20230714103154

# Årsredovisning

**för**

# OP Älvväst TOP AB

559309-6851

Räkenskapsåret

2022

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i OP Älvväst TOP AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 21/6 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 21/6 2023

Oscar Engelbert

20230714103315

Styrelsen för OP Älvväst TOP AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten
OP Älvväst TOP AB ska ha till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta lös egendom samt att förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter och att bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har ägt rum under räkenskapsåret.

## Ägarförhållanden
OP Älvväst TOP AB är ett helägt dotterbolag till OP Älvväst Holding AB 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 i den minsta koncern som bolaget ingår i och där koncernredovisningen upprättas är Oscar Properties Holding AB (publ), org nr 556870-4521, med säte i Stockholm.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2022** | **2021** (10 mån) |
|---|---|---|
| Nettoomsättning | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -10 | -10 |
| Soliditet (%) | 48,6 | 50,0 |

## Förändringar i eget kapital

| | **Aktie-kapital** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 25 000 | 223 500 000 | -9 750 | **223 515 250** |
| Balanseras i ny räkning | | -9 750 | 9 750 | **0** |
| Årets resultat | | | 8 500 | **8 500** |
| **Belopp vid årets utgång** | **25 000** | **223 490 250** | **8 500** | **223 523 750** |

20230714103316

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 223 490 250 |
| årets vinst | 8 500 |
| | **223 498 750** |

| | |
|---|---|
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 223 498 750 |
| | **223 498 750** |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

20230714103917

# Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-03-29 -2021-12-31 (10 mån) |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| | | 0 | 0 |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | | -8 750 | -9 750 |
| | | **-8 750** | **-9 750** |
| **Rörelseresultat** | | **-8 750** | **-9 750** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 | 11 176 250 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -11 177 500 | 0 |
| | | **-1 250** | **0** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-10 000** | **-9 750** |
| Bokslutsdispositioner | | 18 500 | 0 |
| **Resultat före skatt** | | **8 500** | **-9 750** |
| **Årets resultat** | | **8 500** | **-9 750** |

20230714103318

# Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4, 5 | 223 550 000 | 223 550 000 |
| | | **223 550 000** | **223 550 000** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **223 550 000** | **223 550 000** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 236 634 420 | 223 525 000 |
| | | **236 634 420** | **223 525 000** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **236 634 420** | **223 525 000** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **460 184 420** | **447 075 000** |

20230714103519

# Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 25 000 | 25 000 |
| | | **25 000** | **25 000** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 223 490 250 | 223 500 000 |
| Årets resultat | | 8 500 | -9 750 |
| | | **223 498 750** | **223 490 250** |
| **Summa eget kapital** | | **223 523 750** | **223 515 250** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 236 660 670 | 223 559 750 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **236 660 670** | **223 559 750** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **460 184 420** | **447 075 000** |

20230714103220

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Finansiella instrument
***Andelar i dotterföretag***
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Nyckeltalsdefinitioner
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 (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021-03-29 -2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, koncernföretag | -11 176 250 | 0 |
| | **-11 176 250** | **0** |

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021-03-29 -2021-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader till koncernföretag | 11 177 500 | 0 |
| | **11 177 500** | **0** |

20230714103321

## Not 4 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 223 550 000 | 0 |
| Ovillkorade aktieägartillskott | 0 | 223 550 000 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärde** | **223 550 000** | **223 550 000** |
| **Utgående redovisat värde** | **223 550 000** | **223 550 000** |

## Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

| Företagets namn | Kapital Andel % | Bokfört värde |
|---|---|---|
| OP Älvsjö MID AB | 100 | 139 525 000 |
| OP Västberga MID AB | 100 | 84 025 000 |
| | | **223 550 000** |

## Not 6 Uppgifter om moderföretag

OP Älvväst TOP AB är ett helägt dotterbolag till OP Älvväst Holding AB 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 i den minsta koncern som bolaget ingår i och där koncernredovisningen upprättas är Oscar Properties Holding AB (publ), org nr 556870-4521, med säte i Stockholm.

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 27/6 2023

Oscar Engelbert

Oscar Properties

ÅRSREDOVISNING 2022

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# Innehåll årsredovisning 2022

## VERKSAMHETEN


KORT OM OSCAR PROPERTIES 2
VIKTIGA STEG 2022 4
VD HAR ORDET 6
2022 I KORTHET 8
VÄRDESKAPANDE 2022 10
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 12
PROJEKTPORTFÖLJEN 16
HÅLLBARHETSRAPPORT 18
REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN 25
KONCERNLEDNING 26
STYRELSE 27
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2022 28
REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN 34
FINANSIERING 36
AKTIEN OCH ÄGARNA 38


## FINANSIELLA RAPPORTER


FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 41
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER 48
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING MED KOMMENTARER 50
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 52
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN 53
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER 54
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR MED KOMMENTARER 55
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 56
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN 57
TILLÄGGSINFORMATION OCH NOTER 58
STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE 87
REVISIONSBERÄTTELSE 88


## ÖVRIGT


DEFINITIONER 94
AKTIEÄGARINFORMATION 95

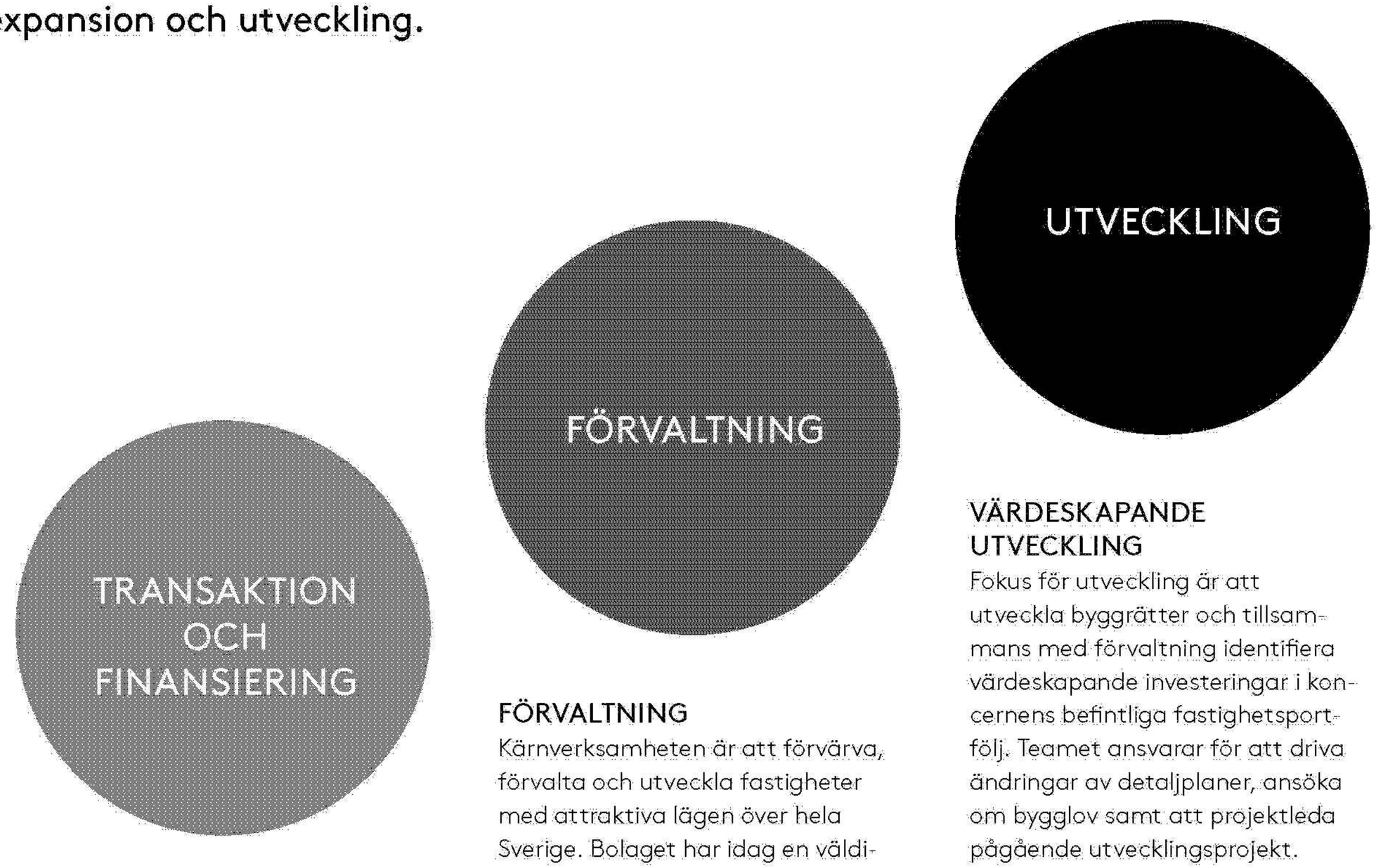


This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e6027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# Kort om Oscar Properties

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

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




## TRANSAKTION

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

## FINANSIERING

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

## FÖRVALTNING

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

## VÄRDESKAPANDE UTVECKLING

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



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

”Oscar Properties – ett renodlat fastighetsförvaltande bolag med fokus på uthyrning och förvaltning”

HYRESINTÄKTER, MKR

446

(216)

DRIFTNETTO, MKR

289

INKL DRIFTNETTOGARANTIER, MKR

varav 42 mkr redovisas som orealiserad värdeförändring

331

(266)

ÖVERSKOTTSGRAD

65%

(61)

FASTIGHETSVÄRDE, MKR

6 666

(6 894)

ANTAL FASTIGHETER

87

(87)

UTHYRNINGSVBAR YTA, KVM

521 696

(534 465)



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e6027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# Viktiga steg 2022

Året 2022 innefattar bland annat att det nya Oscar Properties växer fram som ett renodlat fastighetsförvaltande bolag, alla projektfastigheter är avyttrade, fastighetsportföljen renodlas och överskottsgraden förbättrades.

Under 2022 har Oscar Properties avyttrat de sista projektfastigheter och är nu ett renodlat fastighetsförvaltningsbolag.

RENODLAT
PORTFÖLJEN

Portföjlsammansättningen har under 2022 renodlats för att öka lönsamheten.

UPPDATERADE
FINANSIELLA MÅL

Oscar Properties har under 2022 uppdaterat de finansiella målen.

Överskottsgraden har förbättrats under 2022, till 65 procent jämfört med 61 procent under 2021



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Under 2022 har hyresintäkterna fördubblats, från 216 miljoner kronor till 446 miljoner kronor.

## DUBBLAT DRIFTNETTOT

Driftnettot exklusive garantier har mer än fördubblats jämfört med 2021, från 131 miljoner kronor till 289 miljoner kronor.

## POSITIV NETTOUTHYRNING

Fokuseringen på uthyrning har resulterat i en positiv nettouthyrning under 2022.

Indexhöjning, KPI, som gjordes i oktober 2022, kommer att öka hyresintäkterna med cirka 36 miljoner kronor för 2023.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e6027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# VD har ordet

**Oscar Properties fortsatte under 2022 att utveckla verksamheten som ett fastighetsförvaltande bolag med närvaro i ett 20-tal av landets kommuner. Under året har vi fokuserat på att konsolidera verksamheten och kvalitetssäkring av interna processer och rutiner kopplade till förvaltningsverksamheten.**

2022 har varit ett utmanande år men också ett bra år på sätt och vis.

Efter den snabba tillväxten under 2021 har vi nu kunnat fokusera på att jobba med utveckling och kvalitetssäkring av vår förvaltningsverksamhet för att säkerställa en effektiv fastighetsförvaltning.

