lämnas till aktieägarna vilket innebär att medlen disponeras enligt följande:	
per preferensaktie, totalt 44 688 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
per preferensaktie, serie B, 2 692 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
per stamaktie, 143 635 183 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
Sammanlagd av styrelsen föreslagen utdelning uppgår till	0
Summa föreslagen utdelning	**0**
Balanseras i ny räkning	**-4 349 672 891 kr**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång framgår av not 34.

OMVÄRLDSRISKER

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Makro-ekonomiska risker	Makroekonomiska faktorer såsom konjunktur, regionalekonomisk utveckling, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera kan komma att ha påverkan på bolaget.	- Regelbunden omvärldsanalys - Affärsplanering
Konkurrens-situation	Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bl.a. beroende av bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar, vilket kan leda till kostnadsökningar eller kräva prissänkningar eller förändringar i bolagets affärsmodell. Vidare är koncernen verksam på en marknad där många av Oscar Properties konkurrenter har större finansiella resurser än koncernen.	- Regelbunden omvärldsanalys - Affärsplanering
Politiska, legala och miljörisker	Oscar Properties verksamhet påverkas av ett antal olika lagar såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bl.a. plan- och bygglagen, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning mm. Ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt miljölagstiftningen att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Oscar Properties bedriver inte någon sådan verksamhet. Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Oscar Properties direkt eller indirekt äger som bedriver sådan verksamhet. Oscar Properties är, och kan komma att bli, inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader inom ramen för den löpande verksamheten.	- Kompetensutveckling av personal avseende miljöfrågor - Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv
Värdeförändring fastigheter	Fastighetsinnehavet redovisas till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Fastigheternas värde påverkas både av hur väl bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna, förvaltnings- och uthyrningsarbetet i form av avtals- och hyresgäststruktur, samt av yttre faktorer som konjunktur och den lokala utbuds- och efterfrågebalansen.	-Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Samtliga fastigheter värderas externt en gång per år.
Hyresintäkter och uthyrningsgrad	Resultatet påverkas av ekonomisk uthyrningsgrad samt av eventuellt bortfall av hyresintäkter. Risken för svängningar i vakanser och bortfall av intäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Oscar Properties är beroende av att hyresgäster betalar sina avtalade hyror i tid för god likviditet. Risk finns även att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte kan fullgöra sina förpliktelser.	-Risken för svängningar i vakanser och bortfall av intäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. En diversifierad kontraktsbas, med hyresgäster inom olika branscher och hyresavtal med olika löptider, minskar risken för större påverkan genom yttre marknadsfaktorer.
Transaktion	Tillväxten av Oscar Properites fastighetsbestånd grundas i en aktiv transaktionsverksamhet. Vid förvärv finns risk att fastigheternas uthyrningsgrad ej utvecklas enligt förväntan, tekniska standard är sämre än gjorda bedömningar, eller att dolda miljörisker finns. Vid bolagsförvärv finns även risk för juridiska åtaganden inom det förvärvade bolaget samt en skattemässig risk	-God kontakt med marknaden och hög marknadskännedom säkerställer förvärvs och avyttringsmöjligheter. Risker vid genomförande av transaktioner hanteras genom att ha bred och hög kunskap inom fastighetsverksamhet och vid varje förvärv genomföra sedvanlig Due Diligence.

20241014069 80

OPERATIONELLA RISKER

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Tekniska risker	Vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra ökade kostnader för förvaltning av bolagets fastigheter.	- Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv - Systematisk uppföljning under hela projekteringsprocessen. - Erfarenhetsåtermatning
Risker relaterade till projekt-genomförandet	Vid genomförande av projektutveckling förekommer risker relaterade till förmågan att planera, kontrollera och leda de olika entreprenörerna som engageras i projektet. Oscar Properties arbetar ofta med delad entreprenad som genomförandeform vilket ställer högre krav på projektutförare. Särskilt viktigt är det att säkerställa att underentreprenörer med rätt resurser och tillräcklig finansiell kapacitet upphandlas och att det ritningsunderlag som projekteras fram är genomförbart på ett kostnadseffektivt sätt.	- Personal med rätt kompetens i projektledningen - Rutiner för bedömning av underentreprenörer inklusive motpartsriskanalys - Löpande projektavstämningar
Risker relaterade till förvärv	Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick.	- Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv
Risker relaterade till försäljning	Vid avyttring av fastigheter föreligger osäkerhet inte bara om pris utan även att olika krav kan komma att riktas mot Oscar Properties eller intresseföretagen med anledning av avyttringen eller skicket på fastigheterna.	- Väl planerade marknads-kampanjer med tydliga målgrupper och budskap - Juridiskt stöd i granskning och upprättande av försäljningsavtal
Värderisker	Oscar Properties förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, driftskostnader och tillåten användning av fastigheten, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar, liksom felaktigheter i värderingarna av Oscar Properties fastigheter, skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.	- Professionell förvaltnings-organisation för att säkerställa uthyrning på marknadsmässiga villkor - Regelbunden och oberoende marknadsvärdering av förvaltningsfastigheterna

FINANSIELLA RISKER

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Kredit- och motpartsrisk	Oscar Properties är exponerade mot risken att inte få betalt. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till hyresgäster och andra motparter. Framförallt gäller det kreditrisker i förhållande till hyresgäster i förvaltningsfastigheterna. Vidare är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka bolaget placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på.	- Välja projektpartners och banker med omsorg. Företrädesvis väljs stora och välrenommerade bolag och banker
Finansierings-risk	En stor del av koncernens och intresseföretagens/joint ventureföretagens verksamhet utgörs av fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter.	- Planering och aktivt prognos-arbete för att skapa handlings-utrymme - Förhandlingar avseende förlängningar
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt.	- God likviditetsplanering - Reducera kapitalbindning och att frigöra likviditet
Marknadsrisk	Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk.	- Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna enligt gällande policy och riktlinjer
Ränterisk	Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder.	- Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande policy och riktlinjer, se not 29

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
Hyresintäkter	4	405,1	446,3
Projektomsättning och övriga intäkter		102,1	67,2
Nettoomsättning	2,3	507,2	513,5
Fastighetskostnader	6	-208,9	-160,2
Projektkostnader		-83,4	-162,6
Summa kostnader	2,5,7,8	-292,3	-322,8
Bruttoresultat		214,9	190,7
Central administration	5,7,8,13	-61,9	-57,2
Förvärvskostnader	5	-25,1	-82,5
Resultat från andelar i intresse- och andra företag	19	-1,6	-1,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	-2 127,8	-167,4
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	-115,9	-24,5
Realiserad värdeförändring projektfastigheter		-227,6	-110,0
Rörelseresultat		-2 345,0	-252,2
Finansiella intäkter	9	4,1	10,8
Finansiella kostnader	9	-486,0	-322,1
Resultat från finansiella poster		-481,9	-311,2
Resultat före skatt		-2 826,9	-563,5
Inkomstskatt	11	-235,5	112,1
Årets resultat		-3 062,4	-451,4
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		-	-
Summa totalresultat för året		-3 062,4	-451,4
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-3 062,4	451,4
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretages aktieägare		-3 062,4	451,4
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per stamaktie, kr [1]	12	-21,32	-3,24
Resultat per genomsnittligt antal stamaktier, kr		-21,32	-3,24
Antal aktier utestående, miljoner stycken		143,7	143,6
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken		143,7	139,5
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusen stycken		44,7	44,7

[1] Resultat i relation till antal stamaktier vid periodens slut.

20241014069B1

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 507,2 mkr (513,5) och är hänförlig till hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna 405,1 mkr (446,3) och upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader om totalt 102,1 mkr (67,2).

FASTIGHETS- OCH PROJEKTKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -292,3 mkr (-322,8). Rörelsekostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -208,9 mkr (-160,2) och projektutvecklingsverksamheten med -83,4 mkr (-162,6), se även segmentredovisningen not 2. Fastighetskostnaderna -208,9 mkr (-160,2), består i huvudsak av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av fastigheterna. Kostnaderna är normalt sett lägre under det andra och tredje kvartalet i jämförelse med det första och det fjärde kvartalet. Projektkostnaderna -83,4 (-162,6) mkr består i huvudsak av kostnader för Volvo-projektet i Flen.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -61,9 mkr (-57,2) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden. Förvärvskostnader uppgick under perioden till -25,1 mkr (-82,5) och avser kostnader, såväl interna som externa, för såväl som avyttringsaktiviteten som genomförts under perioden.

Resultat från andelar i intresse- och andra företag uppgick under perioden till -1,6 mkr (-1,3), se not 19 sid 53.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -2 127,8 mkr (-167,4), varav -2 127,8 mkr (-209,5) avser periodens värdeförändring förvaltningsfastigheter, väsentligen en effekt av högre direktavkastningskrav, se not 15 sid 70. Enligt IFRS regelverk redovisas även driftnettogarantier, 13,0 mkr (42,1), tillhörande perioden som orealiserad värdeförändring.

Realiserade värdeförändringar projektfastigheter uppgick under perioden till -115,9 (-110,0) mkr och är i huvudsak hänförliga till försäljning av fem villor i Skurusund, samt avslut av projekten Plania samt Smådalarö.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick till -2 345,0 mkr (-252,2), varav -2 471,3 mkr (-301,9) avsåg värdeförändringar på fastigheter.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -486,0 mkr (-322,1). De finansiella kostnaderna är främst hänförliga till räntekostnader till kreditinstitut och obligationsinnehavare. I de finansiella kostnaderna ingår även upplåggningskostnader som uppkommer vid upptagande av krediter och som periodiseras över lånets löptid.

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till -235,5 mkr (112,1) och består av aktuell skatt om -21,2 mkr (-1,8) och uppskjuten skatt om -214,3 mkr (113,9). Den uppskjutna skatten avser dels temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter, som under perioden redovisats med 0,0 mkr (53,9), dels att fordran avseende befintliga underskottsavdrag under perioden redovisats med 0,0 mkr (60,0). Den förändring mot fastighetsförvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de skattemässiga underskotten i koncernen om sammanlagt cirka 1,5 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Totalt motsvarar underskottsavdragen ett värde om cirka 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 -3 062,4 mkr (-451,4), vilket motsvarar -21,32 (-3,24) kronor per stamaktie och -21,32 (-3,24) kronor per stamaktie efter utspädning.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	14	8,7	12,4
Förvaltningsfastigheter	15	3 800,2	6 666,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	16	27,7	39,1
Nyttjanderättstillgångar	20	65,5	75,9
Andelar i joint ventures/intresseföretag	19	10,7	12,3
Uppskjutna skattefordringar	11	-	148,5
Övriga finansiella anläggningstillgångar	21	135,9	218,4
Summa anläggningstillgångar		**4 048,8**	**7 173,1**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	22	-	-
Kundfordringar	23	49,6	72,4
Aktuella skattefordringar		-	-
Övriga kortfristiga fordringar	24	12,0	197,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	37,2	59,5
Likvida medel	26	42,4	70,7
Summa omsättningstillgångar		**141,2**	**399,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 189,9**	**7 572,9**
EGET KAPITAL	27		
Aktiekapital		1 052,0	1 052,0
Övrigt tillskjutet kapital		842,3	932,3
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		-2 993,9	66,9
Summa eget kapital		**-1 099,6**	**2 051,2**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	-	705,0
Obligationslån	28	-	1 330,6
Långfristiga leasingskulder		-	69,1
Övriga räntebärande långfristiga skulder	28	-	0,8
Långfristiga skulder intresseföretag		-	-
Övriga långfristiga skulder		-	29,1
Summa långfristiga skulder		**-**	**2 134,6**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28,29	2 561,8	2 046,4
Obligationslån	28,29	1 613,9	708,7
Kortfristiga leasingskulder	20	64,1	5,1
Övriga räntebärande skulder	28	314,4	180,4
Leverantörsskulder		141,9	112,6
Aktuella skatteskulder		41,1	14,2
Övriga kortfristiga skulder till intresseföretag		4,3	3,4
Övriga kortfrista skulder		224,3	162,4
Uppskjutna skatteskulder	11	59,5	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	264,5	153,9
Summa kortfristiga skulder		**5 289,5**	**3 387,1**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**4 189,9**	**7 572,9**

20241014069B2

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2023 till 3 800,2 mkr (6 666,4), för vidare information se sid 4-7 och not 15 sid 55-56.

Andelar i intresseföretag/joint ventures uppgick per den 31 december 2023 till 10,7 mkr (12,3).

Uppskjuten skatt, skattefordran samt skatteskuld, är nettoredovisad och uppgår per den 31 december 2023 till uppskjuten skattefordran 0,0 mkr (148,5), se not 11 sidan 53-54.

Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 135,9 mkr (218,4).

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Totala omsättningstillgångar uppgick den 31 december 2023 till 141,2 mkr (399,8) och avser väsentligen kundfordringar, kortfristiga tilläggsköpeskillingar och upplupna driftnettogarantier.

Likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 42,4 mkr (70,7). se not 26 sidan 61.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 561,8 mkr (2 751,4) efter avdrag för upplåggningsavgifter. Obligationslån utgjorde 1 613,9 mkr (2 039,3) samt övriga räntebärande skulder 314,4 mkr (181,2).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2022-01-01		**991,0**	**984,4**	**539,4**	**2 514,8**
Totalresultat					
Årets resultat		-	-	-451,4	-451,4
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Summa Totalresultat		**-**	**-**	**-451,4**	**-451,4**
Transaktioner med aktieägare					
Justering tillträdesbokslut		-	-	-13,0	-13,0
Nyemission		61,0	-57,8	1,9	1,3
Avyttring egetkapitalinstrument [1]		-	5,7	-4,9	0,8
Omräkningsdifferens		-	-	-1,3	-1,3
Summa Transaktioner med aktieägare		**61,0**	**-52,1**	**-21,2**	**-12,2**
Utgående balans per 2022-12-31		**1 052,0**	**932,3**	**66,9**	**2 051,2**
Ingående balans per 2023-01-01		**1 052,0**	**932,3**	**66,9**	**2 051,2**
Totalresultat					
Årets resultat		-	-	-3 062,4	-3 062,4
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Summa Totalresultat		**-**	**-**	**-3 062,4**	**-3 062,4**
Transaktioner med aktieägare					
Omklassificering hybridlån till skuld		-	-87,0	-	-87,0
Avyttring egetkapitalinstrument [1]			3,0	-0,6	-3,6
Omräkningsdifferens		-	-	2,2	2,2
Summa Transaktioner med aktieägare		**-**	**-90,0**	**1,6**	**-88,4**
Utgående balans per 2023-12-31		**1 052,0**	**842,3**	**-2 993,9**	**-1 099,6**

[1] Avser villkorsändringar i den utestående hybridobligationen i Uppfinnaren 1 AB (publ), samt amortering på det eget kapitalinstrument som emitterades i december 2021

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår per den 31 december till -1 099,6 mkr (2 051,2). Aktiekapitalet uppgår per den 31 december till 1 052,0 mkr (1 052,0), och soliditeten uppgick per den 31 december var negativt (27). För mer information, se not 27 Eget kapital sid 61-63.

20241014069B3

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 345,0	-252,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures		1,6	-1,3
- Återföring av av- och nedskrivningar		115,9	-14,3
- Värderförändring fastigheter		2 471,3	167,4
- Övriga icke kassaflödespåverkande poster		-189,3	1,4
Erhållen ränta		4,1	10,8
Betald ränta		-313,8	-270,7
Betald skatt		0,0	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-255,2**	**-359,5**
Förändring av projektfastigheter		-	390,3
Förändring av övrigt rörelsekapital		11,9	-78,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-243,3**	**-48,1**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-53,4	-404,9
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		788,5	423,4
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-	-4,5
Investeringar/försäljningar av verksamheter		-	-13,0
Förändring andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures		-	50,4
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-32,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**735,1**	**19,3**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	1,2
Upptagna lån	28	489,8	987,3
Amortering av lån	28	-1 006,9	-1 002,7
Återköp/Avyttring egetkapitalinstrument		-3,0	0,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-520,1**	**-13,4**
Periodens kassaflöde		**-28,3**	**-42,1**
Likvida medel vid periodens början		70,7	112,8
Likvida medel vid periodens slut	26	**42,4**	**70,7**

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -243,3 mkr (-48,1). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 735,1 mkr (19,3) och hänförde sig främst till avyttring av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -520,1 mkr (-13,4) och var framförallt hänförligt till upptagande av lån i samband med fastighetsförvärv och refinansiering av befintliga lån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -28,3 mkr (-42,1). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 42,4 mkr (70,7).

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
Nettoomsättning	3	25,2	19,1
Summa rörelsens intäkter		**25,2**	**19,1**
Övriga externa kostnader		-46,5	-27,3
Personalkostnader	7, 8	-8,1	-8,9
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar		-11,7	0,3
Summa rörelsens kostnader	5,6	**-66,3**	**-36,5**
Rörelseresultat		**-41,1**	**-17,4**
Resultat från andelar/aktier		-5 226,5	675,2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	183,2	188,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-277,3	-208,6
Resultat från finansiella poster		**-5 320,6**	**-695,2**
Bokslutsdispositioner		-	10,0
Resultat före skatt		**-5 361,7**	**-702,6**
Skatt på årets resultat	11	-	-
Årets resultat*		**-5 361,7**	**-702,6**

*Överensstämmer med årets totalresultat.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RAPPORT ÅRETS RESULTAT

Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter består främst av utfakturerade tjänster motsvarande 25,2 mkr (19,1). Rörelseresultatet uppgick till -41,1 mkr (-17,4).

Under perioden har en nedskrivning av aktier/andelar i koncernföretag gjorts med -2 356,7 mkr (-762,1). En nedskrivning av koncernfordringar har gjorts om -2 938,9 mkr (0,0). En uppskrivning av andelar mot det egna kapitalet har gjorts med 76,8 mkr (196,0). Periodens resultat uppgick till -5 361,7 (-702,6) mkr.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR

Balansomslutningen uppgick till 262,5 mkr (5 721,9). Soliditeten är negativ (46,2). Andelar i dotterbolag har under året skrivits upp med 76,8 mkr (196,0). Under samma period har andelar i dotterbolag om -2 356,7 mkr (-762,1) skrivits ner i resultatet. Under året ar 848,7 mkr (396,8) av uppskrivningsfonden tagits i anspråk.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR

20241014069840

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringar på annans fastighet		3,4	4,3
Inventarier, verktyg och installationer		-	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar		**3,4**	**5,1**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	230,6	1 943,6
Fordringar på koncernföretag	18	-	180,5
Andelar i joint ventures/intresseföretag	19	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	21	1,4	11,4
Summa finansiella anläggningstillgångar		**232,0**	**2 135,5**
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	18	9,2	3 523,6
Fordringar på intresseföretag		0,2	0,2
Övriga kortfristiga fordringar	24	7,0	54,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	10,0	2,8
Kassa och bank	26	0,7	0,0
Summa omsättningstillgångar		**27,1**	**3 581,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**262,5**	**5 721,9**
EGET KAPITAL			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		1 052,0	1 052,0
Uppskrivningsfond		-	848,7
Summa bundet eget kapital		**1 052,0**	**1 900,8**
Överkursfond		1 222,6	1 222,6
Balanserat resultat		-210,6	-345,6
Årets resultat		-5 361,7	-702,6
Summa fritt eget kapital		**-4 349,7**	**174,4**
Summa eget kapital		**-3 297,7**	**2 075,2**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	28	-	786,5
Övriga räntebärande skulder		-	0,8
Summa långfristiga skulder		**-**	**787,2**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	-	562,1
Obligationslån	28	793,2	-
Skulder till koncernbolag	18	2 527,9	2 776,1
Skulder till intresseföretag		3,4	10,8
Leverantörsskulder		24,6	7,0
Aktuella skatteskulder		0,2	0,1
Övriga räntebärande skulder	28	137,0	29,1
Övriga skulder		13,7	11,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	60,2	24,9
Summa kortfristiga skulder		**3 560,2**	**2 859,5**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**262,5**	**5 721,9**

Information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser framgår av not 31.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2022-01-01		**991,0**	**1 049,5**	**1 380,2**	**-830,4**	**2 590,3**
Totalresultat						
Årets resultat		-	-	-	702,6	-702,6
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Summa Totalresultat		**-**	**-**	**-**	**-702,6**	**-702,6**
Transaktioner med aktieägare						
Uppskrivningsfond		-	196,0	-	-	196,0
Ianspråktagande av uppskrivningsfond		-	-396,8	-	396,8	0
Avyttring egetkapitalinstrument		-	-	10,0	-	-10,0
Nyemission		61,0	-	-57,5	-2,0	1,5
Summa Transaktioner med aktieägare		**61,0**	**-200,8**	**-67,5**	**394,7**	**187,5**
Utgående balans per 2022-12-31		**1 052,0**	**848,7**	**1 312,7**	**-1 138,3**	**2 075,2**
Ingående balans per 2023-01-01		**1 052,0**	**848,7**	**1 312,7**	**-1 138,3**	**2 075,2**
Totalresultat						
Årets resultat		-	-	-	-5 361,7	-5 361,7
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Summa Totalresultat		**-**	**-**	**-**	**-5 361,7**	**-5 361,7**
Transaktioner med aktieägare						
Uppskrivningsfond		-	-	-	-	-
Ianspråktagande av uppskrivningsfond		-	-848,7	-	848,7	0
Avyttring egetkapitalinstrument		-	-	-11,1	-	-11,1
Summa Transaktioner med aktieägare		**-**	**-848,7**	**-11,1**	**848,7**	**-11,1**
Utgående balans per 2023-12-31		**1 052,0**	**-**	**1 301,6**	**-5 651,3**	**-3 297,7**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

20241014069B5

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-41,1	-17,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		587,6	
Av- och nedskrivningar		11,7	0,3
Erhållen ränta [1]		183,2	185,4
Erlagd ränta		-277,3	-195,0
Erhållen utdelning		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		711,2	-26,7
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		898,3	-173,6
Ökning/minskning av leverantörsskulder		17,6	-18,2
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-272,8	554,6
Summa förändringar i rörelsekapital		-68,1	336,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-4,5
Erhållen utdelning		71,8	74,4
Lämnade aktieägartillskott		-	-585,1
Investeringar i och utlåning till koncernföretag		-	-19,1
Avyttring koncernbolag		-	15,8
Avyttring intressebolag		-	50,1
Ökning/minskning långfristiga finansiella tillgångar		-	-5,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		71,8	-473,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	1,2
Upptagna lån		-	562,1
Amortering av lån		-3,0	-421,0
Återköp/Avyttring egetkapitalinstrument		-	-10,0
Utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3,0	132,3
Förändring likvida medel		0,7	-5,1
Likvida medel vid periodens början		0,0	5,1
Likvida medel vid periodens slut	26	0,7	0,0

TILLÄGGSINFORMATION OCH NOTER

NOT 1	REDOVISNINGSPRINCIPER	44
NOT 2	SEGMENTREDOVISNING	50
NOT 3	SPECIFIKATION NETTOOMSÄTTNING	50
NOT 4	AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	50
NOT 5	KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG	50
NOT 6	FASTIGHETSKOSTNADER	51
NOT 7	ANTAL ANSTÄLLDA	51
NOT 8	PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR	52
NOT 9	FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER	53
NOT 10	RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	53
NOT 11	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	53
NOT 12	RESULTAT PER STAMAKTIE	54
NOT 13	ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNINGAR TILL REVISIONSFÖRETAG	54
NOT 14	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	55
NOT 15	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	55
NOT 16	ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56
NOT 17	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	56
NOT 18	FORDRINGAR OCH SKULDER PÅ KONCERNFÖRETAG	58
NOT 19	INNEHAV REDOVISADE MED KAPITALANDELSMETODEN	58
NOT 20	NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR	59
NOT 21	ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	60
NOT 22	PROJEKTFASTIGHETER	60
NOT 23	KUNDFORDRINGAR	60
NOT 24	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	61
NOT 25	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	61
NOT 26	LIKVIDA MEDEL	61
NOT 27	EGET KAPITAL	61
NOT 28	RÄNTEBÄRANDE SKULDER	64
NOT 29	FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING	64
NOT 30	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	68
NOT 31	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	68
NOT 32	UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER	68
NOT 33	VINSTDISPOSITION	68
NOT 34	HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN	69

20241014069866

Not 1
Allmän information och redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

Oscar Properties Holding AB (publ), org.nr 556870-4521, är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Besöksadressen till huvudkontoret är Nybrogatan 55, Box 5123, 102 43 Stockholm.

Oscar Properties är ett fastighetsbolag med fokus på att äga förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Vi köper, förvaltar, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen i hela Sverige, med den långsiktiga strategin att vara en aktiv fastighetsägare som står sina kunder nära.

Oscar Properties stam- och preferensaktier handlas sedan årsskiftet 2016/2017 på Nasdaq Stockholms Small Cap lista.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende 2023 har godkänts av styrelsen för utfärdande den 28 juni 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 19 juli 2024.

GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Tillämpade regelverk

Med hänsyn till bolagets finansiella situation (kortfristiga skulder som överstiger bolagets tillgångar)och överenskommelse med fordringsägarna den 5 juni 2024, upprättas denna koncernredovisning inte enligt antagande om fortsatt drift. Bolaget har utvärderat vilken effekt denna situation medför på valet av redovisningsprincper och för vilka områden antaganden om inte fortsatt drift har en potentiell väsentlig effekt i jämförelse med en situation under fortsatt drift antaganden. Detta har resulterat i att koncernredovisningen upprättas enligt samma redovisningsprinciper som under de tidigare räkenskapsåren med en förändring vad gäller metodval för bedömning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter som framgår nedan.

Koncernredovisningen har därmed upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats enligt svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

Utöver finansiella definitioner enligt IFRS' regelverk, användsalternativa 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*.

Metod för att fastställa verkligt värde på förvaltningsfastigher på grund av icke fortsatt drift antaganden. Bolaget har ändrat metod för bedömning av verkligt värde för fastigheter i koncernredovisningen eftersom bolaget har beslutat att avveckla sitt nuvarande fastighetsinnehav. I årsredovisningen per 31 december 2023 har fastigheterna värderats till nettoförsäljningsvärde, dvs aktuella budpriser eller uppskattade försäljningspriser som kan antas vid en ordnad försäljning reducerat med antagna försäljningskostnader per det datum när årsredovisningen upprättas. Denna metod bedöms ge en bättre bedömning av verkligt värde när bolaget har ambitionen att avyttra fastigheterna på ett ordnat sätt.

Grund för koncernredovisningen

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument. Tillgångar som innehas för försäljning värderade till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Alla belopp anges, om inget annat sägs, i miljoner svenska kronor (mkr).

Grunder för konsolideringen

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, de företag och verksamheter i vilka moderbolaget och dotterbolagen, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande.
De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterbolagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen.

Ett dotterbolag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är dagen när moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50% av rösterna. Bostadsrättsföreningarna konsolideras till den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillrätt sina lägenheter och styrelsen därmed kan utses av boende medlemmar. Dotterbolag exkluderas från koncernredovisningen när det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

De viktigaste redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

NYA OCH ÄNDRADE REDOVISNINGSSTANDARDER OCH TOLKNINGAR 2023

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

Övriga nya standarder, ändringar eller tolkningar

Övriga ändringar i IFRS har inte fått någon väsentlig påverkan på Oscar Properties finansiella rapportering.

Redovisningsprinciper för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar

Oscar Properties ttillämpar från den 1 januari 2020 en princip för redovisning av bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar, som är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10. Koncernredovisning. Bostadsrättsföreningarna konsolideras till den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och styrelsen därmed kan utses av boendemedlemmarna. Det innebär att Oscar Properties redovisar projekten i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt samt som räntebärande skulder.

Den ändrade redovisningsprincipen enligt IFRS innebär också att intäkter och således resultat för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar redovisas vid en viss tidpunkt i samband med att Oscar Properties uppfyllt sitt prestationsåtagande och att det är den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinneha-

Not 1, forts.

varna tillträtt sina lägenheter och styrelsen därmed utses av boende medlemmarna. Intäkter från bostadsutveckling till bostadsrättsföreningar redovisas när slutkunden erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

I och med ändringen redovisar Oscar Properties när slutkunden erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkt i samband med samband med tillträdet.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättande av redovisningen måste Oscar Properties göra bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt den information som lämnas. Dessa uppskattningar och bedömningar speglar vad Oscar Properties anser vara välgrundade vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande. Andra bedömningar, antaganden eller uppskattningar kan leda till andra resultat och senare bedömningar och/eller faktiska utfall kan komma att avvika från de bedömningarna som nu utförts på grund av senare inträffade händelser eller förändringar i omvärldsfaktorer. Oscar Properties måste också göra bedömningar vad avser tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden.

EFFEKTIVT KAPITALUTNYTTJANDE OCH RISKMINIMERING

Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt kan spridas till andra projekt. Beträffande finansiering av förvaltningsfastigheter har Oscar Properties valt en kombination av utgivande av aktier, banklån och emittering av obligationslån.

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet måste bibehållas i syfte att bolaget skall kunna fortsätta sin verksamhet och därmed kan förväntas att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning för fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort- som lång sikt.

Väsentliga bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

Oscar Properites beslutade att ändra sina redovisningsprinciper from den 1 januari 2020 och det innebär att bostadsrättsföreningarna konsolideras i Oscar Properties räkenskaper från och med samma datum. För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs det att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Vid utgången av 2023 pågår inga byggprojekt, då inriktningen är äga och förvalta fastigheter. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna årsredovisning är ändrade jämfört med dem som användes vid upprättande av årsredovisningen för år 2022. Den väsentliga förändringen är att antagandet om fortsatt drift inte längre tillämpas.

Joint ventures och intresseföretag

Med *joint ventures* avses företag där bolaget genom samarbetsavtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över kontrollen och styrningen i företaget mot bakgrund av att varken avtalsvillkoren eller enhetens legala form ger delägarna rätt till tillgångar eller skulder tillhörande samarbetsarrangemangen.

Med *intresseföretag* avses företag där koncernen innehar minst 20 och högst 50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande.

Innehav i joint ventures/intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att andelarna i dessa bolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i joint ventures/intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i joint ventures/intresseföretaget motsvaras av koncernens andel av eget kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dessa bolag elimineras motsvarande koncernens innehav. Orealiserade förluster elimineras eller resulterar i nedskrivning av dessa andelar. Redovisningsprinciperna i respektive ägt joint venture och/eller intresseföretag justeras för att motsvara koncernens redovisningsprinciper. Andelar i joint ventures/intresseföretag redovisas i not 19.

Transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande

Koncernen redovisar transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från aktieägare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiskt förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Segmentsrapportering

Från och med 2021 följer bolaget upp två rörelsesegment, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Rörelsesegmenten baserar sig på skillnader i rörelsens karaktär samt den rapportering som styrelsen inhämtar för att fatta strategiska beslut.

RESULTATRÄKNING

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas när det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter.

Intäkt för fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner, engagemang i den löpande förvaltningen samt övergång av legal äganderätt. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Intäkterna avseende projektomsättning och övriga intäkter är hänförliga till försäljning av bygg- och konsulttjänster i Oscar Properties olika projekt.

Hyresintäkter

Oscar Properties är hyresvärd avseende avtal där alla väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden om inte en annan periodisering följer av de ekonomiska fördelarna i hyreskontraktet.

Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall som hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resul-

20241014069987

Not 1, forts.

tatet linjärt över hyresperioden.

Resultat av fastighetsförsäljning
Avyttring av fastigheter som inte är föremål för vidareutveckling redovisas i resultaträkningen i den period när fastigheten frånträds. Resultat av fastighetsförsäljning i samband med byggnation av bostadsrätter medtas i bostadsprojektet.

Intäkt för fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen. I händelse av att kontrollen över tillgången har övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedöm- ning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner, engagemang i den löpande förvaltningen samt övergång av legal äganderätt.

Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Rörelsens kostnader
Projektkostnader motsvaras av direkta och indirekta kostnader från projekten. Fastighetskostnader motsvaras av direkta och indirekta kostnader relaterat till förvaltningsfastigheter.

Finansiella intäkter
Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden samt återköp av obligation.

Finansiella kostnader
Räntekostnader kostnadsförs fördelat över löptiden med tillämning av effektivräntemetoden. Uppläggningsavgifter kostnadsförs över lånens löptid.

Leasingtagare
Oscar Properties bedömer om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal när avtalet ingås. Oscar Properties redovisar en nyttjandetillgång med tillhörande leasingskuld för samtliga leasingavtal där koncernen är leasingtagare, förutom för korttidsleasingavtal (avtal klassificerade som leasing med en leasingperiod under 12 månader) och leasingavtal av lågt värde (såsom datorer och kontorsinventarier). För dessa leasingavtal, redovisar koncernen leasingbetalningarna som en kostnad linjärt över leasingavtalet såvida inte en annan systematisk metod är mer representativ för när de ekonomiska fördelarna från de leasade tillgångarna förbrukas av koncernen.

Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingskulden omfattar:

- fasta avgifter (inklusive till sin substans fasta avgifter, med avdrag för eventuella förmåner i samband med teckning av leasingavtal),
- variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, initialt värderade med hjälp av det index eller det pris som gällde vid inledningsdatumet,
- belopp som förväntas betalas ut av leasetagaren enligt restvärdesgarantier, det belopp som förväntas eventuell restvärdesgaranti som tillhandahålls leasegivaren av leasetagaren, en till leasetagaren närstående part eller en tredje part som inte är relaterad till leasegivaren och som har finansiella förutsättningar att infria de avtalade förpliktelserna,
- lösenpriset för optioner att köpa om leasetagaren är rimligt säker på att utnyttja optionerna, och
- straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet, om leasingperioden återspeglar att leasetagaren kommer att utnyttja en möjlighet att säga upp leasingavtalet.

Leasingskulden redovisas som en separat post i koncernens rapport över finansiell ställning. Koncernen har vid diskontering till nuvärde av leasingskulden utgått från den marginella låneräntan. Den marginella låneräntan motsvarar den bedömda ränta som koncernen skulle betalt vid förvärv av nyttjanderätten vid finansiering genom lån under motsvarande period och med säkerhet i lokalerna belägna i centrala Stockholm.

Efter inledningsdatumet värderas leasingskulden genom att öka det redovisade värdet för att återspegla räntan på leasingskulden (genom användning av effektivräntemetoden), och genom att minska det redovisade värdet för att återspegla utbetalda leasingavgifter.

Oscar Properties omvärderar leasingskulden (och gör en motsvarande justering av nyttjanderätten) om antingen:

- Leasingperioden förändras eller om bedömningen av en option att köpa den underliggande tillgången förändras, i vilket fall leasingskulden måste omvärderas genom diskontering av de ändrade leasingavgifterna med användning av en ändrad diskonteringsränta.
- Leasingavgifterna förändras till följd av ändringar i ett index eller ett pris eller om det sker en förändring i de belopp som förväntas betalas ut enligt en restvärdesgaranti, i vilka fall leasingskulden omvärderas genom diskontering av de ändrade leasingbetalningarna
  med användning av den initiala diskon- teringsräntan (såvida inte leasingbetalningarna förändras på grund av en förändring i den rörliga räntan, i vilket fall en ändrad diskonteringsränta ska användas).
- En ändring av leasingavtalet som inte redovisas som ett separat leasingavtal, i vilket fall leasingskulden omvärderas genom att diskontera de ändrade leasingavgifterna med en ändrad diskonteringsränta.

Oscar Properties haruppdaterat leasingberäkningen till följd av att ett nytt hyresavtal för huvudkontoret har tillträtts under 2022 med en löptid på 5 år med en rätt för Oscar Properties att förlänga hyresperioden med ytterligare 3 år i taget.

Nyttjanderätter omfattar den initiala värderingen av motsvarande leasingskuld, leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet och eventuella initiala direkta utgifter. Därefter värderas de till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

När koncernen har en skyldighet att bortforsla den underliggande tillgången, återställa den plats där den befinner sig eller återställa den underliggande tillgången till det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor, redovisas en avsättning och värderas enligt IAS 37, om inte dessa kostnader uppstår i samband med produktion av varor.

Nyttjanderättigheter skrivs av under det kortare av leasingperioden och den underliggande tillgångens nyttjandeperiod. Om leasingavtalet överför äganderätten till den underliggande tillgången till koncernen eller om anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att koncernen kommer att utnyttja en option att köpa, ska den relaterade nyttjanderätten skrivas av under den underliggande tillgångens nyttjandeperiod. Avskrivningarna påbörjas vid leasingavtalets inledningsdatum.

Nyttjanderätterna redovisas som en separat post i koncernens rapport över finansiell ställning.

Koncernen tillämpar IAS 36 för att fastställa om det föreligger ett nedskrivningbehov av nyttjanderätten och redovisar eventuell identifierad nedskrivning vilket beskrivs i principen för "Materiella anläggningstillgångar".

Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris inkluderas inte i värderingen av leasingskulden eller nyttjanderätten. Dessa relaterade betalningar redovisas som en kostnad i den period som den händelse eller förhållande som ger upphov till dessa betalningar uppstår och inkluderas i "Övriga rörelsekostnader" i resultatet.