Vi ser stora möjligheter till resultatförbättringar framöver och vårt mål är att under 2023 kunna öka intäkterna med 20 miljoner och minska kostnaderna med motsvarande belopp.Förändringsarbetet är ständigt pågående och vi tar hela tiden steg i rätt riktning.

Nettouthyrningen var positiv under 2022 men vi sätter högre mål framåt och har anpassat organisationen till att kunna uppfylla målen. Vi har en potential på 90 miljoner kronor i hyresvärde att fylla upp de närmsta 2 åren.

Jag tror tyvärr att inflationen kommer att hålla i sig längre än vi tidigare antagit vilket också betyder fortsatt höga räntenivåer. Jag tror att vi ser lägre räntenivåer först framåt sommaren 2024 vilket gör att 2023 kommer att bli ett ännu mer utmanande år. En positiv effekt är att vi genom den höga inflationen 2022 och indexreglerade hyror kommer att få ca 36 miljoner högre hyresintäkter för 2023. Min bedömning är att inflationen kommer att vara mellan 6-8 procent i oktober 2023 vilket genererar högre hyresintäkter även kommande år.

Vi sitter med för mycket dyr skuld idag och fokus är att sälja tillgångar och amortera skulder för att stärka balansräkning samt få bättre ICR, räntetäckningsgrad.

Under 2023 kommer vi fortsätta att fokusera på förvaltningen och arbeta för att uppfylla den långsiktiga strategin: att vara ett attraktivt fastighetsförvaltningsbolag. Jag vill avslutningsvis tacka alla medarbetare, aktieägare och andra i vår närhet som är med oss på denna resa.

Stockholm, april 2023

Oscar Engelbert
Verkställande Direktör



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# ”Utveckling och kvalitetssäkring av vår förvaltnings-verksamhet”



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# 2022 i korthet

**Oscar Properties Holding AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på att äga förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden.**

**Vi köper, förvaltar, 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 2020 påbörjade bolaget en förändringsresa där vi förflyttade oss från att vara en bostadsutvecklare till att bli ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsförvaltning och projektutveckling.**

**Oscar Properties är nu ett renodlat fastighetsförvaltningsbolag som anpassar sin verksamhet till det rådande omvärldsläget.**

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Oscar Properties har emitterat en icke säkerställd obligation på 250 miljoner kronor inom ramen för den existerande ramen på 1 000 miljoner kronor och ansöker om att notera obligationen på Nasdaq. Totalt utestår 800 miljoner kronor efter denna emission.
- Oscar Properties har genomfört en kvittningsemission om 73,5 miljoner kronor för att reglera en fordran gentemot Oscar Properties, en fordran som uppkommit i samband med ett fastighetsförvärv.
- Oscar Properties har hållit kapitalmarknadsdag och uppdaterat operativa och finansiella mål.
- Oscar Properties har förvärvat tre industrifastigheter belägna i Uppsala, Norrköping och Linköping. Köpeskillingen baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 159 miljoner kronor.
- Oscar Properties har avyttrat byggrätter i Sundsvall med en likviditetseffekt om 18 miljoner kronor. Affären genomfördes i linje med strategin att fokusera på förvaltningsfastigheter.

## Nyckeltal

| | **2022** | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 [3] |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning, mkr | 513,5 | 257,0 | 149,5 | 816,1 | 1 906,1 |
| Rörelseresultat, mkr | -252,1 | 505,2 | -25,8 | -118,9 | -371,9 |
| Periodens resultat, mkr | -451,4 | 364,5 | -70,3 | -226,1 | -492,5 |
| Avkastning på eget kapital, % | neg | 20,3 | neg | neg | neg |
| Förvaltningsfastigheter, mkr | 6 666,4 | 6 894,4 | 1 429,7 | - | - |
| Balansomslutning, mkr | 7 572,9 | 8 074,7 | 3 761,6 | 2 958,8 | 3 398,6 |
| Eget kapital, mkr | 2 051,2 | 2 514,8 | 1 074,7 | 862,4 | 1 026,1 |
| Eget kapital per aktie, kronor | 14,28 | 18,58 | 0,55 | - | - |
| Substansvärde per aktie, kronor | 13,24 | 18,32 | 0,55 | - | - |
| Soliditet, % | 27 | 31 | 29 | 29 | 30 |
| Resultat per stamaktie, kronor [1] | -3,24 | 2,69 | -0,30 | -7,43 | -18,54 |
| Totalt antal utestående aktier, tusental | 143 635 | 135 348 | 241 442 | 192 898 | 30 933 |
| 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 38-39
3) Beloppen är ej omräknade efter införandet av den nya redovisningprincipen



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

- Oscar Properties har breddat sin geografiska närvaro genom ett förvärv av en kommersiell fastighet i Sarpsborg i Norge till ett värde om 95 miljoner norska kronor.
- Oscar Properties har avyttrat två handelsfastigheter i Helsingborg till ett värde om 333 miljoner kronor.
- Tingsrätten har meddelat dom i Oscar Properties Gasklockor AB's talan mot Stockholms kommun. Tingsrätten ogillar käromålet och förpliktar Oscar Properties att ersätta Stockholms kommun för dess rättegångskostnader med 2,3 mkr. I övrigt kommer inte domen att få någon inverkan på Oscar Properties, då bolaget skrev ner tillgången 2020.

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# Värdeskapande 2022

Oscar Properties har idag en stark position som fastihetsförvaltare. Med 18 års erfarenhet av projektutveckling har vi värdeskapande genom projekt i vårt DNA.

1

## FÖRVALTNING

Oscar Properties har med förvärv av förvaltningsfastigheter kompletterat den strategiska inriktningen och är nu ett renodlat fastighetsförvaltande bolag. Fastigheterna kommer att utgöra basen för en solid finansiell ställning och göra bolaget mindre beroende av fluktuerande kassaflöden från utvecklingsverksamhet.

2

## UTVECKLING

Oscar Properties är en tydlig och kompetent beställare där erfarenheter från många års uppförande av unika och uppmärksammade projekt samlas. Bolagets expertis inom projektutveckling har förädlats med tiden, och utgör en kärnkompetens och ett konkurrensmedel för bolaget. Oscar Properties driver en rad utvecklingsprojekt för att kapitalisera på den etablerade positionen och överföra den till nya områden.

3

## TRANSAKTIONER OCH FINANSIERING

Starkt transaktionsteam med stor kapacitet att generera transaktioner utanför den öppna marknaden, med ett snabbt genomförande på grund av effektiva Due Diligence-processer och korta ledtider. Erfaret finansieringsteam med förmåga att hitta attraktiva finansieringskällor. Ett starkt fokus på refinansiering och att sänka de övergripande kapitalkostnaderna kommer att ha högsta prioritet framöver, eftersom det har identifierats som en av de viktigaste drivkrafterna för att förbättra bolagets intjäningsförmåga och övergripande resultat på kort och lång sikt.



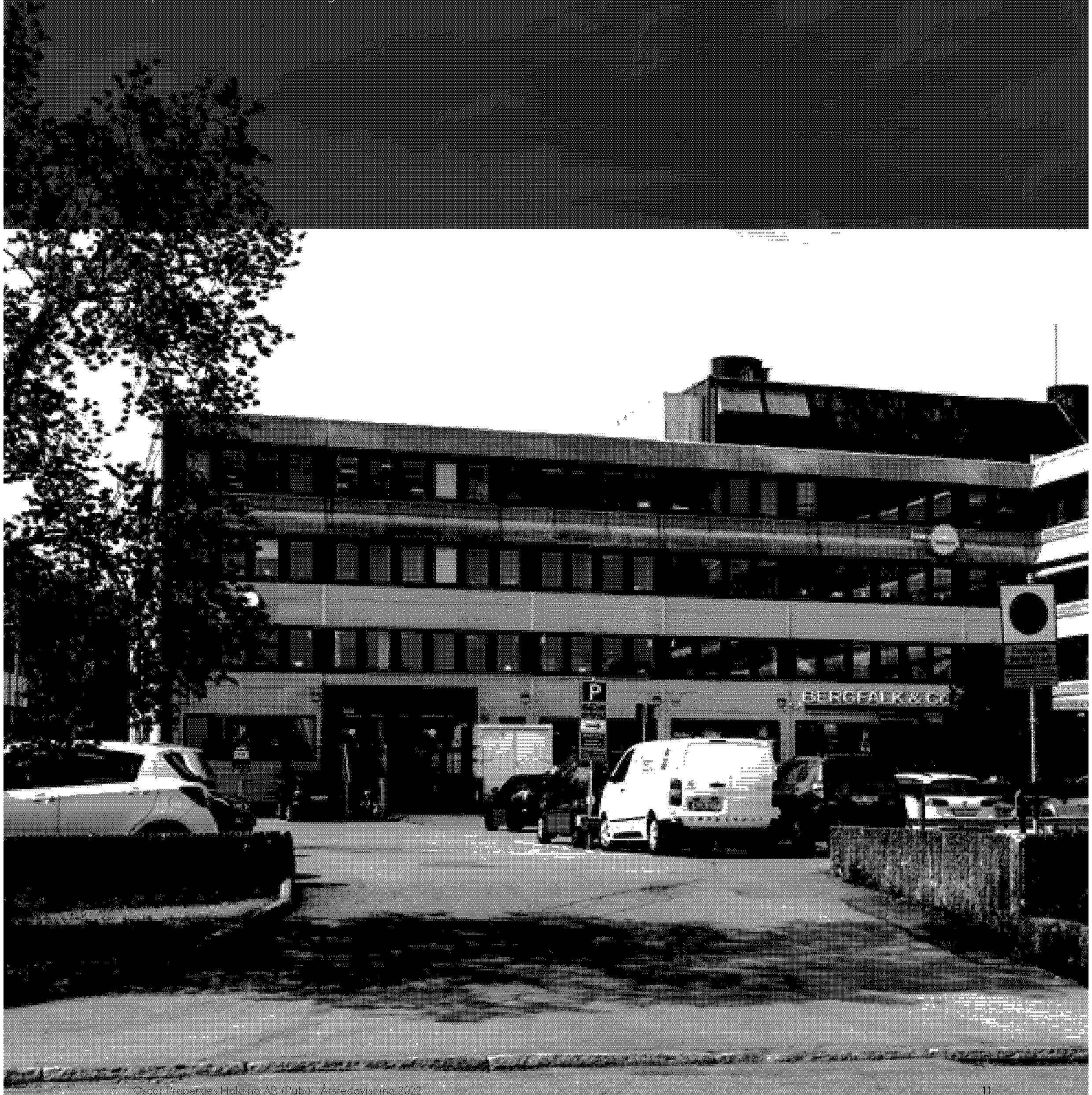
This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## AFFÄRSIDÉ

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

## VISION

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






This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# Förvaltningsfastigheter