Som en praktisk lösning tillåter IFRS 16 att inte skilja icke-leasingkomponenter från leasingkomponenter, och i stället redovisa varje leasingkomponent och alla tillhörande icke-leasingkomponenter som en enda leasingkomponent. Koncernen har valt att inte använda denna praktiska lösning.

Not 1, forts.

Central administration
Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner samt kostnader relaterat till börsnotering och liknande.

Förvärvskostnader
Förvärvskostnader består av kostnader som avser förvärvs och avyttringsaktiviteter som genomförts under perioden. Kostnaderna är relaterade till den omvandling mot fastighetsförvaltning som genomförs och hör inte till den löpande verksamheten inom fastighetsförvaltning eller projektutveckling.

Ersättningar till anställda/pensioner
Löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och pensioner till anställda redovisas i takt med intjänandet. Pensioner efter avslutad anställning består enbart av avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till en separat oberoende juridisk enhet. Inga ytterligare betalningsförpliktelser återstår för koncernen när avgifterna är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader i takt med intjänandet. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Avsättningar
Avsättningar motsvarar skulder där ovisshet råder om när betalning ska ske eller beloppets storlek för att reglera skulden. En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, samt att beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Skatter inklusive uppskjuten skatt
Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i Sverige. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till Skatteverket.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

BALANSRÄKNING
Immateriella anläggningstillgångar
Koncernens immateriella anläggningstillgångar består av utvecklingskostnader så som aktivering av ekonomisystem. Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnader minus ackumulerade av- och nedskrivningar. Avskrivningstiden för utvecklingskostnader är 5 år.

Materiella anläggningstillgångar
Alla materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:
- Inventarier, verktyg och installationer 5 år

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. 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 rapporten som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden. I bokslutet för 2023 har fastigheterna värderats till nettoförsäljningsvärde, dvs aktuella budpriser eller uppskattade försäljningspriser som kan antas vid en forcerad försäljning reducerat med antagna försäljningsomkostnader. Denna värdering tillämpas när antagande om fortsatt drift inte kan göras och medför en försiktigare, lägre värdering än vid tillämpning av verkligt värde.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Projektfastigheter
Projektfastigheter avser dels fastigheter som konverteras till bostadsfastigheter samt fastigheter som nyuppförs. Projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny- till- och/eller ombyggnation. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Intäkter från bostadsutveckling till bostadsrättsföreningar redovisas när slutkunden erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

Nedskrivningar
Materiella och immateriella tillgångar prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor.

20241014069888

Not 1, forts.

En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering
Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden (*hold to collect*) och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som enbart består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

Om affärsmodellens mål istället uppnås genom att både inkassera avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar (*hold to collect and sell*), och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som enbart består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Alla övriga affärsmodeller (*other*) där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen.

Koncernen tillämpar affärsmodellen *hold to collect* för samtliga finansiella tillgångar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas inledningsvis till verkligt värde samt transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för värdeminskning.

Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de är en villkorad köpeskilling på vilken IFRS 3 appliceras, innehav för handel eller om de initialt identifieras som skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernens finansiella skulder består av upplåning samt leverantörsskulder. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter aktiveras och redovisas enligt effektivräntemetoden över lånets längd. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig. I de fall lånekostnaderna är hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en kvalificerad tillgång aktiveras lånekostnaderna i balansräkningen. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrumentens verkliga värde
Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris. Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller såsom diskontering av framtida kassaflöden och användning av information hämtad från aktuella marknadstransaktioner.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Koncernen har inte kvittat några finansiella tillgångar och skulder per bokslutsdagen.

Nedskrivningar
Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernen redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökningar av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället antingen bedömt enskilt eller kollektivt med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter inklusive framåtblickande sådana.

För kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid (den förenklade modellen).

Likvida medel utgörs av placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten samt spärrade banktillgodohavanden som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter balansdagen och omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. Även fordringar på joint ventures/intresseföretag, övriga fordringar och fordringar på koncernföretag omfattas av den generella modellen.

Koncernens kundfordringar och avtalstillgångar omfattas av den förenklade modellen för nedskrivningar.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter
Med eventualförpliktelse avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Aktiekapital och resultat per stamaktie
Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. I moderbolaget finns också preferensaktier emitterade. Resultat per stamaktie beräknas som resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

Utdelningar
Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period när utdelningen har beslutats av bolagsstämman.

Kassaflödesanalys
Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys i enlighet med IAS 7, *Kassaflödesanalys*. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Ändrade redovisningsprinciper
Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2020 är ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv och Oscar Properties bedömer att tillägget inte har haft en materiell effekt på upplysningar eller på redovisade belopp i denna årsredovisning. Övriga ändringar i IFRS har inte fått någon väsentlig påverkan På Oscar Properties finansiella rapportering.

Not 1, forts.

Aktier i koncernföretag
Aktier i dotterbolag och andelar i joint ventures redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella förvärvsrelaterade kostnader. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. En nedskrivning av aktier och andelar i dotterbolag görs efter en beräkning av återvinningsvärdet. Nedskrivningen redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag. Uppskrivningsfonden ingår i eget kapital och när en uppskrivning sker är det för att täcka förluster eller öka aktiekapitalet via så kallat fondemission. Uppskrivningarna påverkar inte bolagets resultat.

Finansiella instrument
Moderbolaget tillämpar undantaget avseende IFRS 9 i RFR2.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar tillämpas principerna för nedskrivning i IFRS 9.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Preferensaktier av serie B redovisas i moderbolaget som egetkapitalinstrument.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Resultaträkningens intäkter
Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer moderbolaget tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Moderbolagets intäkter utgörs i all väsentlighet av ekonomiarvode samt redovisningsarvode.

20241014069B9

Not 2
Segmentredovisning

	2023-01-01 – 2023-12-31			2022-01-01 – 2022-12-31		
	Fastighets-förvaltning	Projekt-utveckling	Totalt	Fastighets-förvaltning	Projekt-utveckling	Totalt
Hyresintäkter	506,5	0,7	507,2	446,2	0,1	446,3
Projektomsättning och övriga intäkter	-	-	-	2,7	64,5	67,2
Fastighetskostnader	-184,7	-24,2	-208,9	-160,2	-	-160,2
Projektkostnader	-70,7	-12,7	-83,4	-0,2	-162,4	-162,6
Bruttoresultat	**251,1**	**-36,2**	**214,9**	**288,5**	**-97,8**	**190,7**

Båda segmenten följs upp till resultatnivå, driftöverskott och uppföljning görs på VD nivå.

Not 3
Specifikation nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
Hyresintäkter	405,1	446,3
Intäkter projekt	86,4	59,1
Intäkter försäkringsersättningar	-	2,4
Övriga intäkter	15,6	5,7
Summa	**507,2**	**513,5**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Moderbolaget		
Intäkter koncernen	25,2	19,1
Summa	**25,2**	**19,1**

Not 4
Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
Avtalade hyresintäkter *inom ett år*	100,5	366,1
Avtalade hyresintäkter *mellan ett och fem år*	225,9	629,7
Avtalade hyresintäkter *senare än fem år*	161,3	325,0
Summa	**487,7**	**1 320,8**

Not 5
Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
Råvaror och förnödenheter	2,3	42,3
Övriga externa tjänster	314,5	369,3
Personalkostnader	38,7	42,2
Avskrivningar	10,7	8,7
Nedskrivningar	13,2	-
Övriga rörelsekostnader	-	-
Summa	**379,4**	**462,5**

Avskrivningar ingår i central administration med 10,7 mkr (8,7).

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Moderbolaget		
Övriga externa kostnader	46,5	27,3
Personalkostnader	8,1	8,9
Avskrivningar	11,7	0,3
Summa	**66,3**	**36,5**

Not 6
Fastighetskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
Taxebundna kostnader	51,9	60,4
Driftkostnader	15,7	25,6
Förvaltningskostnader	110,9	34,9
Reparationer och underhåll	12,3	19,8
Fastighetsskatt	18,1	19,5
Summa	208,9	160,2

Not 7
Antal anställda

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2023-01-01 – 2023-12-31		2022-01-01 – 2022-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	2	50%	2	50%
Summa	2	50%	2	50%
Dotterföretag				
Sverige	25	27%	30	35%
Summa	25	27%	30	35%
Koncernen totalt	27	29%	32	36%

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	2023-12-31		2022-12-31	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Koncernen				
Styrelseledamöter	3	3	5	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2	2	2
Summa	5	5	7	6
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	3	3	5	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
Summa	4	4	6	5

20241014069990

Not 8
Personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar inklusive sociala avgifter

	2023-01-01 – 2023-12-31			2022-01-01 – 2022-12-31		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal
Koncernen						
Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare	8,3	1,1	2	8,2	0,8	2
Övriga anställda	25,9	3,5	30	29,6	3,6	30
Summa	**34,2**	**4,6**	**32**	**37,8**	**4,4**	**32**
Moderbolaget						
Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare	6,1	1,1	1	6,7	0,5	1
Övriga anställda	1,0	0,1	1	1,4	0,2	1
Summa	**7,1**	**1,0**	**2**	**8,2**	**0,7**	**2**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
Löner och ersättningar	26,4	29,3
Sociala kostnader	7,8	8,5
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	4,6	4,4
Summa	**38,7**	**42,2**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Moderbolaget		
Löner och ersättningar	5,5	6,3
Sociala kostnader	1,6	1,9
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1,0	0,7
Summa	**8,1**	**8,9**

SAMMANSTÄLLNING AV STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR 2023

Belopp i tusental kronor (tkr)	Lön/arvode	Varav tantiem	Förmåner	Pension	Summa
Peter Norman, styrelseordförande	595	-	-	-	595
Therese Agerberth, styrelseledamot	268	-	-	-	268
Ulf Nilsson, styrelseledamot	273	-	-	-	273
Marcus Dragicevic, styrelseledamot	228	-	-	-	228
Carl Janglin, VD	1 333	-	104	325	1 762
Oscar Engelbert, styrelseledamot	2 684	-	224	497	3 405
Övriga ledande befattningshavare	1 702	-	774	300	2 776
Total	7 083	-	1 102	1 122	9 307

SAMMANSTÄLLNING AV STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR 2022

Belopp i tusental kronor (tkr)	Lön/arvode	Varav tantiem	Förmåner	Pension	Summa
Peter Norrman, styrelseordförande	620	-	-	-	620
Therese Agerberth, styrelseledamot	300	-	-	-	300
Ulf Nilsson, styrelseledamot	285	-	-	-	285
Douglas Roos, styrelseledamot	275	-	-	-	275
Christer Lindholm, styrelseledamot	275	-	-	-	275
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	3 000	-	482	497	3 979
Övriga ledande befattningshavare	1 466	-	17	300	1 783
Total	6 221	-	499	797	7 517

LEDANDE BEFATTNINGHAVARES ERSÄTTNING OCH VILLKOR

Till styrelsens ordförande och övriga årsstämmovalda ledamöter utgår arvode enligt beslut av årsstämman.

Till verkställande direktör och tillika styrelseledamot utgår inget arvode. Inga pensioner utgår till styrelsen.

Arvode eller annan ersättning skall inte utgå till valberedningens ledamöter. Verkställande direktörens ersättningar föreslås av ordföranden och fastställs av styrelsen. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare föreslås av verkställande direktör och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive verkställande direktör utgörs av en fast och rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med övriga ledande befattningshavare menas de personer som tillsammans med verkställande direktör utgör koncernledningen. Vid årets början var antalet medlemmar i koncernledningen 2, varav 0 kvinnor, och vid årets slut 2, varav 0 kvinnor. Av koncernledningen är 1 (1) anställda av moderbolaget.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har något avtal som berättigar till ersättning vid upphörande av uppdraget.

Not 8, forts.

RÖRLIG ERSÄTTNING
Befattningshavare är berättigade till rörlig lön som maximalt kan uppgå till 50 procent av fast årslön. Möjligt bonusutfall baseras på utfallet av ett antal resultatparametrar.

PENSIONSVILLKOR
Verkställande direktören har ett premiebestämt pensionsavtal där premien uppgår till max 30 procent av den fasta ersättningen. Pensionsåldern för verkställande direktör är ej avtalsreglerad.Övriga ledande befattingshavare omfattas av avgiftsbaserad ITP med 65 års pensionsålder, i enligt med gällande policy. Premien är baserad på 4,5 procent på lönedelar upp till 7,5 ibb, 30 procent på de lönedelar som överstiger 7,5 ibb.

INCITAMENTSPROGRAM
Styrelsen i Oscar Properties har beslutat att inte fullfölja det av årsstämman 2022 beslutade aktierelaterade incitamentsprogram som riktats till personalen på grund av förändrade omvärldsförutsättningar.

Not 9
Finansiella intäkter och finansiella kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter	4,1	10,8
Summa finansiella intäkter	4,1	10,8
Räntekostnader	-453,1	-285,0
Uppläggningsavgifter	-32,9	-37,2
Summa finansiella kostnader	-486,0	-322,2

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Moderbolaget		
Ränteintäkt extern	1,4	5,3
Ränteintäkter koncernföretag	181,8	183,3
Summa ränteintäkter och liknande poster	183,2	188,6
Räntekostnader extern	-129,9	-76,6
Räntekostnader koncernföretag	-138,3	-120,7
Uppläggningsavgifter	-9,1	-11,3
Övriga ränteposter, netto	-	-
Summa räntekostnader och liknande poster	-277,3	-208,6

Not 10
Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Erhållen utdelning	71,8	74,3
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-2 358,8	-762,1
Nedskrivning av koncernfordringar	2 939,5	-
Resultat från försäljning av dotterbolag	-	12,6
Summa	-5 226,5	-675,2

Not 11
Skatt på årets resultat

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt för året	-21,2	-4,2
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0,3	2,4
Uppskjuten fordran på underskott	-299,2	60,0
Uppskjuten skuld temporära skillnader fastigheter	87,4	54,1
Uppskjuten skattekostnad avseende övriga temporåra skillnader	-2,8	-0,2
Summa skatt på årets resultat	-235,5	112,1

Skillnaderna mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
Resultat före skatt	2 826,9	563,5
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	582,3	*116,1*
Skatteeffekt avseende		
outnyttjat underskott från tidigare år		76,7
ej skattepliktiga intäkter	13,1	71,5
ej avdragsgilla kostnader	-196,4	-112,6
andra ej bokförda intäkter	-171,6	-0,1
andra ej bokförda kostnader	20,4	18,9
temporära skillnader avseende fastigheter	87,4	-14,8
skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-299,2	51,1
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	-174,8	5,1
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	-96,7	2,4
Inkomstskatt	-235,5	112,1

20241014069931

Not 11, forts.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Moderbolaget		
Resultat före skatt	-5 361,7	-702,6
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	*1 104,5*	*144,7*
Skatteeffekt avseende		
outnyttjat underskott från tidigare år	48,6	47,9
ej skattepliktiga intäkter	14,8	17,9
ej avdragsgilla kostnader	-624,8	-161,9
andra bokförda intäkter	-	-
skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-543,1	-48,6
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats		-
Skatt på årets resultat	**0,0**	**0,0**

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/ SKATTESKULD	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
Ingående balans	148,5	35,7
Förändring redovisad via resultaträkningen		
Underskott	-299,2	113,9
Förändring fastigheter	87,4	-
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	3,8	-1,1
Utgående balans	**-59,5**	**148,5**

Vid årets utgång har koncernen outnyttjade underskott uppgående till 149,9 mkr (484,9) för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats.

Not 12
Resultat per stamaktie

Belopp i kronor (kr)	2023	2022
Resultat per stamaktie	-21,32	-3,14
Resultat per genomsnittligt antal aktier	-21,32	-3,24

Resultat per stamaktie har beräknats som årets resultat dividerat med antalet utestående stamaktier vid periodens slut. Efter avdrag för årets totala utdelning till preferensaktier och preferensaktier serie B av periodens resultat, totalt 0 mkr (0) uppgår årets resultat till -5 361,7 mkr (-702,6) vilket motsvarar årets resultat till Moderbolagets stamaktieägare. Utspädningseffekter förekommer ej under året eller föregående år.

VÄGT GENOMSNITT ANTAL UTESTÅENDE STAMAKTIER

	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Ingående totalt antal aktier	143 635 183	135 300 721
Effekt av nyemitterade aktier efter split 50:1	-	8 334 462
Utgående totalt antal aktier	**143 635 183**	**143 635 183**
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under året	**143 635 183**	**139 467 952**

Not 13
Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
PWC		
revisionsuppdrag	6,3	7,7
skatterådgivning	0,4	0,3
övriga tjänster	0,6	0,9
Summa ersättningar till revisorer	**7,3**	**8,9**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Moderbolaget		
PWC		
revisionsuppdrag	6,3	7,7
skatterådgivning	0,4	0,3
övriga tjänster	0,6	0,9
Summa ersättningar till revisorer	**7,3**	**8,9**

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revisionsverksamhet avses i princip vad som benämns kvalitetssäkringstjänster samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iaktagelser vid sådan granskning eller genomförandete av sådana arbetsuppgifter.

Not 14
Immateriella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	39,6	39,6
	39,6	39,6
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27,2	-23,3
Årets avskrivningar	-3,7	-3,9
	-30,9	-27,2
Utgående redovisat värde	8,7	12,4

Not 15
Förvaltningsfastigheter

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde vid årets början	6 666,4	6 894,47
Förvärvade fastigheter	-	306,2
Investeringar	53,4	98,7
Avyttringar	-791,8	-423,4
Orealiserade värdeförändringar	-2 127,8	-209,5
Redovisade fastighetsvärden	**3 800,2**	**6 666,4**

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

	2023-12-31	2022-12-31
Genomsnittlig direktavkastningskrav	6,6 %	6,2 %
Genomsnittlig kalkylränta	9,45 %	8,3 %

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER
Under året har inga fastigheter förvärvats. Tidigare års förvärv av samtliga fastigheter skett via bolagsförvärv. Finansiering av förvärven har huvudsakligen skett genom bankfinansiering 0,0 mkr (187,1), säljarreverser 0,0 mkr (75,1), resterande medel ur egen kassa.

AVYTTRADE FASTIGHETER
Under året har 30 fastigheter avyttrats.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR
Årets orealiserade värdeförändringar uppgår till -2 127,8 mkr (-209,5).

FASTIGHETSVÄRDERING 2023
Mot bakgrund av den finansiellt pressade situation som bolaget befinner sig i är fastigheterna i bokslutet för 2023 värderade till nettoförsäljningsvärdet som erbjudits från externa köpare när sådana bud förekommer. Denna värderingteknik som utgår från forcerade försäljningar medför lägre värdering av fastighterna än när värdering görs till så kallat verkligt värde. Se även fastighetsvärdering, sid 6.

VÄRDERINGSMETOD 2022 OCH TIDIGARE
Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal. Intern värdering kommer att göras årligen av samtliga fastigheter. Under det fjärde kvartalet 2022 externvärderades 86 av 87 fastigheter. 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
- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position
- Gällande hyreskontraktsvillkor
- Investerings- och underhållsplaner

Oscar Properties samtliga förvaltningsfastigheter har värderats enligt värderingsnivå 3. Fastigheterna delas in i klasserna kontor, industri/lager, retail, hotell, bostäder och övrigt.

Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna. Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (VPS) som ingår i "Red Book" och utfärdats av RICS samt det ramverk som upprättats av International Valuation Standard Committee (IVSC).

KALKYLRÄNTA
Från analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden samt restvärde vid kalkylperiodens slut har diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan ska motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet. Den genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden var 9,45 procent.

RESTVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING
Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 6,6 procent.

KÄNSLIGHETSANALYS
Fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vissa antaganden om olika parametrar. Värdepåverkan vid förändrat driftnetto och/eller direktavkastningskrav. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar bolagets fastighetsvärde med +/- 201 mkr.

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN
Per den 31 december 2023 har hela Oscar Properties fastighetsbestånd värderats, med ett bedömt nettoförsäljningsvärde om 3 800,2 mkr.

20241014069992

Not 16
Övriga materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	51,1	65,1
Årets anskaffningar	6,8	4,6
Försäljningar/utrangeringar	-0,3	-0,4
Omklassificeringar	-	-18,3
	57,6	**51,1**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12,0	-30,1
Årets avskrivningar	-0,1	-0,3
Försäljningar/utrangeringar	0,6	0,1
Omklassificeringar	-18,4	18,3
	-29,9	**-12,0**
Utgående redovisat värde	**27,7**	**39,1**

Not 17
Andelar i koncernföretag

Belopp i tusental kronor (tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	1 943 577	1 924 164
Investeringar	566 909	585 271
Försäljningar	-	-25
Uppskrivningar	76 800	196 310
Nedskrivningar	-2 356 698	-762 143
Utgående redovisat värde	**230 588**	**1 943 577**

Årets investeringar avser 566 909 tkr aktieägartillskott.

Not 17, forts.

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG:

				2023-12-31			2022-12-31		
Belopp i tusental kronor (tkr)	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel [1]	Redo-visat värde	Eget kapital	Årets resultat	Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat
Oscar Properties Invest AB	556702-1612	Stockholm	100%	1	-1 819 850	-1 940 075	531 807	82 685	-233 743
HG7 Holding AB	556940-2596	Stockholm	100%	151 717	-1 803 234	-2 307 158	946 187	397 533	-74 356
Oscar Properties 30 AB	559154-9968	Stockholm	100%	1	-87 439	-90 259	6 676	51	-10 705
OP Linköping Holding AB	559307-3769	Stockholm	100%	1	-25 038	-35 324	16 570	486	-1 028
Uppfinnaren 1 AB (publ)	556998-2936	Stockholm	100%	1	-96 254	214 566	81 920	79 607	5 363
OP Falk Holding AB	559305-4967	Stockholm	100%	1	-60 192	-106 226	3 021	45	-4 318
Stora Mans Holding AB	559022-3201	Stockholm	100%	1	-4 925	-4 978	2 185	52	-227
Oscarp Köping Holding AB	559316-1291	Stockholm	100%	1	-28	-15 281	15 253	15 254	740
Bakaxeln Holding AB	559069-3304	Stockholm	100%	25 136	-117 332	-143 666	39 390	1 535	-5 423
OP Skåne Holding AB	559331-3876	Stockholm	100%	1	-51 788	-52 065	73	72	-11 375
Oscar Properties Bostadsrätter AB	556998-2944	Stockholm	100%	1	-172 320	-172 371	50	51	-1 981
Planiavägen Holding AB	559066-8447	Stockholm	100%	1	-4 640	-4 724	59 883	59 884	-2 679
Matsoretum AB (publ)	556971-1970	Stockholm	100%	1	-27	-591	563	564	63
Matsorower AB (publ)	559001-4147	Stockholm	100%	1	-27	-600	572	573	64
Observatoriet Holding AB	556942-9722	Stockholm	100%	1	-8 258	-9 398	1 139	1 140	1 007
Hagasta Holding AB	556936-0455	Stockholm	100%	1	-223 569	-231 667	17 662	17 662	2 137
Oscar Properties 10 AB	559041-7555	Stockholm	100%	1	-27	-257	229	229	173
Riddarop Holding 2 AB	556923-9576	Stockholm	100%	1	-74 047	-74 849	802	803	750
Oscar Properties 35 AB	559198-3274	Stockholm	100%	1	-72 928	-75 150	1 945	836	-1 110
OP BK Holding AB	559336-1412	Stockholm	100%	13 810	-13 130	-65 254	23 182	29	-1 597
Oscar Properties 37 AB	559209-4162	Stockholm	100%	1	-307 426	-315 179	182 815	7 554	-2 031
Valerum Holding AB	559274-6985	Stockholm	100%	19 097	-743 072	-1 063 374	1 847	56	-165 392
OP Phoenix Mid AB	559334-4004	Stockholm	100%	1	55 724	-58 052	43	43	-50 292
OP Rotebroleden Mid AB	559334-3964	Stockholm	100%	1	-9 534	-9 706	63	64	-1 111
OP Uppsala Mid AB	559334-3923	Stockholm	100%	20 717	-81 230	-89 327	57	57	-2 428
OP Östergötland Mid AB	559334-3972	Stockholm	100%	111	-3 706	-16 616	8 640	28	-1 477
OP Mikronova Mid AB	559334-4020	Stockholm	100%	1	-1 307	-5 847	998	90	-2 150
OP Lilletuneveien AS	929 048 830	Sarpsborg	100%	1	-	-	5	-3 540	-2 030
Totalt				**230 610**	**-5 837 052**	**-7 102 560**	**1 943 577**	**663 443**	**-565 156**

20241014069 93

Not 18
Fordringar och skulder på koncernföretag

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärde	180,5	176,9
Tillkommande	3,7	3,6
Nedskrivning	-184,2	-
Utgående anskaffningsvärde	0,0	180,5
Kortfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärde	3 523,6	3 419,1
Tillkommande	35,9	477,5
Avgående	-795,6	-373,0
Nedskrivning	-2 754,7	-
Utgående anskaffningsvärde	9,2	3 523,6

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Nedskrivning	-	-
Utgående anskaffningsvärde	-	-
Kortfristiga skulder		
Ingående anskaffningsvärde	2 776,1	2 296,0
Tillkommande	172,3	611,4
Avgående skulder	-420,5	-131,3
Omklassificeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	2 527,9	2 776,1

Not 19
Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden

KONCERNEN
Redovisat värde och resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag framgår nedan.