## FASTIGHETSBESTÅNDET

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

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

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

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

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

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

## INVESTERINGAR

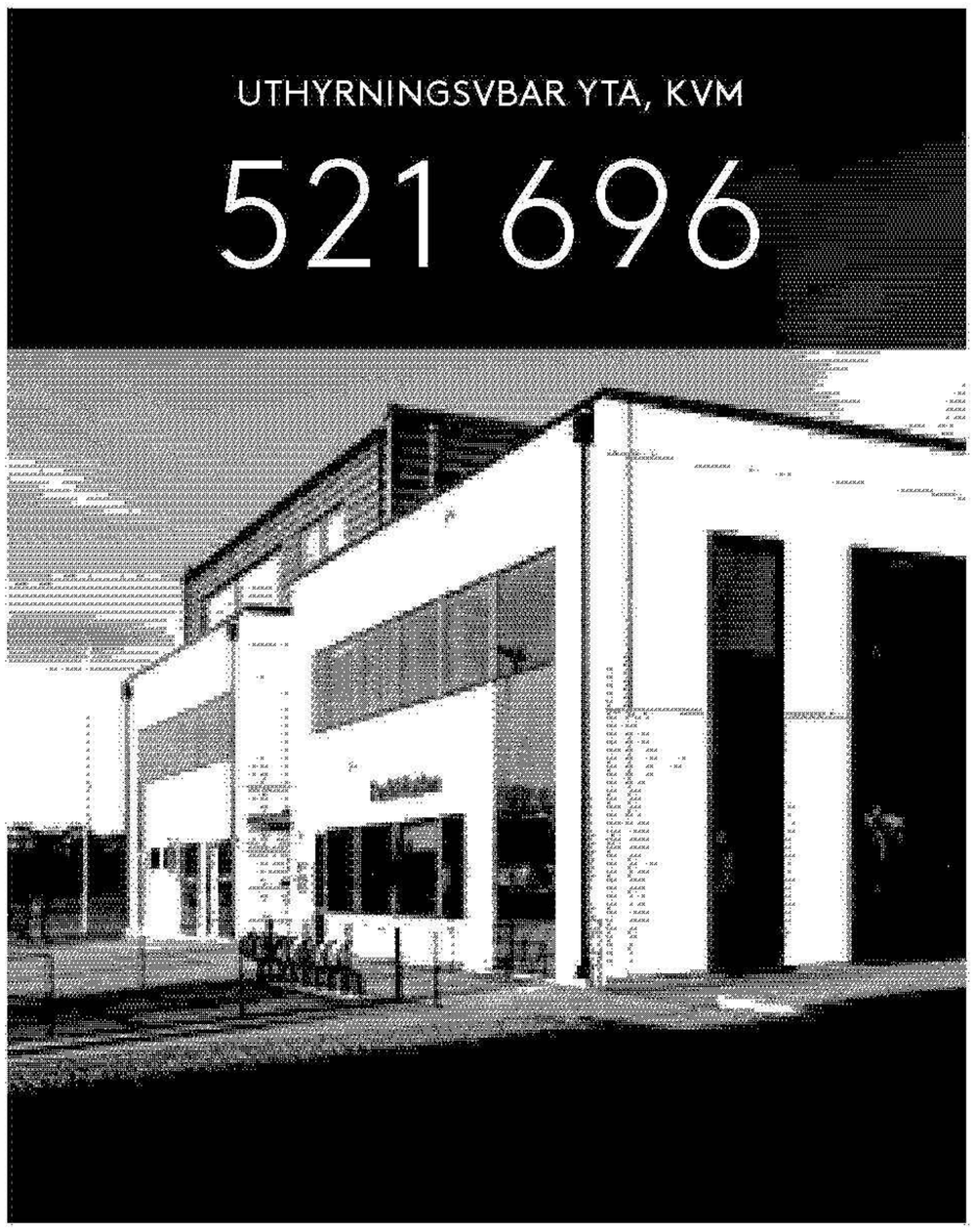
Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter genomförts med 98,7 miljoner kronor. Periodens investeringar avser i huvudsak hyresgästanpassningar och energieffektiviseringar. Vi jobbar kontinuerligt med att utveckla våra fastigheter efter våra kunders behov och önskemål med en strävan att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

## FASTIGHETSUTVECKLING

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

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

I Helsingborg har en större hyresgästanpassning färdigställts under perioden, där tidigare vakanta ytor byggts om till ett modernt kontor anpassat efter den nya hyresgästens behov.




Skeppsbron 13, Karlskrona.

## FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Oscar Properties har under 2022 tillträtt sex fastigheter.
I april har Oscar Properties tillträtt en industrifastighet i Falköping till ett fastighetsvärde om 32 miljoner kronor. Under juni tillträddes bolagets första fastighet i Norge. Det avser en blandfastighet belägen i Sarpsborg och det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 95 miljoner norska kronor. Oscar Properties har även tillträtt en portfölj med tre lager- och industrifastigheter belägna i Linköping och Norrköping, tillträtt i maj samt Uppsala tillträtt i juni. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 159 miljoner kronor. Oscar Properties har även förvärvat och tillträtt en förvaltningsfastighet belägen i Västberga Industriområde i Stockholm. Det överenskomna fastighetsvärde uppgick till 25 miljoner kronor.

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

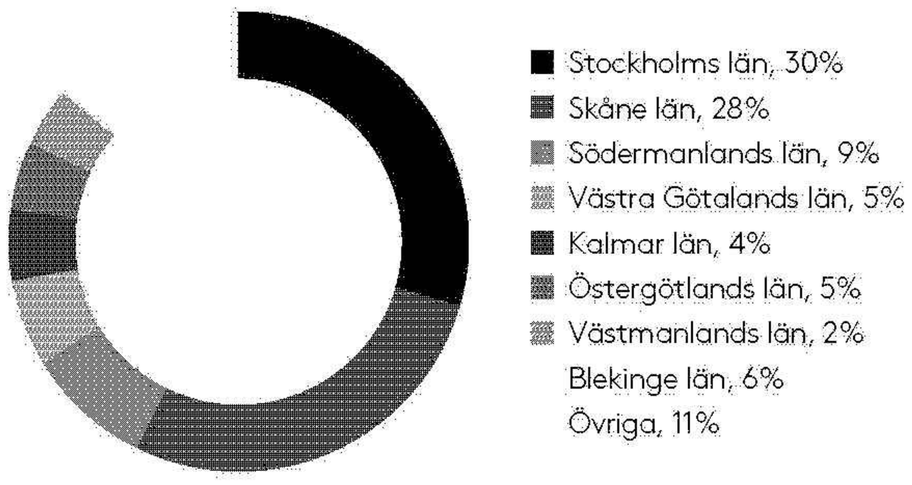


This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

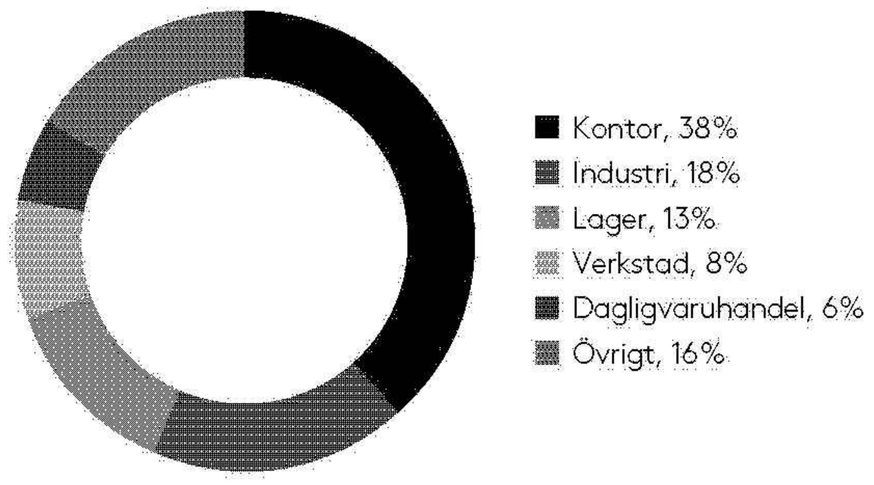
## Fastighetsbeståndet fördelat på län

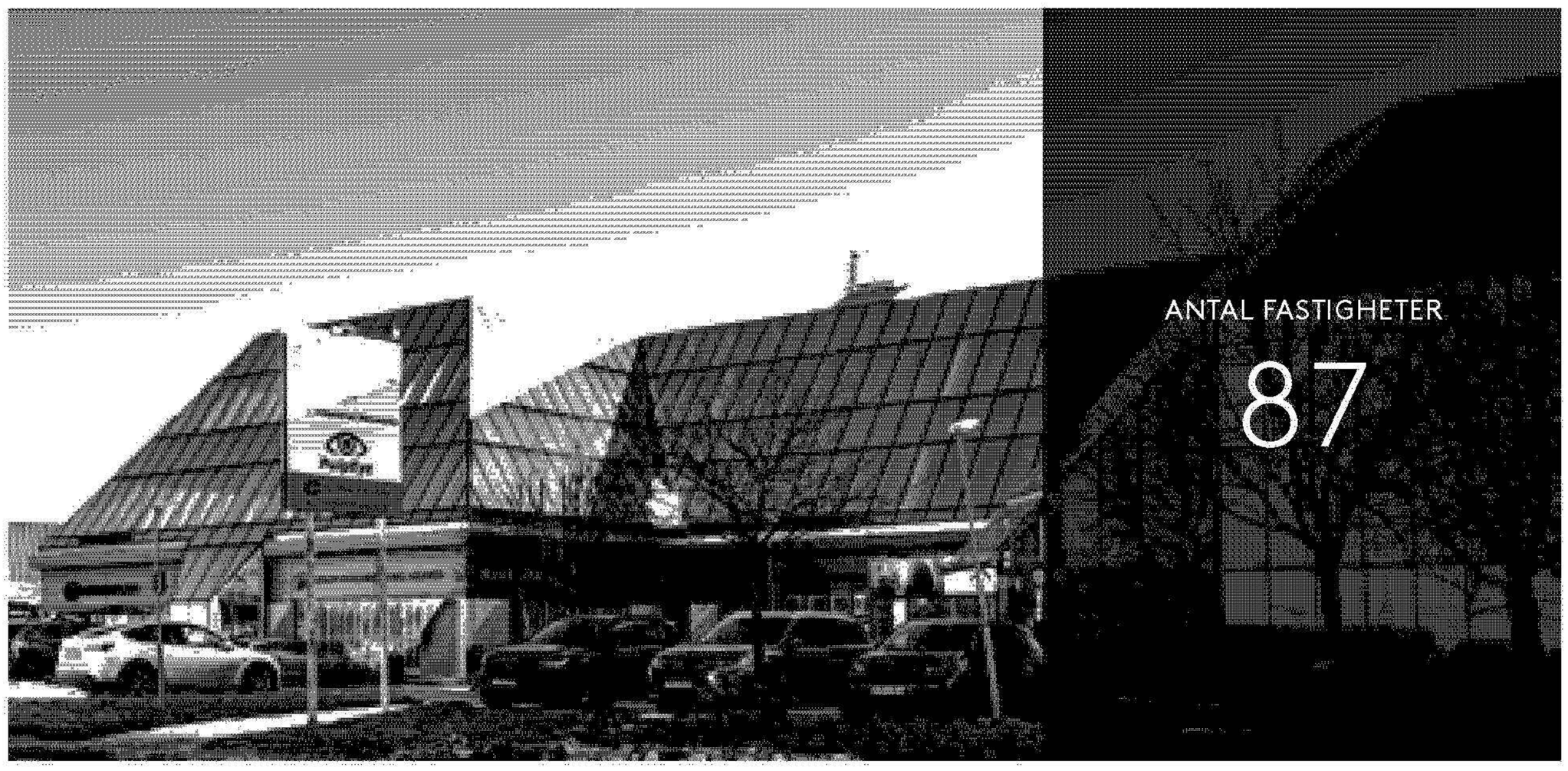
| Län | Fastighetsvärde, mkr | Hyresvärde, mkr | Yta, kvm | Antal fastigheter |
|---|---|---|---|---|
| Stockholms län | 1 994 | 129 | 70 344 | 14 |
| Skåne län | 1 872 | 152 | 150 627 | 9 |
| Södermanlands län | 566 | 43 | 71 202 | 10 |
| Västra Götalands län | 373 | 34 | 28 386 | 6 |
| Kalmar län |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

Fastighetsvärde
Fördelat per län
31 december 2022




Fastighetsvärde
fördelat per fastighetskategori
31 december 2022




Jordlinan 2, Västerås.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## FASTIGHETSVÄRDERING

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

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

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

Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Meto- den innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prog- nostiserade 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 marknads- position
- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position
- Investerings- och underhållsplaner

Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

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

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

### Förändringar Redovisat Värde Fastigheter

| Belopp i miljoner kronor (mkr) | |
|---|---|
| Fastighetsbestånd vid periodens början | **6 894,4** |
| Förvärv | 306,2 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 98,7 |
| Omklassificering projektfastighet | - |
| Avyttringar | -423,4 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade | -209,5 |
| **Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 december** | **6 666,4** |

Platen 8, Motala.