			2023-12-31		2022-12-31	
Namn	Partner	Kapital-andel	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresse-företag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresse-företag
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,1	-	1,4	0,3
Samterna Holding AB [1]	SBB	50 %	9,6	-1,6	10,9	-1,6
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			**10,7**	**-1,6**	**12,3**	**-1,3**

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

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.

Not 19, forts.

Förändringen i andelar i joint ventures/intresseföretag framgår nedan

	2023-12-31			2022-12-31		
	Joint ventures	Intresse-företag	Total andelar i joint ventures/ intresseföretag	Joint ventures	Intresse-företag	Total andelar i joint ventures/ intresseföretag
Koncernen						
Ingående anskaffningsvärde	12,3	-	12,3	64,1	-	64,1
Resultatandel	-1,6	-	-1,6	-1,3	-	-1,3
Omklassificering	-	-	-	-	-	-
Avyttringar	-	-		-50,6	-	-50,6
Utgående redovisat värde	10,7	-	10,7	12,3	-	12,3

I koncernen redovisas alla innehav per 2023-12-31 enligt kapitalandelsmetoden.

Not 20
Nyttjanderättstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	77,6	55,5
Justering av tillkommande nyttjanderätter	-4,5	50,7
Omklassificering		-24,3
Omvärdering	-	6,4
Avyttring	-0,9	-10,7
Utgående anskaffningsvärde	**72,2**	**77,6**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1,7	-25,9
Omklassificering	-	24,3
Avyttring	0,4	4,9
Avskrivningar	-5,4	-4,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6,7**	**-1,7**
Redovisat värde	**65,5**	**75,9**

Koncernen har ett fåtal leasingavtal där huvuddelen avser tomträtter. Vid årets utgång hade koncernen 9 fastigheter upplåtna med tomträtt. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en rälräta på markens uppskattade marknadsvärde. Koncernen leasar även ett ett fåtal hyreslokaler vari koncernen bedriver sin verksamhet med därtill hörande garageplatser. Den genomsnittliga leasingperioden är cirka 3 år för lokaler och mellan ett till två år för garageplatserna.

Koncernen har förlängningsoptioner för koncernens hyresavtal som kan nyttjas ett år innan slutet av den ej uppsägningsbara hyresperioden. Vid varje förlängningstidpunkt har Oscar Properties en rättighet att förlänga hyresprioden med ytterligare tre år. Koncernen gör bedömningen vid inledningen av leasingperioden om det är sannolikt att utnyttja förläningsoptionen. Omvärdering av huruvida det är sannolikt att koncernen kommer nyttja förläningsoptionerna om det har skett några signifikanta händelser eller om det skett signifikanta förändringar i omständigheterna inom koncernens kontroll.

En löptidsanalys utav leasingskulden presenteras i not 29.

20241014106994

Not 20, forts.

Resultateffekt

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar på nyttjanderätter	5,4	4,9
Räntekostnader för leasingskulder	2,7	2,2

Den 31 december 2023, har koncernen inte några väsentliga förpliktelser gällande korttidsleasingsavtal.

Löptidsanalys:

	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	5,3	5,0
Senare än 1 år, men inom 5 år	7,5	18,0
Senare än 5 år	51,3	51,1
	64,1	74,2
Klassificeras som:		
Långfristiga skulder	-	69,1
Kortfristiga skulder	64,1	5,1
	64,1	74,2

Koncernen är inte exponerad för någon väsentlig likviditetsrisk till följd av leasingskulderna. Leasingskulden följs upp löpande inom koncernens finansavdelning.

Not 21
Övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	218,4	237,6
Tillkommande fordringar	11,7	4,7
Reglerade fordringar	-94,2	-23,9
Utgående anskaffningsvärde	135,9	218,4

	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	11,4	20,8
Tillkommande fordringar	1,4	1,4
Reglerade fordringar	-11,8	-10,8
Utgående anskaffningsvärde	1,4	11,4

Not 22
Projektfastigheter

Inga förvärv har skett under 2023. Avyttringar har gjorts till ett värde av 0 mkr (390,3). Omklassificeringar har gjorts till förvaltningsfastigheter till ett värde av 0 mkr (-269,4), samt till projektfastigheter till ett värde av 0 mkr (0) och detta nettoredovisas 0 mkr (-19,4).

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	-	390,3
Avyttringar	-	-390,3
Utgående anskaffningsvärde	-	-

Not 23
Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Kundfordringar	45,3	75,7
Hyresfordringar	31,7	7,3
Kundfordringar	77,0	83,0
Kundfordringar fördelade per valuta	77,0	83,0
SEK	77,0	83,0

	2023-12-31	2022-12-31
Osäkra kundfordringar		
Ingående värde	-10,6	-7,2
Reservering för osäkra fordringar	-18,5	-6,6
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	1,2	1,9
Återförda outnyttjade belopp	0,4	1,3
Utgående värde	-27,4	-10,6

Åldersanalys kundfordringar
2023-12-31

Ej förfallet	1-30 dagar	31-60 dagar	61-90 dagar	90- dagar	Summa
2,7	38,6	5,3	10,3	20,1	77,0

Åldersanalys kundfordringar
2022-12-31

Ej förfallet	1-30 dagar	31-60 dagar	61-90 dagar	90- dagar	Summa
18,6	37,8	0,0	-	26,6	83,0

Not 24
Övriga kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar består av kortfristiga fordringar på intresseföretag, tilläggsköpeskilling samt momsfordringar.

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	197,2	136,4
Tillkommande fordringar	10,3	89,8
Reglerade fordringar	-195,5	-29,0
Omklassificering	-	-
Summa övriga kortfristiga fordringar	**12,0**	**197,2**

	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	54,7	10,9
Tillkommande fordringar	-	44,2
Reglerade fordringar	-47,7	-0,4
Omklassificeringar	-	-
Summa övriga kortfristiga fordringar	**7,0**	**54,7**

Not 25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Förutbetald hyra	1,5	0,2
Förutbetalda kostnader	14,3	7,4
Upplupna intäkter projekt	21,2	51,9
Upplupna ränteintäkter	-	-
Övriga poster	0,2	0,1
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**37,2**	**59,6**

	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Förutbetalda kostnader	1,9	0,4
Upplupna intäkter	8,1	2,5
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**10,0**	**2,8**

Not 26
Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Kassa och bank	42,4	70,7
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	**42,4**	**70,7**

Moderbolaget		
Kassa och bank	0,7	-
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	**0,7**	**-**

Not 27
Eget kapital

Aktiekapitalet för Oscar Properties består av 143 682 563 utestående aktier. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Bolaget har tre aktieslag; stamaktier, preferensaktier och preferensaktier serie B. Preferensaktierna ger företräde per år framför stamaktierna till utdelning om högst 1 000 kronor per aktie och Preferensaktierna serie B ger företräde per år framför stamaktierna till utdelning om 1 750 kronor per aktie eller högst 2 500 kronor per aktie efter förslag från styrelsen och balagstämmans godkännande. Bolaget har rätt att lösa in preferensaktierna till 17 500 kr per aktie och preferensaktierna serie B till 27 500 kr per aktie. Preferensaktieägare av serie B har även en möjlighet att begära inlösen av sina aktier i mars varje år, anmälan är oåterkallelig och inlösen är villkorad av styrelsens godkännande. Lösenbeloppet vid begäran från aktieägare avseende preferensaktier serie B är 25 000 kr per aktie jämte upplupen utdelning. Vid eventuell likvidation av bolaget har preferensaktierna rätt till företräde om 15 000 kr per preferensaktie och preferensaktier serie B rätt till företräde om 25 000 kr per preferensaktie serie B. Vid årets utgång har bolaget 27 378 preferensaktier och 1 676 preferensaktier serie B i eget förvar.

Uppskrivningsfonden är att täcka förluster eller öka aktiekapitalet via så kallat fondemission.

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av aktieägarna utöver aktiekapitalet.

Balanserade vinstmedel består av upparbetade vinstmedel.

KLASSIFICERING AV EGETKAPITALINSTRUMENT
Koncernen har tre finansiella instrument som klassificeras som egetkapitalinstrument. Preferensaktierna bedöms vara egetkapitalinstrument då både utdelning såväl som eventuell inlösen av preferensaktierna kräver beslut av bolagsstämman där stamaktieägarna har majoritet. Koncernen bedömer att preferensaktier av serie B inte skall klassificeras som egetkapitalinstrument på grund av emissionsvillkoren som medför en kontraktuell skyldighet att lösa in preferensaktie serie B på begäran av ägarna. Därmed klassificeras preferensaktier serie B som Övrig skuld.

Bolaget har ingått ett avtal avseende ett hybridlån om 87,0 mkr med en löptid till 2024 och som löper med en årlig ränta om 7%. Under 2023 har detta hybridlån omklassificerats till en kortfristig skuld med anledning av ett ändringsavtal.

20241014069995

Not 27, forts.

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Tidpunkt	Transaktion	Förändring av antalet aktier	Aktiekapital, kr [1]
2011, november	Bolaget bildas	5 000	500 000
2012, december	Apportemission stamaktier	473 333	47 333 300
	Uppdelning av stamaktier (50:1)	23 438 317	–
2013, februari	Emission av preferensaktier	625 000	1 250 000
2013, december	Emission av preferensaktier	106 250	212 500
2014, februari	Emission av stamaktier	4 153 333	8 306 666
2015, maj	Inlösen av preferensaktier	–731 250	–1 462 500
	Fondemission	140 349	280 698
	Utgivande av nya preferensaktier	1 059 651	2 119 302
2016, mars	Emission preferensaktier serie B [2]	400 000	800 000
2016, maj	Emission preferensaktier serie B [2]	50 000	100 000
	Fondemission preferensaktier	140 349	280 698
2017, februari	Nyemission	493 513	987 026
2017, juni	Fondemission preferensaktier	142 817	285 634
	Inlösen av preferensaktier serie B	–42 072	–84 144
2018, maj	Fondemission	571 269	1 142 538
2018, juni	Preferensaktier	180 000	360 000
2018, juli	Inlösen	–273 327	–546 654
2019, oktober	Obligationskonvertering	4 859 790	9 719 580
2019, december	Nedsättning aktiekapital	-35 792 322	-35 792 322
	Emission och utbyte	157 105 539	157 105 539
	Fondemission	35 792 322	75 932 532
2020, december	Emission och utbyte	48 544 515	17 633 039
2021, januari	Emission av stamaktier	1 714 759 425	-
2021, mars	Riktad emission av stamaktier	195 383 277	28 611 651
2021, april	Nyemission och riktade emissioner av stamaktier	1 706 130 343	249 843 321
2021, juli	Riktade emissioner av stamaktier	175 645 100	25 721 221
2021, augusti	Sammanläggning av samtliga aktieslag (50:1)	-3 952 693 312	-
2021, oktober	Riktade emissioner av stamaktier	5 012 721	36 702 790
2021, november	Nyemission och riktade emissioner av stamaktier	31 133 948	227 960 576
2021, december	Riktade emissioner av stamaktier	18 534 223	135 706 276
2022, februari	Riktade emissioner av stamaktier	8 334 462	61 024 344
2023	**Vid årets slut**	**143 682 563**	**1 052 033 612**

[1] Kvotvärdet den 31 december 2023 är 7,32 kr.

Not 27, forts.