## VÄRDERING BYGGRÄTTER

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



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## BESTÅNDETS VAKANSER

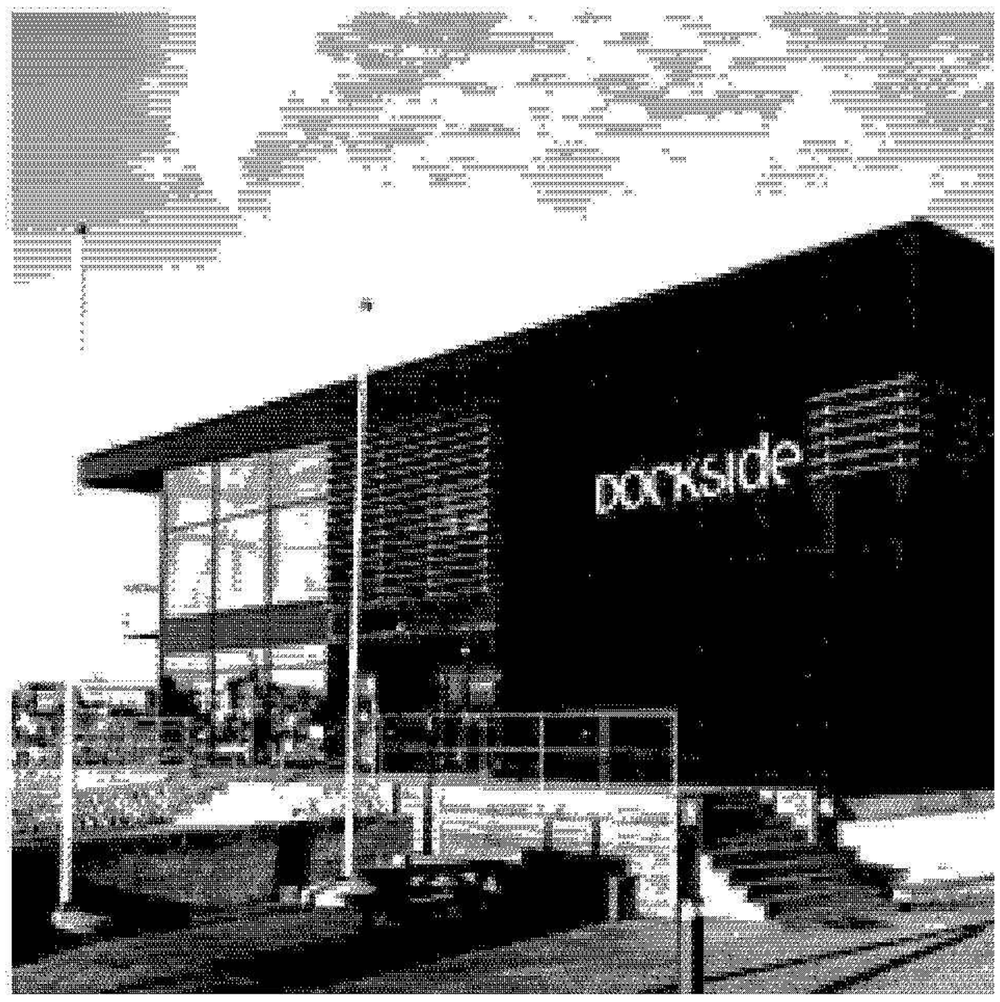
Oscar Properties arbetar aktivt med uthyrning av vakanta ytor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2022 till 88 procent (89). Sett till yta uppgick uthyrningsgraden till 86 procent (86). Förvaltningen har löpande kontakt med lokala mäklare samt arkitekter som besitter med mycket information och kunskap om marknaden på respektive ort. Utöver detta arbetar förvaltningen kontinuerligt med egna kontakter. I takt med att beståndet växer underlättas förhandlingar och nya uthyrningar då det finns ett större utbud att erbjuda nya och befintliga hyresgäster. Förvaltningen är inne i ett tidigt skede och påbörjar uthyrningsarbetet så fort förvärv av fastigheten avtalats.

## KONTRAKTSTRUKTUR

Per 31 december 2022 hade Oscar Properties 927 hyresavtal (1 067) tecknade med 655 hyresgäster (727). Den viktade återstående löptiden för dessa hyresavtal upp gick till 3,9 år (3,6). De tio största hyresgästerna stod tillsammans för 32 procent (30) av hyresvärdet. Antalet avtal och durationen på dessa medför att Oscar Properties exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

## RISKDIVERSIFIERING AV HYRESVÄRDET

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




Skeppsbron 2, Karlskrona.

### Beståndets Vakanser

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

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



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221441cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e6027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# Projektportföljen

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

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

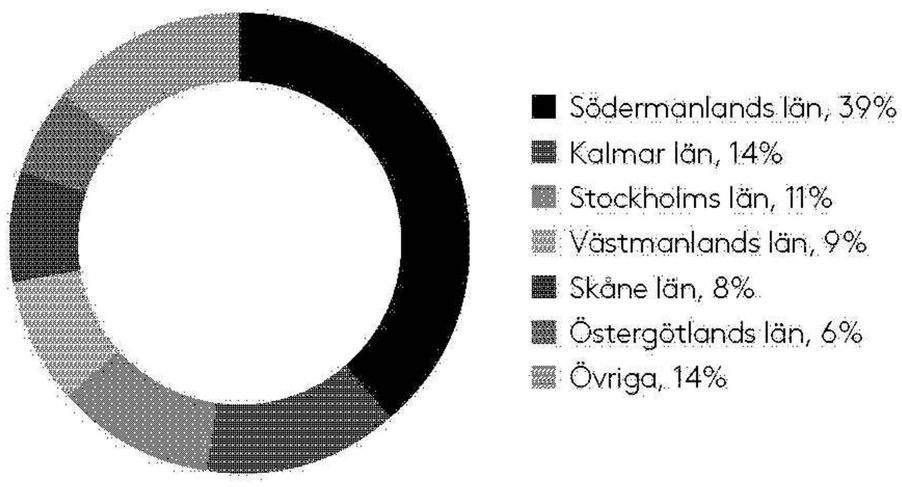
Oscar Properties identifierar möjliga byggrätter och utvecklingsmöjligheter inom ramen för fastighetsbeståndet i affärsområdet Förvaltningsfastigheter i syfte att tillskapa fastighetsvärde samt att optimera driftnetto.

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

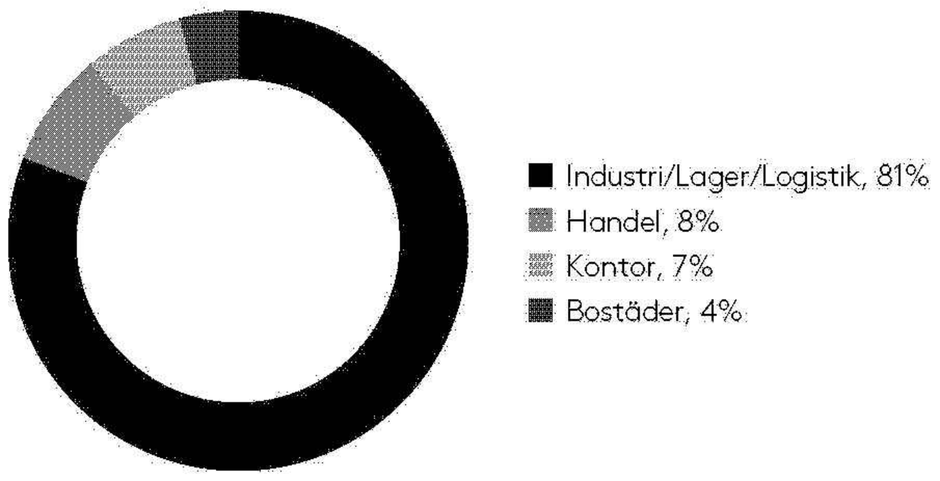
## BYGGRÄTTER VIA BYGGLOV INOM BEFINTLIG DETALJPLAN

Med byggrätter inom befintlig detaljplan avses sådana som medges av gällande detaljplan och som kan realiseras genom ansökan om bygglov hos kommunen. För närvarande har 189 000 kvm byggrätter identifierats inom befintliga detaljplaner, varav 60 000 kvm är värderade. Dessa är till störst del belägna i Mälardalen, Skånes- och Stockholms län.

Byggrätter
fördelat per län
31 december 2022




Byggrätter
fördelat per kategori
31 december 2022






This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## BYGGRÄTTER GENOM ÄNDRAD DETALJPLAN

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

## NACKA (ALPHYDDAN)

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

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

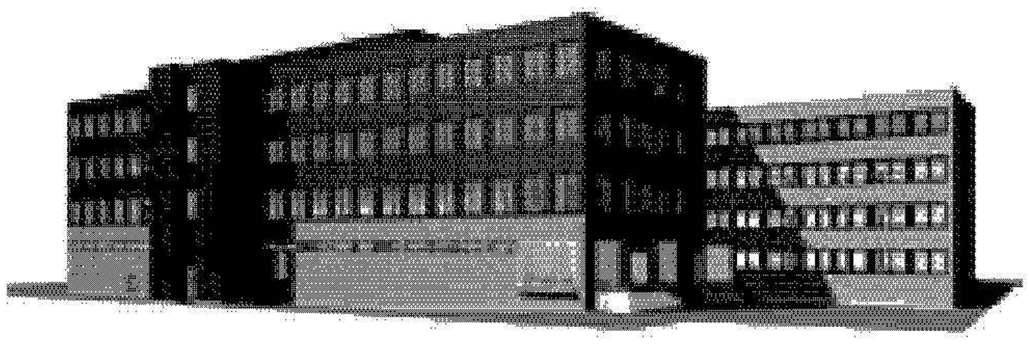
## ÄLVSJÖ

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

## VÄSTBERGA

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

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



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

## MALMÖ

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

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

## VÄSTERÅS

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

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



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# 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.



Oscar Properties Holding AB (publ)

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# 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 2022 har bolaget haft ett starkt fokus på att förvalta fastighetsbeståndet för att öka uthyrningen samt att avsluta alla tidigare projekt. Under 2023 kommer Oscar Properties att fortsätta arbeta utifrån de tre fokusområdena.

## 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.

## BOLAGETS AFFÄRSMODELL

Bolagets affärsmodell är beskriven på sidorna 10-17 i denna årsredovisning. 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 19-24.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# ANSVAR SOM ARBETSGIVARE

**På Oscar Properties betraktas medarbetaren som bolagets främsta resurs och en viktig ambassadör. Oscar Properties har ett starkt varumärke och strävar efter att vara en attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare. Under 2021 och 2022 har företagets organisation successivt anpassats för det nya Oscar Properties inriktat på fastighetsförvaltning.**

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.

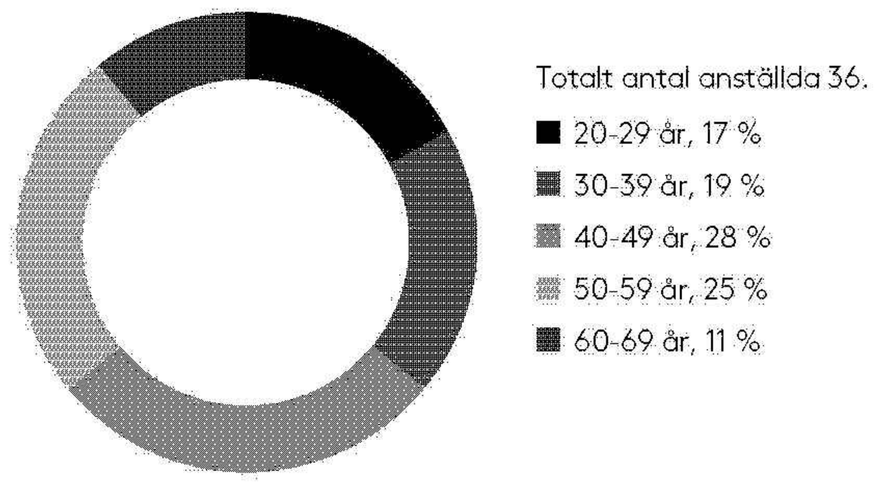
## KOMPETENSUTVECKLING

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.

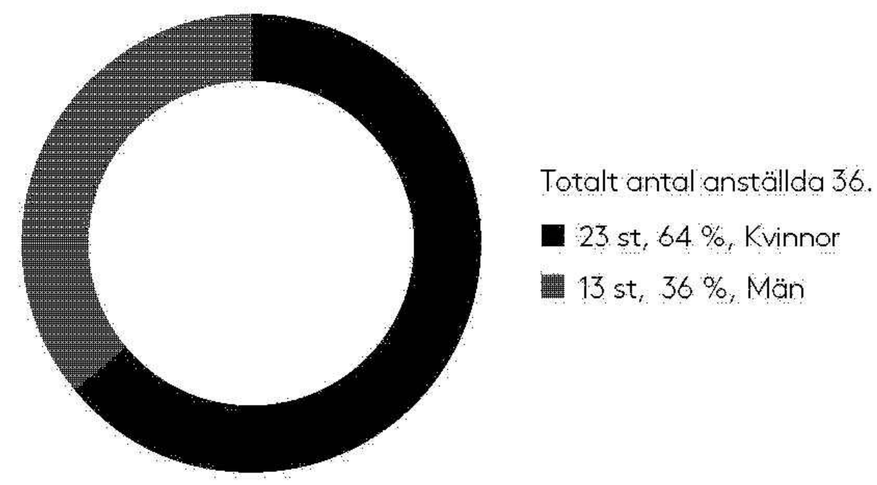
## LEDARSKAP OCH KOMMUNIKATION

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.

**Antal och andel anställda fördelat efter ålder 31 december 2022**




**Antal och andel anställda fördelat efter kön 31 december 2022**






This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa22141cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e6027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## 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 2022 hade Oscar Properties 36 anställda, 23 av dessa var kvinnor och 13 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.

## SJUKFRÅNVARO

Totalt antal arbetstimmar inom koncernen var 62 790 timmar. Total korttidsfrånvaro uppgick till 728 timmar under året, motsvarande 0,16 procent av totalt antal arbetstimmar. Total långtidsfrånvaro uppgick till 0 timmar under året, motsvarande 0 procent av totalt antal arbetstimmar.

## MEDARBETARUNDERSÖKNINGAR

Oscar Properties gör regelbundet medarbetarundersökningar för att ständigt kunna göra förbättringar och uppnå ett högt engagemang hos medarbetarna.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# 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. Vid utformning/gestaltning av fastigheter med generösa fönsterpartier och terrasser är låg energianvändning en utmaning. Genom effektiv isolering av klimatskalet, energieffektiva installationer och fönster med ändamålsenligt solskydd och dagsljusinsläpp, säkerställs ett bra inneklimat.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# 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 2022.

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.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# 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 2022 på sidorna 19-24 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 21 april 2023

PricewaterhouseCoopers AB

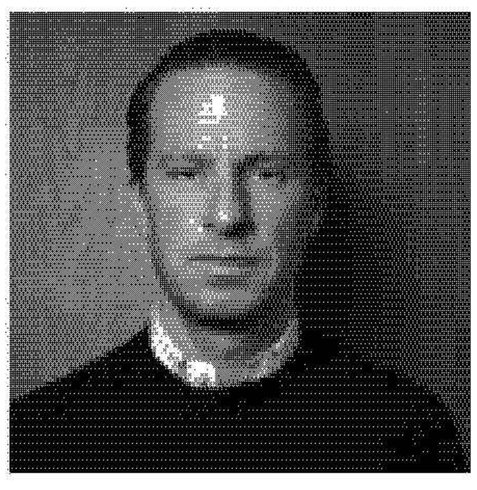
Johan Rippe
*Auktoriserad revisor*
*Huvudansvarig revisor*

Thijs Dirkse
*Auktoriserad revisor*



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# KONCERNLEDNING



## Oscar Engelbert

Styrelseledamot och VD, anställd sedan 2011 • Född 1976 • Erfarenhet: Grundare av Oscar Properties. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Aktiebolaget Heribert Engelbert, Heribert Produktion AB och Parkgate AB (tidigare Oscar Engelbert AB) • Innehav i bolaget via bolag: 28 756 448 stamaktier, 2 353 521 teckningsoptioner TO1.

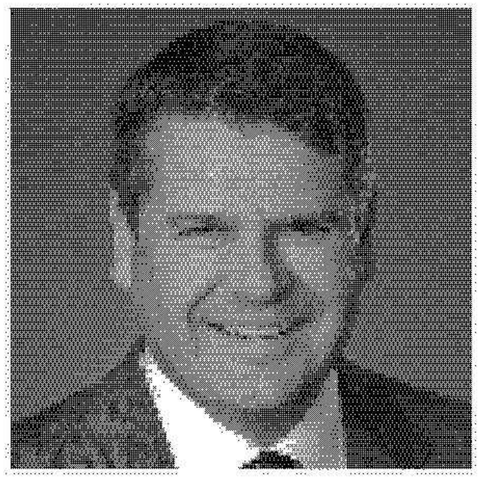
## Per-Axel Sundström

CFO, anställd sedan 2019 • Född 1956 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom Uppsala Universitet, CFO Hembla AB (publ), (tidigare D. Carnegie & Co AB (publ)), EDTS European Drug Testing Service, Investment AB Karlsvik, Industri AB Karlsvik, Permascand Laser AB (inom Akzo Nobel) • Pågående uppdrag: Styrelseledamot PAX Consulting AB, Kepri AB. Foret Aktiebolag • Innehav i bolaget: 396 000 stamaktier, 66 000 teckningsoptioner TO1.



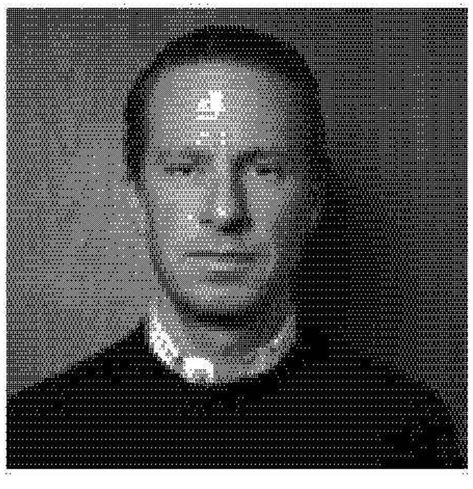
This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# STYRELSE



## Ulf Nilsson

Född 1958 • Styrelseledamot sedan 2019 • Utbildning: jur kand från Uppsala universitet. Ulf Nilsson är styrelseordförande i Richard Juhlin Grand Cru AB samt GC Cru AB (Guldkula Champagne), ledamot i Neobo AB (publ) samt Partner i Landsort Care 4 AB • Ulf Nilsson har tidigare varit verkställande direktör för Hembla AB (publ), (tidigare D. Carnegie & Co AB (publ)) • Innehav i bolaget: 514 796 stamaktier, 77 200 teckningsoptioner TO1 • Ulf Nilsson är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



## Oscar Engelbert

Född 1976 • Styrelseledamot och VD, sedan 2011 • Utbildning och erfarenhet: Grundare av Oscar Properties • Pågående uppdrag: Övriga engagemang är relaterade till aktieägande i Bonnier AB, samt Engelbert Stockholm AB • Innehav i bolaget via bolag: 28 756 448 stamaktier, 2 353 521 teckningsoptioner TO1 • Ej oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

## Therese Agerberth

Född 1973 • Styrelseledamot sedan 2019 • Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet • Therese Agerberth är verkställande direktor och global affärsutvecklingschef för Secret Escapes Skandinavien. Therese Agerberth har tidigare varit Managing Director för Evan Evans Tours inom the Travel Corporation (Storbritannien), och General Manager för Student.com i EMEA (Storbritannien) • Therese Agerberth, och hennes närstående, innehar inga aktier eller andra finansiella instrument i Oscar Properties. Therese Agerberth är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

## Peter Norman

Född 1958 • Styrelseordförande sedan 2019 • Utbildning: examen i nationalekonomi vid Stockholms universitet • Peter Norman är styrelseordförande i Transportstyrelsen , Gotlandshem AB, Entropics AB och och Nasdaq Nordic samt styrelseledamot i Swedbank AB (publ) och Kungliga Musikhögskolan. Peter Norman har tidigare varit finansmarknadsminister i Sveriges regering, VD för Sjunde AP-fonden och Alfred Berg Asset Management samt direktör på Sveriges Riksbank • Innehav i bolaget: 4 231 stamaktier • Peter Norman är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

## Markus Dragicevic

Född 1991 • Styrelseledamot sedan 2023 • Utbildning: Kandidatexamen i ekonomi och IT från Malmö universitet • Markus Dragicevic är styrelseledamot i Dragfast AB, Dragmark Invest AB (verklig huvudman: Markus Dragicevic 100%), Ryd Rönnerum Drift AB och Tolvmanstegen Drift AB • Innehav i bolaget, eget och närstående: 28 800 000 stamaktier • Markus Dragicevic är oberoende i förhållande till bolagsledningen.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2022

## 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 2022 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 2022 till 1 052 033 612,010310 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 2022 cirka 18,5 procent av aktierna och innehade cirka 18,5 procent av rös terna 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 sidorna 38-39.

## 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.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

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 2022

Oscar Properties årsstämma hölls den 12 maj 2022 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 2021,
- 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 550 000 kronor till styrelsens ordförande och 275 000 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, nyval av Christer Lindholm, omval av Oscar Engelbert, Peter Norman, Therese Agerberth, Ulf Nilsson och Douglas Roos 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. Beslutades att välja Peter Norman till styrelsens ordförande för samma period.
- Att emittera teckningsoptioner till ledande befattningshavare och anställda i bolaget.
- Emissionsbemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, före nästa årsstämma, besluta om nyemission, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, att betalas kontant, med apportegendom eller genom kvittning, av: (1) stamaktier, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier, innebärandes en ökning eller potentiell ökning av bolagets aktiekapital med högst tjugo (20) procent baserat på det totala antalet röster i bolaget efter tidpunkten för genomförandet av beslut om sammanläggning av aktier, och av (2) nya stamaktier av serie B, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier, innebärande en ökning av antalet röster i bolaget med högst en (1) procent baserat på det totala antalet röster i bolaget vid tidpunkten för genomförandet av beslut om sammanläggning av aktier. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att nyemissioner ska kunna ske för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, del av fastighet eller fastighetsbolag, förändring av bolagets kapitalstruktur eller för att anskaffa kapital, eller för att finansiera fortsatt tillväxt i bolaget på andra sätt.
- Årsstämmans beslut i dess helhet framgår av det fullständiga protokollet från bolagsstämman, vilket tillsammans med övrig information om bolagsstämman finns tillgänglig på bolagets webbplats www.oscarproperties.se.