TOTALT ANTAL AKTIER PER AKTIESLAG

Tidpunkt	Transaktion	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier serie B	Totalt antal aktier
2011, december	Utgången av året	5 000			5 000
2012, december	Apportemission	473 333			473 333
	Uppdelning (50:1)	23 438 317			23 438 317
2013, februari	Emission		625 000		625 000
2013, december	Emission		106 250		106 250
2014, februari	Emission	4 153 333			4 153 333
2015, maj	Inlösen		-731 250		-731 250
	Fondemission		140 349		140 349
	Utgivande nya preferensaktier		1 059 651		1 059 651
2016, mars	Nyemission			400 000	400 000
2016, maj	Nyemission			50 000	50 000
	Fondemission		140 349		140 349
2017, februari	Nyemission	493 513			493 513
2017, juni	Fondemission		142 817		142 817
	Inlösen			-42 072	-42 072
2018, maj	Fondemission		571 269		571 269
2018, juni	Fondemission		180 000		180 000
2018, juli	Inlösen			-273 327	-273 327
2019, oktober	Obligationskonvertering	4 859 790			4 859 790
2019, december	Nedsättning aktiekapital	-35 792 322			-35 792 322
	Emission och utbyte	157 105 539			157 105 539
	Fondemission	35 792 322			35 792 322
2020, december	Emission och utbyte	48 544 515			48 544 515
2021, januari	Emission av stamaktier	1 714 759 425			1 714 759 425
2021, mars	Riktad emission av stamaktier	195 383 277			195 383 277
2021, april	Nyemission och riktade emissioner av stamaktier	1 706 130 343			1 706 130 343
2021, juli	Riktade emissioner av stamaktier	175 645 100			175 645 100
2021, augusti	Sammanläggning av samtliga aktieslag (50:1)	-3 950 371 656	2 189 747	-131 909	-3 952 693 312
2021, oktober	Riktade emissioner av stamaktier	5 012 721			5 012 721
2021, november	Nyemission och riktade emissioner av stamaktier	31 133 948			31 133 948
2021, december	Riktade emissioner av stamaktier	18 534 223			18 534 223
2022, februari	Riktade emissioner av stamaktier	8 334 462			8 334 462
2023	**Vid årets slut**	**143 635 183**	**44 688**	**2 692**	**143 682 563**
Rösträtt per aktie		1	1/10	1/10	
Antal röster		143 635 183	4 468,8	269,2	143 639 921
Procent av röster		100,0%	0,0%	0,0%	100%
Procent av kapital		99,5%	0,4%	0,0%	100%
Slutkurs 2023-12-31, kr/aktie		0,39	530	2 500	
Börsvärde, mkr		55,4	23,7	6,7	

20241014069960

Not 28
Räntebärande skulder

Nedanstående tabell visar koncernens och moderbolagets upplåning.

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	2 561,8	2 872,0
Obligationslån	1 613,9	2 277,1
Övriga räntebärande skulder	314,4	189,6
Summa	4 490,1	5 338,7

	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Obligationslån	793,2	924,7
Övriga räntebärande skulder	137,0	33,7
Summa	930,2	958,4

Skulderna redovisas netto efter transaktionskostnader. Dessa uppgick till 18,6 mkr (27,4) i koncernen och 6,8 mkr (13,5) i moderbolaget. Obligationslån i koncernen uppgick till 1 613,9 mkr (2 039,3). Dessa utgörs av en senior icke säkerställd obligation i moderbolaget om 793,2 mkr (924,7), en senior säkerställd obligation i dotterbolaget HL 18 Property Portfolio AB (publ) om 550 mkr (550). Obligationen i moderbolaget förfaller 5 juli 2024 och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 725 baspunkter som betalas kvartalsvis. Obligationen i dotterbolaget HL18 Property portfolio AB förfaller 28 oktober 2024 och löper med en ränta om STIBOR 3M plus 495 baspunkter som betalas kvartalsvis. Obligationerna är marknadsnoterade på Nasdaq Stockholm. Skulder till kreditinstitut i koncernen uppgick till 2 561,8 mkr (2 872,0) med en genomsnittligränta om 7,8 % på balansdagen. Skulderna utgörs av banklån och ränta betalas vanligtvis kvartalsvis och i vissa fall månadsvis. Moderbolagets skulder till kreditinstitut uppgick till 0,0 (0,0). Övriga räntebärande skulder uppgick till 137,0 mkr (189,6) i koncernen med en genomsnittlig ränta om 20,0%.. De flesta upptagna lån har säkerhet i pantbrev i fastighet och kompletteras i flertalet fall med moderbolagsborgen. I en del av låneavtalen finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, covenanter, i syfte att begränsa motpartsrisken för bolagets kreditgivare. Finansiella nyckeltal med gränsvärden är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Not 29
Finansiella instrument och finansiell riskhantering

FINANSPOLICY (PRINCIPER FÖR RISKHANTERING)

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerat för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, valutakurser och refinansieringsmöjligheter. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs på uppdrag av vd och styrelse, av finansavdelningen vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av bolagets finansavdelning. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker. För mer information om bolagets arbete med finansiering och riskhantering se sidan 36.

FINANSIERINGSRISKER

Koncernens verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en inte obetydlig kostnadspost för koncernen. Koncernens verksamhet utgörs huvudsakligen av fastighetsförvaltning och fastighetstransaktioner. Om koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tabellen nedan visar Oscar Properties odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens finansiella skulder (inklusive ränta). Utgångspunkten för beräkningen är kontrakterad återstående löptid med den ränta som förelåg på balansdagen.

Not 29, forts.

LÖPTIDSANALYS (BELOPP INKLUSIVE RÄNTA)

Koncernen, 2023-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	2 561,8	-	-	-	-	2 561,8
Obligationslån	1 613,9	-	-	-	-	1 613,9
Leasingskuld	64,1	-	-	-	-	64,1
Övriga räntebärande skulder	314,4	-	-	-	-	314,4
Övriga skulder till intresseföretag	4,3	-	-	-	-	4,3
Leverantörsskulder	141,9	-	-	-	-	141,9
Upplupna kostnader	264,5	-	-	-	-	264,5
Total	**4 964,9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4 964,9**

Koncernen, 2022-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	2 154,2	393,1	78,9	64,6	181,2	2 872,0
Obligationslån	837,5	1 439,6	-	-	-	2 277,1
Leasingskuld	5,0	5,2	4,7	8,2	51,1	74,2
Övriga räntebärande skulder	154,5	31,5	3,6	-	-	189,6
Övriga skulder till intresseföretag	3,4	-	-	-	-	3,4
Leverantörsskulder	112,6	-	-	-	-	112,6
Upplupna kostnader	153,9	-	-	-	-	153,9
Total	**3 421,1**	**1 869,4**	**87,2**	**72,8**	**232,3**	**5 682,8**

Moderbolaget, 2023-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-	-
Obligationslån	793,2	-	-	-	-	793,2
Övriga räntebärande skulder	137,0	-	-	-	-	137,0
Skulder till intresseföretag	3,4	-	-	-	-	3,4
Leverantörsskulder	24,6	-	-	-	-	24,6
Upplupna kostnader	60,2	-	-	-	-	60,2
Totalt	**1 018,4**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 018,4**

Moderbolaget, 2022-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-	-
Obligationslån	71,3	853,4	-	-	-	924,7
Övriga räntebärande skulder	2,3	31,4	-	-	-	33,7
Skulder till intresseföretag	10,8	-	-	-	-	10,8
Leverantörsskulder	7,0	-	-	-	-	7,0
Upplupna kostnader	24,9	-	-	-	-	24,9
Totalt	**116,3**	**884,8**	**-**	**-**	**-**	**1 001,1**

RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i koncernens resultat. Koncernen är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. En ökning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat med 45,8 mkr (50,1) per procentenhet givet de räntebärande skulderna på balansdagen.

VALUTARISK

Med valutarisk avses risken att förändringar i växelkursen påverkar ett bolags kostnader. Valutarisk kan leda till förändring i kassaflöden samt fluktuation i koncernens resultat. Koncernen kan också komma att ta upp finansiering i utländsk valuta och är då utsatt för valutarisker. Valutarisken kan hanteras via derivat eller terminskontrakt och ska begränsas till de valutor som koncernen har exponering mot. Hittills har koncernen haft mindre inköp och ingen finansiering i annan valuta än svenska kronor.

LIKVIDITETS- OCH REFINANSERINGSRISK

Med finansierings- och refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade och/eller kostnaden högre när lån skall omsättas eller nya ska tas upp. Med likviditetsrisk avses risken att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas till följd av otillräcklig likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löptider hos flera kreditinstitut. Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 42,5 mkr (70,7).

KREDIT-OCH MOTPARTSRISKER

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Koncernen hanterar kreditrisken genom att begränsa sina motparter till ett antal större välkända banker och finansiella institutioner samt övervaka deras ställning.

20241014069997

Not 29, forts.

FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING 2023

	Räntebärande skulder	
Förfallotid	Belopp (mkr)	Andel, %
2024	4 537,6	97 %
>2025	-	3 %
Totalt	4 537,6	100 %

REDOVISAT VÄRDE OCH VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde; kundfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder bedömdes verkliga värdet överensstämma med redovisade värdet pga dessa kortfristighet. För övriga räntebärande långfristiga respektive kortfristiga skulder bedöms det verkliga värdet inte avvika materiellt från redovisat värde då ledtiden mellan lånens upptagande och balansdagen är kort. Skulder till kreditinstitut löper i huvudsak med kort räntebindningstid och villkoren för refinansiering anses inte ha förändrats nämnvärt sedan upptagandet av skulderna varför bedömningen är att verkligt värde avviker marginellt från redovisat värde. Koncernens tre obligationslån värderas till verkligt värde enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär värdering utifrån direkt eller indirekt marknadsdata.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen 2023-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Övriga långfristiga fordringar	135,9				135,9	135,9
Kundfordringar	49,6				49,6	49,6
Övriga fordringar	24,4				24,4	24,4
Likvida medel	42,4				42,4	42,4
Summa tillgångar	252,3	-	-	-	252,3	252,3
Skulder till kreditinstitut			2 561,8		2 561,8	2 561,8
Obligationslån			1 613,9		1 613,9	1 613,9
Övriga räntebärande skulder			314,4		314,4	314,4
Övriga långfristiga skulder			-		-	-
Skulder till intresseföretag			4,3		4,3	4,3
Leverantörsskulder			141,9		141,9	141,9
Övriga kortfristiga skulder			224,0		224,0	224,0
Summa skulder			4 860,3		4 860,3	4 860,3

Koncernen 2022-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Övriga långfristiga fordringar	-				-	
Kundfordringar	49,6				49,6	49,6
Övriga fordringar	24,4				24,4	24,4
Likvida medel	70,7				70,7	70,7
Summa tillgångar	144,7	-	-	-	144,7	144,7
Skulder till kreditinstitut			2 751,5		2 751,5	2 751,5
Obligationslån			2 039,3		2 039,3	2039,3
Övriga räntebärande skulder			181,2		181,2	181,2
Övriga långfristiga skulder			29,1		29,1	29,1
Skulder till intresseföretag			3,4		3,4	3,4
Leverantörsskulder			112,6		112,6	112,6
Övriga kortfristiga skulder			162,4		162,4	162,4
Summa skulder	-	-	5 279,4	-	5 279,4	5 279,4

Not 29, forts.

Moderbolaget 2023-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar koncernföretag	9,2				9,2	9,2
Övriga fordringar	7,2				7,2	7,2
Likvida medel	0,7				0,7	0,7
Summa tillgångar	**17,1**				**17,1**	**17,1**
Skulder till kreditinstitut			-		-	-
Obligationslån			793,2		793,2	793,2
Skulder koncernföretag			2 527,9		2 527,9	2 527,9
Skulder till intresseföretag			3,4		3,4	3,4
Leverantörsskulder			24,6		24,6	24,6
Övriga kortfristiga skulder			150,7		150,7	150,7
Summa skulder			**3 499,8**		**3 499,8**	**3 499,8**

Moderbolaget 2022-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar koncernföretag	3 523,6				3 523,6	3 523,6
Fordringar joint ventures/intresseföretag	0,2				0,2	0,2
Övriga långfristiga fordringar	11,4				11,4	11,4
Övriga fordringar	54,7				54,7	54,7
Summa tillgångar	**3 589,9**	**-**	**-**	**-**	**3 589,9**	**3 589,9**
Skulder till kreditinstitut			-		-	-
Obligationslån			800,0		800,0	800,0
Övriga räntebärande skulder			29,1		29,1	29,1
Skulder koncernföretag			2 776,1		2 776,1	2 776,1
Skulder till intresseföretag			10,8		10,8	10,8
Leverantörsskulder			7,0		7,0	7,0
Övriga kortfristiga skulder			6,7		6,7	6,7
Summa skulder	**-**	**-**	**3 629,7**	**-**	**3 629,7**	**3 629,7**

20241014106998

Not 30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernens upplupa kostnader består i huvudsak av reservationer för ännu ej fakturerade kostnader för verksamhetsåret samt avsättningar för garantiåtaganden.