## 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 inte längre skulle kvalificera för en plats i valberedningen ska, om valberedningen så beslutar, sådan aktieägares ledamot



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## Styrelsens sammansättning, ersättningar samt närvaro under 1 januari-31 december 2022

| Ledamot | Invald | Ersättning (kr) | Styrelse (37 möten inkl. konstituerande) | Revisionsutskott (2 möten) | Ersättningsutskott (1 möten) |
|---|---|---|---|---|---|
| Peter Norman, ordförande | 2019 | 525 000 | 37 | 2 | 1 |
| Therese Agerberth | 2019 | 262 500 | 36 | 2 | |
| Ulf Nilsson | 2019 | 262 500 | 36 | | 1 |
| Douglas Roos | 2021 | 262 500 | 36 | | |
| Christer Lindholm | 2022 | 137 500 | 37 | | |
| Oscar Engelbert | 2011 | Se not 8 sid 67-68 | 37 | 2 | |

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

Under perioden 1 januari 2022 till och med årsstämman 2022 bestod bolagets styrelse av fem stämmovalda ledamöterna: Oscar Engelbert, Peter Norman, Therese Agerberth, Ulf Nilsson och Douglas Roos. Årsstämman 2022 beslutade om att styrelsen ska bestå av sex ledamöter och valde som ny ledamot Christer Lindholm och omvalde Oscar Engelbert, Peter Norman, Therese Agerberth, Ulf Nilsson och Douglas Roos. Vid extra bolagsstämma den 20 mars 2023 beslutades om att styrelsen ska bestå av fem ledamöter och valdes som ny ledamot Marcus Dragicevic, samt entledigades styrelseledamöterna Douglas Roos och Christer Lindholm.

I avsnittet Styrelse på sidan 29 redovisas varje styrelseledamots födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, eget eller när- stående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget. Under 2022 hölls 37 styrelse- möten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen enligt ovan.

Valberedningens föreslag till styrelse inför årsstämman den 12 maj 2023 och för tiden fram till nästa årsstämma, kommer att publiceras i samband med att kallelsen till årsstämman går ut.

### Oberoendekrav

Styrelsen i bolaget är föremål för de oberoendekrav som följer av koden. Inför årsstämman 2022 presenterade valberedningen föl- jande bedömning avseende de styrelseledamöter som valdes vid årsstämman 2022. Peter Norman (ordförande), Therese Agerberth, och Ulf Nilsson 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.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

### 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 2022
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 2022 fortsatt fokuserat på bolagets nya inriktning mot förvaltningsfastigheter och bolagets finansiering. Styrelsen har under 2022 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 2022 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 och 2022 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 2022.

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 två (2) möten under år 2022 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.

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. Finans-



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e6027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

policyn 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. Se avsnittet Styrelse på sidan 26 för information om den verkställande direktören Oscar Engelberts födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, väsentliga uppdrag utanför bolaget, och eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget samt väsentliga aktieinnehav och delägarskap i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

## 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.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

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 43-45.

### 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.

## ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

### Ersättning till styrelsen

Vid årsstämman den 12 maj 2022 beslutades att styrelsearvoden skall utgå med 550 000 kronor till styrelsens ordförande och 275 000 kronor till var och en av övriga styrelseledamöter, dock undantaget verkställande direktören till vilken inget styrelsearvode ska utgå. 50 000 kronor ska utgå 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. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

### Ersättning till verkställande direktör och ledning

De riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman 2022 beslutade om är beskrivet på sid 46 i denna årsredovisning. För ytterligare information om ersättning till ledande befattningshavare, se not 8 sidan 67.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221441cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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 2022 på sidorna 28-33 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 21 april 2023

PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
*Auktoriserad revisor*
*Huvudansvarig revisor*

Thijs Dirkse
*Auktoriserad revisor*



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# Finansiering

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

## EFFEKTIVT KAPITALUTNYTTJANDE OCH RISKMINIMERING

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

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

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

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

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Oscar Properties eftersträvar en balans mellan lånat och eget kapital, med det långsiktiga målet att soliditeten inte skall understiga 27,5 procent och nettobelåningsgraden inte skall överstiga 65,0 procent. Koncernens nettobelåningsgrad per 31 december 2022 uppgick till 70,7 procent.

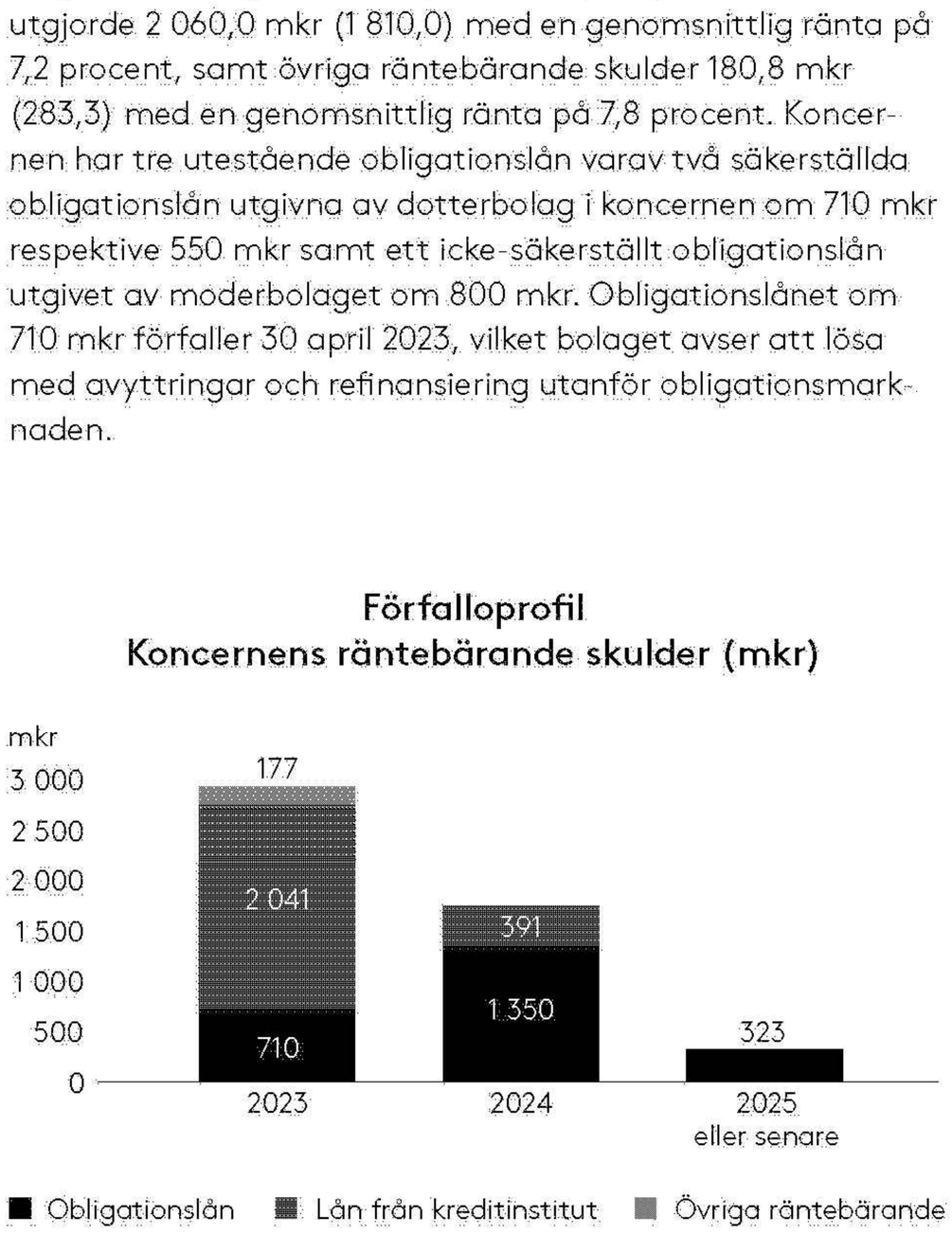
## KONCERNFINANSIERING

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

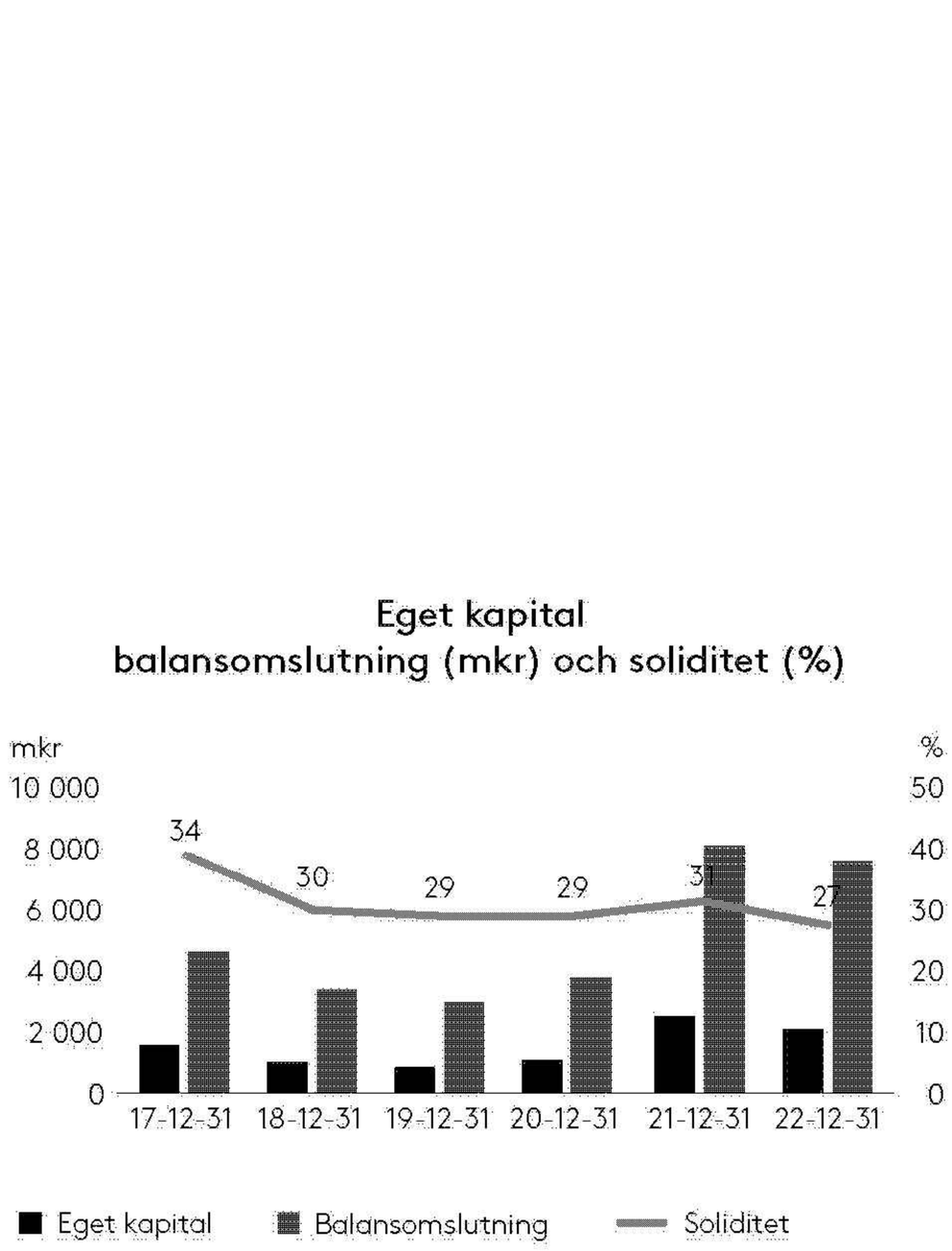
## EGET KAPITAL

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

**Förfalloprofil**
**Koncernens räntebärande skulder (mkr)**




**Eget kapital**
**balansomslutning (mkr) och soliditet (%)**






This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221441cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2022 till 70,7 mkr (112,8). Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per 31 december 2022 till 2 928,4 mkr (463,2). Av de totala kreditförfallen på 2 928,4 mkr under den kommande 12 månadersperioden är huvuddelen hänförligt till finansiering av fastigheter via banklån med säkerhet i pantbrev. För dessa krediter finns en pågående dialog med nuvarande långivare om förlängning av befintliga krediter, där bolaget erhållit signerade term sheet på 1 986,0 mkr och bankerna har informerat oss om att de avser förlänga krediterna. Förfallet av den säkerställda obligationen på 710,0 mkr avses hanteras i enlighet med det pågående skriftliga förfarandet där emittenten önskar förlänga förfallotidpunkten med 6 månader till 2023-10-30 mot att en amortering om 400,0 mkr sker i samband med förlängningen i början av maj. Det skriftliga förfarandet avslutas 28 april. Likviditet om 187,0 mkr från genomförda avyttringar under första kvartal 2023 har avsatts på pantsatt konto för användning till kommande amortering. Under april har ytterligare frånträden på genomförda försäljningar genererat 209,0 mkr i likviditet att användas till den föreslagna amorteringen. Kvarvarande del av obligationen, 310,0 mkr med 6 månaders löptid, avses hanteras genom amortering med likvid från planerade avyttringar och refinansiering utanför obligationsmarknaden.

Ytterligare ett lån på 100,0 mkr kommer att amorteras via likvid från avyttring av fastigheter. Resterande cirka 132,0 mkr i förfall under kommande 12-månadersperiod planeras att förlängas.

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

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e6027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# Aktien och ägarna

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

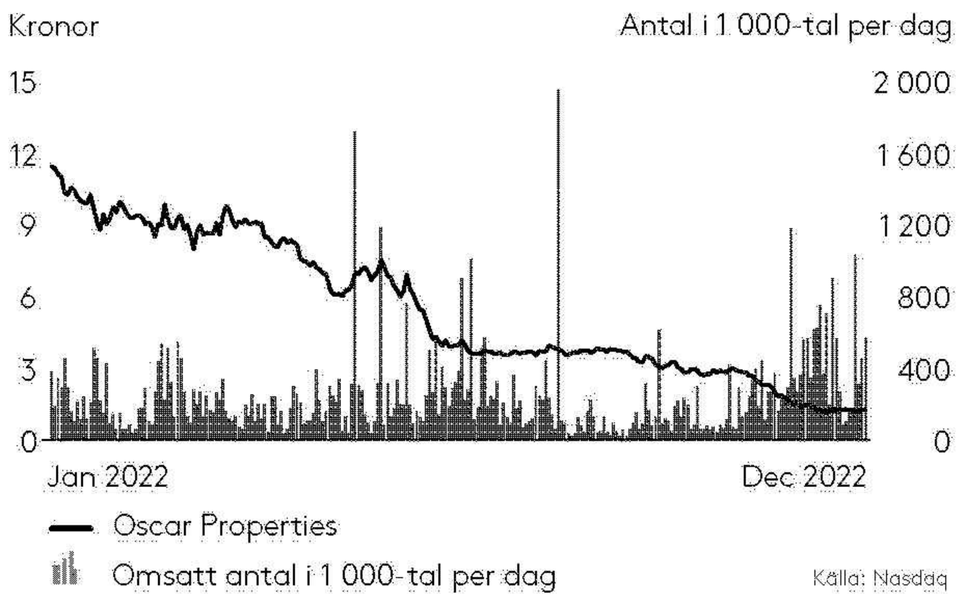
Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 december 2022 till 178,1 mkr.

Den 31 december 2022 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 143 682 563 aktier, varav 143 635 183 stamaktier, 44 688 preferensaktier och 2 692 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 143 639 921 varav stamaktierna motsvarar 143 635 183 röster, preferensaktierna 4 468,8 röster och preferensaktierna av serie B 269,2 röster.

Under perioden har en riktad emission genomförts. Totalt har under perioden 8 334 462 aktier emitterats genom den riktade emissionen.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till aktieägarna för 2022.

## Stamaktien, kursutveckling




Källa: Nasdaq

## Oscar Properties, 15 största ägare, 31 december 2022

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

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



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick den 31 december 2022 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 |
| **2022** | **Vid årets slut** | **143 682 563** | **1 052 033 612** |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221441cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 41

KONCERNENS RAPPORT ÖVER
TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER 48

KONCERNENS RAPPORT ÖVER
FINANSIELL STÄLLNING MED KOMMENTARER 50

KONCERNENS RAPPORT ÖVER
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 52

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN 53

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER
TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER 54

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR
MED KOMMENTARER 55

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 56

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN 57

TILLÄGGSINFORMATION OCH NOTER 58

STYRELSENS OCH
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE 87

REVISIONSBERÄTTELSE 88

DEFINITIONER 94

AKTIEÄGARINFORMATION 95

ADRESS 95

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e6027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2022.

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 2022 fortsatte bolaget förändringsresan med förflyttning från att vara en bostadsutvecklare till att bli ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Under 2022 genomfördes sex fastighetsförvärv och sju fastigheter avyttrades, det verkliga fastighetsvärdet minskade från 6,9 miljarder kronor till 6,7 miljarder kronor.

Genom en väldiversifierad förvaltningsportfölj har bolaget en stabil finansiell ställning med garanterade kassaflöden som stödjer en fortsatt expansion och utveckling.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Oscar Properties har under året tillträtt sex fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 25 000 kvadratmeter. Finansieringen av förvärven har bestått av en kombination av bankfinansiering, säljarreverser och egen kassa

Under året har sju fastigheter i Helsingborg, Ängelholm, Bjuv och Lund avyttrats.

Vid årets slut bestod Oscar Properties fastighetsbestånd av 87 fastigheter med ett verkligt värde om 6 666 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan är cirka 521 696 kvadratmeter varav 38 procent är lager, 27 procent är kontor, 13 procent är butik, 9 procent är industri/verkstad och 13 procent utgörs av övriga ytslag.

Samtliga förvärv under året har skett som tillgångsförvärv utan en förvaltningsorganisation. Från och med 1 januari 2022 drivs all fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning i egen regi. Teknisk förvaltning upphandlas lokalt där fastigheterna är belägna.

De tio största hyresgästerna i beståndet utgörs av Frigoscandia AB, City Gross Sverige AB, Volvo Parts AB, Telefonaktiebolaget LM Eriksson i Karlskrona, Bilia AB, QO Söder AB, Johan i Hallen & Bergfalk AB, Stockholm Apartments i Sollentuna AB, Arbetsförmedlingen och Jitech 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 2022 hade Oscar Properties inga projektfastigheter i balansräkningen.

Den 31 december 2022 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 1 projekt. Projekt och fastigheter där koncernen är delägare redogörs för ytterligare i not 19, Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden. På sidorna 10-19 redovisas samtliga projekt och fastigheter i vilka koncernen hade ett engagemang vid periodens slut.

### Samarbetsarrangemang

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

Koncernen var vid periodens utgång delägare i tre 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.

### Finansiella mål

Den 21 februari 2023 antogs nya finansiella mål för Oscar Properties:

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

Den 31 december 2022 uppgick soliditeten i koncernen till 27 procent.

## VERKSAMHETEN UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Förvaltningsfastigheternas utveckling under året

Oscar Properties fastighetsportfölj har under året minskat med 1 fastighet, fastighetsvärdet har under året minskat med 228,0 miljoner kronor och uppgår vid slutet av året till 6 666,4 miljoner kronor. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgår under året till -209,5 miljoner kronor. Antalet avtal och durationen på dessa medför att Oscar properties exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad, de tio största hyresgästerna stod tillsammans för 32 procent av hyresvärdet. Oscar Properties arbetar aktivt med uthyrning av vakanta ytor och per den 31 december 2022 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 88 procent.

Förvaltningsfastigheternas utvecklingsmöjligheter analyseras löpande och under året har bland annat byggrätter om



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

cirka 26 000 kvadratmeter inom befintlig detaljplan identifierats i Älvsjö och Västberga.

## Projektportföljens utveckling under året

Oscar Properties projektportfölj har succesivt minskat under året, beroende på färdigställande av projekt. 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.

## FÖRÄNDRINGAR I PROJEKTPORTFÖLJEN

### Primus Park

Projektet frånträddes i augusti 2022.

### Samterna, Karlskrona

Norrternas affärsidé är att bygga och sälja bostäder i hela landet med hög kvalitet till priser för en bredare målgruppp. Första projektet, Skogsgläntan, är beläget i Gullberna Park i Karlskrona och omfattar totalt 80 lägenheter fördelat på 5 hus. I den norra delen av Gullberna Park uppförs Norrternas andra projekt Skogsbacken om ca 90 lägenheter där två punkthus ska byggas intill befintlig gata vilket minimerar ingreppen i parkområdet.

## Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -252,1 mkr (505,2).

## Årets resultat

Koncernens resultat för räkenskapsåret uppgick till -451,4 mkr (364,5). Den totala skatteintäkten för perioden uppgick till 112,1 mkr (7,7) och avser aktuell skatt med -1,8 mkr (-9,0) och uppskjuten skatt 113,9 mkr (16,7).

## Aktien och ägarna

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

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

Den 31 december 2022 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 143 682 563 aktier, varav 143 635 183 stamaktier, 44 688 preferensaktier och 2 692 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 143 639 921 varav stamaktierna motsvarar 143 635 183 röster, preferensaktierna 4 468,8 röster och preferensaktierna av serie B 269,2 röster. Vid årets utgång har bolaget 27 378 preferensaktier och 1 676 preferensaktier serie B i eget förvar.

## Avkastning

Avkastning på eget kapital efter skatt är -19,8 procent.

## Eget kapital, soliditet och balansomslutning

Koncernens eget kapital uppgick den 31 december 2022 till 2 051,2 mkr (2 514,8) och soliditeten till 27 procent (31). Balansomslutningen vid årets utgång uppgick till 7 572,9 mkr (8 074,7).

## Aktiekapital

Oscar Properties aktiekapital uppgick den 31 december 2022 till 1 052,0 mkr (991,0) fördelat på 143 682 563 (135 348 101) aktier, varav stamaktier 143 635 183 stycken (135 300 721), 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 4 996,2 mkr (4 994,2). Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 755,4 mkr (2 900,9) med en genomsnittlig ränta på 5,4 procent, obligationslån utgjorde 2 060,0 mkr (1 810,0) med en genomsnittlig ränta på 7,2 procent, samt övriga räntebärande skulder 180,8 mkr (283,3) med en genomsnittlig ränta på 7,8 procent.

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

Den 31 december 2022 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen till 6,4 procent (4,4) exklusive preferensaktie serie B.

## Likvida medel

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

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -48,0 mkr (6,7). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 19,3 mkr (-4 744,3) och hänförde sig främst till förändringar av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -13,4 mkr (4 740,5) och var huvudsakligen hänförligt till upptagande av lån i samband med fastighetsförvärv samt amortering av befintliga lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -42,1 mkr (2,9).

## Säsongsvariation

Oscar Properties verksamhet har inga tydliga säsongsvariationer. Enskilda kvartal kan dock variera beroende på att det

[1] Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

första och fjärde kvartalet uppvisar högre kostnader än de två övriga. Intäkts- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över ett helt kalenderår.

## 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 32 (25) varav 20 (11) kvinnor och 12 (14) 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.