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Upplupna räntekostnader	206,0	66,6
Förutbetald hyra	25,2	58,0
Upplupna personalkostnader	1,0	4,0
Upplupna driftkostnader	4,4	6,0
Förutbetalda intäkter	-	3,6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27,9	15,7
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**264,5**	**153,9**

Moderbolagets övriga upplupna kostnader består av reserveringar för ännu ej fakturerade kostnader för verksamhetsåret samt avsättning för garantiåtaganden.

	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	54,2	18,9
Upplupna personalkostnader	0,5	2,4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5,5	3,6
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**60,2**	**24,9**

Not 31
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	3 708,2	4 319,7
Aktier i dotterbolag	368,1	2 316,1

	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Aktier i dotterbolag	368,1	987,4
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden	3 295,3	3 442,0

Borgensåtaganden i moderbolagets avser förvärvslån, topplån och säljarreverser.

Not 32
Upplysningar om närståendetransaktioner

Som närstående till Oscar Properties Holding AB betraktas främst bolag inom Oscar Properties AB koncernen, bolagets huvudägare Parkgate AB och samarbetspartners i form av joint ventures och intresseföretag, not 18 visar *Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden*. Transaktioner med joint ventures/ intresseföretag är framför allt av projektutvecklingskaraktär. *Moderbolaget har även ett närståendeförhållande till sina dotterbolag, se not 17 Andelar i koncernföretag*, samt ledande befattningshavare, se not 8 *Personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar*.

Under 2023 uppgick nettoomsättningen till joint ventures/ intresseföretag till 0 mkr (0).

Vid årets utgång hade Oscar Properties en skuld till Parkgate AB uppgående till 3,5 mkr (0,2). Under perioden har Oscar Properties erlagt ersättning till Parkgate för transaktionsrådgivning uppgående till 0,0 mkr (3,0), för konsultationer avseende uthyrning uppgående till 0,0 mkr (0,3) samt ersättning för anskaffning av kapital uppgående till 0,0 mkr (0,8), totalt 3,5 mkr (4,6).

Not 33
Vinstdisposition

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:	
Överkursfond	1 222 645 748 kr
Balanserat resultat	-210 605 597 kr
Årets förlust 2023	-5 361 713 041 kr
Summa disponibla medel	**-4 349 672 890 kr**
Styrelsen föreslår med hänsyn till bestämmelserna i 17 kap.3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen (2005:551) att ingen utdelning lämnas till aktieägarna vilket innebär att medlen disponeras enligt följande:	
per preferensaktie, totalt 44 688 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
per preferensaktie, serie B, 2 692 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
per stamaktie, 143 635 183 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
Sammanlagd av styrelsen föreslagen utdelning uppgår till	0
Summa föreslagen utdelning	**0**
Balanseras i ny räkning	**-4 349 672 890 kr**

Not 34
Händelser efter balansdagen

- Oscar Properties begärs i konkurs av bostadsrättsföreningen Innovationen den 5 januari. Innovationen återkallar sin konkursansökan 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 avvaktat tillsvidare slutreglering.
- Oscar Properties långivare slutför pantrealisering av 22 registerfastigheter. Samtliga fastigheter säljs såsom en fastighetstransaction den 15 januari till Erik Selin Fastigheter AB. Försäljningen medför att fastigheter, men även lån och oberalda räntor, till ett värde om 2,2 mdkr lämnar koncernen till realiserde resultat.
- Oscar Properties meddelar den 31 januari att advokatbyrån WSA med advokaten Lars Söderqvisst och kollegor anlitats för att upprätta en samlad plan på hur koncernens skulder ska betalas och hur tillgångsvärden ska säkras.
- Oscar Properties meddelar att fastigheter belägna i Sarpsborg (Norge), Skövde, Katrineholm och Västervik har avyttrats i fyra seporata transaktioner till ett sammanlagt värde om 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 ekonomi chef avser att lämna sina tjönster. Avsikten var att båda skulle arbeta vidare under uppsägningstiden, men den 5 mars lämnar VD Carl Janglin sitt uppdrag.
- Oscar Properties meddelar den 20 februari att skuldavvecklingen fortsätter och att fyra fastigheter i Karlskrona och Värnamo har sålt till ett samlat värde om 150 mkr. I samband med försäljningarna löstes lån till kreditgivare med ungefär motsvarande belopp.
- Oscar Properties meddelar den 22 april att bolagets styrelse låtit upprätta en kontrollbalansräkning som visar att eget kapital är förbrukat. Styrelsen kommer att skicka ut kallelse till en kontrollstämma.
- Oscar Properties meddelar den 25 april att diskussionerna med företrädare för obligationsägare till moderbolagets seniora icke säkerställda obligation på 800 mkr har sagt upp lånet till omedelbar betalning samt att de avser skicka in en konkursbegäran till domstol.
- Oscar Properties meddelar den 25 april att styrelseledamöterna Peter Norman och Markus Dragicevic beslutat att omedelbart avgå ur styrelsen.
- Oscar Properties får den 26 april besked om att obligationsägarnas konkursbegäran har lämnats in till Stockholms Tingsrätt.
- Den 5 juni 2024 har bolaget nått en överenskommelse med koncernens största borgenärer. Bolagets förmåga att säker ställa sin fortlevnad beror på en planerad överenskommelse med bolagets icke prioriterade borgenärer som erbjöds möjligheten att konvertera sina fordringar till aktier i bolaget. På grund av denna överenskommelse har konkursansökan återkallats.
- Den 17 juni 2024 beslutade extra bolagsstämman 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 skickas kallelse ut till årsstämma.
- Den 18 juni 2024 publicerades en kontrollbalansräkning som visade ett förbrukat eget kapital. Den första kontrollstämman hålls den 19 juli 2024.
- Den 26 juni 2024 publicerade Oscar Properties Holding AB (publ) ("Oscar Properties" eller "Bolaget" ett pressmeddelande at bolaget) har låtit vissa fastighetsägande dotterbolag försättas i konkurs. Beslut om att försätta de fastighetsägande dotterbolagen i konkurs gäller bolagen som äger fastigheterna Midgård 12, Midgård 14 och Njord 6,7 samt Vågboden 1. Fastigheterna är belägna i Köping och har ett bokfört fastighetsvärde på 81,9 Mkr vid senaste årsskifte. Den finansiella situationen för dessa dotterbolag har sedan en tid varit pressad och säkerställda fastighetslån har varit höga i förhållande till de bud som inkommit i ett forcerat avvecklingsskede. Utöver de fastighetsägande bolagen ovan har även dotterbolag utan fastighetsägande försatts i konkurs under juni. I dessa fall har det prekära läget ofta uppkommit efter att fastigheten pantrealiserats och sålts ut ur dotterbolaget utan att alla skulder kunnat regleras med försäljningslikviden. Koncernen Oscar Properties utgjordes av cirka 180 bolag vid senaste årsskifte. Bolagets arbete med rekonstruktion genom att avveckla skulder och säkra tillgångar fortsätter under ledning av advokat Lars Söderqvist vid Wesslau Söderqvist Advokatbyrå KB.
- Oscar Properties meddelar den 3 juli att Svea hovrätt avslår ansökan om rekonstruktion samt att Hovrättens beslut antagligen kommer att överklagas.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

20241014069999

Styrelsen och verkställande direktör försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Års- och hållbarhetsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncerens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen 26 juni 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande på årsstämman den 19 juli 2024.

Datum enligt digital signering

Hans von Celsing
Styrelseordförande

Oscar Engelbert
Styrelseledamot

Richard Bagge
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt digital signering
PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Oscar Properties Holding AB (publ),
org nr 556870-4521

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Oscar Properties Holding AB (publ) för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 27-70 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar vårt uttalande vill vi fästa uppmärksamhet på koncernens rapport om totalresultat, som utvisar att koncernen redovisat en förlust på 3 062 Mkr för det år som slutade den 31 december 2023 och att koncernens rapport över finansiell ställning visar att koncernens kortfristiga skulder per detta datum överstiger dess totala tillgångar med 1 099 Mkr. Dessa förhållanden har föranlett bolaget att ingå en överenskommelse med sina obligationsinnehavare som resulterat i att bolaget har beslutat att avveckla samtliga fastighetsinnehav och att verksamheten därefter skall upphöra. Detta har medfört att bolagets och koncernens finansiella rapporter inte har upprättats under antagandet om fortsatt drift. Detta har resulterat i att koncernredovisningen upprättats enligt samma redovisningsprinciper som under de tidigare räkenskapsåren med en förändring vad gäller metodval för bedömning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

20241014070000

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Värdering av förvaltningsfastigheter Förvaltningsfastigheter utgör för Oscar Properties Holding AB (publ) en väsentlig balanspost i koncernens rapport över finansiell ställning att De redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till väsentliga belopp. Not 1 Allmän information om redovisningsprinciper beskriver bolagets metod för bedömning av verkligt värde per 31 december 2023. Här framgår att den metod som använts har ändrats jämfört med tidigare års metod. På grund av att bolaget har beslutat att avveckla sin verksamhet genom att försälja samtliga fastighetsinnehav och återbetala lån har de finansiella rapporterna upprättats utan antagande om fortsatt drift varför samtliga förvaltningsfastigheter har redovisats till nettoförsäljningsvärdet baserat på erhållna erbjudanden från externa köpare när sådana bud förekommer. För de förvaltningsfastigheter som inte har varit föremål för inkommande bud har ledningen gjort den bästa möjliga uppskattningen av nettoförsäljningsvärdet. Utfallet av värderingarna har analyserats av företagsledningen och dessa ligger till grund för de finansiella rapporterna. Eventuella felaktigheter i bedömningar får stor påverkan på den finansiella rapporteringen och därför anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.	Vi har i vår revision kartlagt Oscar Properties Holding AB (publ):s interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter. Vi har för ett urval av fastigheter diskuterat viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget samt utmanat dessa. Vi har i detta arbete biträtts av våra interna specialister inom fastighetsvärdering. Vi har granskat de anbud som kommit in till bolaget samt de tilldelade värden som uppnåtts genom tvångsförsäljning. För de fastigheter som inte har varit föremål för budgivning har vi granskat företagsledningens uppskattning av dessa fastigheters nettoförsäljningsvärde. Vi har även granskat och utvärderat lämnade upplysningar i årsredovisningen avseende värdering avförvaltningsfastigheter.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-25 och sidorna 76-77. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Oscar Properties Holding AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman beandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

20241014070001

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Årsredovisningen och koncernredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att avdragen skatt och sociala avgifter/mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Oscar Properties Holding AB för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Oscar Properties Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esefrapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esefrapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTMLformat och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Oscar Properties Holding AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 12 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 18 maj 2021.

Stockholm dagen för vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

20241014070002

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

Överskottsgrad
Driftnetto i relation till hyresintäkter.

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

Belåningsgrad, fastigheter
Räntebärande skulder relaterade till förvaltningsfastigheter i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

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

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

Joint ventures
Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt 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.

FINANSIELLA DEFINITIONER

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

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

AKTIEÄGARINFORMATION

ÅRSSTÄMMA 2024

Aktieägarna i Oscar Properties Holding AB (publ) kallas till årsstämma fredagen den 19 juli 2024, kl. 09:00.

Anmälan m.m.

Aktieägare som önskar delta i stämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast torsdagen den 11 juli 2024, dels anmäla sig hos bolaget senast fredagen den 12 juli 2024. Anmälan kan ske via post till Oscar Properties Holding AB (publ), Box 5123, 102 43 Stockholm, e-post till bolagsstamma@oscarproperties.se. Vid anmälan ska anges namn, person eller organisationsnummer, aktieinnehav, adress, telefonnummer dagtid samt, i förekommande fall, det antal biträden (högst två) som avses medföras vid stämman.

Om aktieägare avser att låta sig företrädas av ombud bör fullmakt i original och övriga behörighetshandlingar biläggas anmälan. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska bestyrkt kopia av registreringsbevis för den juridiska personen eller motsvarande behörighetshandlingar bifogas. Fullmaktsformulär finns att hämta på bolagets webbplats, www.oscarproperties.se. Fullmakter utan särskild bestämmelse om giltighetstid gäller i ett år från utfärdandet.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier hos bank eller annan förvaltare måste, för att få delta i stämman, tillfälligt registrera aktierna i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast torsdagen den 11 juli 2024, vilket innebär att aktieägaren bör underrätta förvaltaren om sin önskan i god tid före detta datum.

FINANSIELL KALENDER 2024

Årsstämma 2024	19 juli 2024
Delårsrapport januari–juni 2024	30 augusti 2024
Delårsrapport januari–september 2024	29 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	21 februari 2025

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