Oscar Properties ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att på ett hållbart sätt förvärva, förvalta och förädla fastigheter. Oscar Properties arbetar med att förvalta och förädla fastighetsbeståndet för fortsatt tillväxt.

### 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 generella 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 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. 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 2022 till 70,7 mkr (112,8). Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per 31 december 2022 till 2 928,4 mkr (463,2). Av de totala kreditförfallen på 2 928,4 mkr under den kommande 12 månadersperioden är huvuddelen hänförligt till finansiering av fastigheter via banklån med säkerhet i pantbrev. För dessa krediter finns en pågående dialog med nuvarande långivare om förlängning av befintliga krediter, där bolaget erhållit signerade term sheet på 1 986,0 mkr och bankerna har informerat oss om att de avser förlänga krediterna. Förfallet av den säkerställda obligationen på 710,0 mkr avses hanteras i enlighet med det pågående skriftliga förfarandet där emittenten önskar förlänga förfallotidpunkten med 6 månader till 2023-10-30 mot att en amortering om 400,0 mkr sker i samband med förlängningen i början av maj. Det skriftliga förfarandet avslutas 28 april. Likviditet om 187,0 mkr från genomförda avyttringar under första kvartal 2023 har avsatts på pantsatt konto för användning till kommande amortering. Under april har ytterligare fränträden på genomförda försäljningar genererat 209,0 mkr i likviditet att användas till den föreslagna amorteringen. Kvarvarande del av obligationen, 314,0 mkr med 6 månaders löptid, avses hanteras genom amortering med likvid från planerade avyttringar och refinansiering utanför obligationsmarknaden.

Ytterligare ett lån på 100,0 mkr kommer att amorteras via likvid från avyttring av fastigheter. Resterande cirka 132,0 mkr i förfall under kommande 12-månadersperiod planeras att förlängas.

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



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## 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<br>- 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<br>- 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<br>- 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. |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## 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<br>- Systematisk uppföljning under hela projekteringsprocessen.<br>- 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<br>- Rutiner för bedömning av underentreprenörer inklusive motpartsriskanalys<br>- 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<br>- 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<br>- Regelbunden och oberoende marknadsvärdering av förvalt-ningsfastigheterna |

## 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<br>- Förhandlingar avseende förläng-ningar |
| Likviditetsrisk | Likviditetsrisk är risken att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. | - God likviditetsplanering<br>- 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 mini-mera 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 |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## 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 2022 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 -702,6 mkr (-679,9) och bestod framförallt av resultat från andelar i koncernföretag om -675,2 mkr (-521,2). På bokslutsdagen uppgick eget kapital till 2 075,2 mkr (2 590,3). Balansomslutningen uppgick till 5 721,9 mkr (5 611,6) och moderbolagets soliditet var 36 procent (46).

## VALBEREDNINGEN

Inför årsstämman 2023 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 styrelsens ledamöter. Förslag till riktlinjer upprättas av styrelsen och förslaget läggs fram för beslut vid årsstämman.

Inför årsstämma 2023 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 2022 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.

### 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 2022 har ej skett.

## BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2022

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Oscar Properties årsredovisning 2022 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnitt Bolagsstyrningsrapport 2022 på sid. 28-33.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## HÅLLBARHETSRAPPORT 2022

Oscar Properties hållbarhetsarbete utgår från att optimera bolagets fastigheter i syfte att hålla hög kvalitet, samt ha låg miljöpåverkan och bolaget strävar efter att öka medvetenheten och ambitionen i hållbarhetsarbetet samt att 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. Fokusområden för hållbarhetsarbetet är;

- Hållbara fastigheter
- Ansvarsfullt företag
- Ansvar som arbetsgivare

Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen finns som separat del av årsredovisningen, se sidorna 19-24.

## STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition till årsstämman 2023, se nedan samt framgår av not 33.

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

| | |
|---|---|
| Överkursfond | 935 376 737 kr |
| Balanserat resultat | -58 303 628 kr |
| Årets förlust 2022 | -702 655 659 kr |
| **Summa disponibla medel** | **174 417 450 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** | **174 417 450 kr** |

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång framgår av not 34.

## FRAMTIDA UTVECKLING

Oscar Properties avslutade året med en balansräkning med en soliditet som uppgick till 27 procent (31) och likvida medel om 70,7 mkr (112,8). Oscar Properties har en attraktiv fastighetsportfölj som möjliggör stabila kassaflöden, kommersiell utveckling och ger Oscar Properties långsiktiga möjligheter till lönsamhet för framtida tillväxt.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i miljoner kronor (mkr) | Not | **2022-01-01 2022-12-31** | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| Hyresintäkter | 4 | 446,3 | 215,8 |
| Projektomsättning och övriga intäkter | | 67,2 | 41,2 |
| **Nettoomsättning** | 2,3 | **513,5** | **257,0** |
| Fastighetskostnader | 6 | -160,2 | -86,5 |
| Projektkostnader | | -162,6 | -80,1 |
| **Summa kostnader** | 2,5,7,8 | **-322,8** | **-166,6** |
| **Bruttoresultat** | | **190,7** | **90,4** |
| Central administration | 5,7,8,13 | -57,1 | -47,3 |
| Förvärvskostnader | 5 | -82,5 | -29,0 |
| Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag | 19 | -1,3 | -46,5 |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | 15 | -167,4 | 846,0 |
| Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | 15 | -24,5 | -1,7 |
| Realiserad värdeförändring projektfastigheter | | -110,0 | -306,7 |
| **Rörelseresultat** | | **-252,1** | **505,2** |
| Finansiella intäkter | 9 | 10,8 | 7,1 |
| Finansiella kostnader | 9 | -322,2 | -155,5 |
| **Resultat från finansiella poster** | | **-311,4** | **-148,4** |
| **Resultat före skatt** | | **-563,5** | **356,8** |
| Inkomstskatt | 11 | 112,1 | 7,7 |
| **Årets resultat** | | **-451,4** | **364,5** |
| Övrigt totalresultat, netto efter skatt | | – | – |
| **Summa totalresultat för året** | | **-451,4** | **364,5** |
| **Årets resultat hänförligt till:** | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | -451,4 | 364,5 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | – | – |
| **Summa totalresultat hänförligt till:** | | | |
| Moderföretages aktieägare | | -451,4 | 364,5 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | – | – |
| Resultat per stamaktie, kr [1] | 12 | -3,24 | 2,69 |
| Resultat per genomsnittligt antal stamaktier, kr | | -3,24 | 4,18 |
| Antal aktier utestående, miljoner stycken | | 143,6 | 135,3 |
| Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken | | 139,5 | 87,2 |
| Genomsnittligt antal preferensaktier, tusen stycken | | 44,7 | 44,7 |

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



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## NETTOOMSÄTTNING

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

## FASTIGHETS- OCH PROJEKTKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -322,8 mkr (-166,6). Rörelsekostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -160,2 mkr (-86,5) och projektutvecklingsverksamheten med -162,6 mkr (-80,1), se även segmentredovisningen not 2. Fastighetskostnaderna -160,2 mkr (-86,5), 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 -162,6 (-80,1) mkr består i huvudsak av en uppgörelse under det andra kvartalet 2022 med Brf Innovationen på totalt -33,5 mkr, samt kostnader för Volvo-projektet i Flen.

## ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -57,1 mkr (-47,3) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden. Förvärvskostnader uppgick under perioden till -82,5 mkr (-29,0) och avser kostnader, såväl interna som externa, för såväl förvärvs- som avyttringsaktiviteten som genomförts under perioden. Perioden har också belastats med breakage fee avseende den avbrutna Phoenix-affären. Kostnaderna är relaterade till den omvandling mot fastighetsförvaltning som genomförs och som inte hör till den löpande verksamheten inom fastighetsförvaltning eller projektutveckling.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till -1,3 mkr (-46,5), se not 19 sid 73.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -167,4 mkr (846,0), varav -209,5 mkr (710,8) avser periodens värdeförändring förvaltningsfastigheter, väsentligen en effekt av högre direktavkastningskrav, se not 15 sid 70. Enligt IFRS regelverk redovisas även driftnettogarantier, 42,1 mkr (135,2), tillhörande perioden som orealiserad värdeförändring.

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

## RÖRELSERESULTAT

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

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

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

## SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till 112,1 mkr (7,6) och består av aktuell skatt om -1,8 mkr (-9,1) och uppskjuten skatt om 113,9 mkr (16,7). Den uppskjutna skatten avser dels temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter, som under perioden redovisats med 53,9 mkr (-222,5), dels att fordran avseende befintliga underskottsavdrag under perioden redovisats med 60,0 mkr (239,2). Den förändring mot fastighetsförvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de skattemässiga underskotten i koncernen om sammanlagt cirka 1,5 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Totalt motsvarar underskottsavdragen ett värde om cirka 315 mkr. Dessa underskottsavdrag började redovisas från och med 2021 och redovisas som en tillgång i takt med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Under perioden redovisas ett värde om 299,2 mkr (239,2).

## PERIODENS RESULTAT

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



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i miljoner kronor (mkr) | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Immateriella tillgångar | 14 | 12,4 | 16,3 |
| Förvaltningsfastigheter | 15 | 6 666,4 | 6 894,4 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 16 | 39,1 | 35,0 |
| Nyttjanderättstillgångar | 20 | 75,9 | 29,6 |
| Andelar i joint ventures/intresseföretag | 19 | 12,3 | 64,1 |
| Uppskjutna skattefordringar | 11 | 148,5 | 35,7 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 21 | 218,4 | 237,5 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **7 173,0** | **7 312,6** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Projektfastigheter | 22 | - | 390,3 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | | - | - |
| Kundfordringar | 23 | 72,4 | 21,7 |
| Aktuella skattefordringar | | - | 4,7 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 24 | 197,2 | 136,4 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 25 | 59,6 | 96,2 |
| Likvida medel | 26 | 70,7 | 112,8 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **399,9** | **762,1** |
| | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | **7 572,9** | **8 074,7** |
| | | | |
| **EGET KAPITAL** | 27 | | |
| Aktiekapital | | 1 052,0 | 991,0 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 932,3 | 984,4 |
| Upparbetat resultat inklusive årets resultat | | 66,9 | 539,4 |
| **Summa eget kapital** | | **2 051,2** | **2 514,8** |
| | | | |
| **SKULDER** | 29 | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 28 | 705,0 | 2 606,1 |
| Obligationslån | 28 | 1 330,6 | 1 789,8 |
| Långfristiga leasingskulder | | 69,1 | 24,3 |
| Övriga räntebärande långfristiga skulder | 28 | 0,8 | 101,3 |
| Långfristiga skulder intresseföretag | | - | - |
| Övriga långfristiga skulder | | 29,1 | 30,4 |
| Uppskjutna skatteskulder | 11 | - | - |
| **Summa långfristiga skulder** | | **2 134,6** | **4 551,9** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstititut | 28 | 2 046,4 | 268,4 |
| Obligationslån | 28 | 708,7 | - |
| Kortfristiga leasingskulder | | 5,1 | 4,4 |
| Övriga räntebärande skulder | 28 | 180,4 | 183,3 |
| Leverantörsskulder | | 112,6 | 133,9 |
| Aktuella skatteskulder | | 14,2 | 29,2 |
| Övriga kortfristiga skulder till intresseföretag | | 3,4 | 2,0 |
| Övriga kortfrista skulder | | 162,4 | 254,4 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 153,9 | 132,4 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **3 387,1** | **1 008,0** |
| | | | |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | **7 572,9** | **8 074,7** |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 6 666,4 mkr (6 894,4) och avser förutom den fastighetsportfölj, för vidare information se sid 12-15, samt not 15 sid 70-71.

Andelar i intresseföretag/joint ventures uppgick per den 31 december 2022 till 12,3 mkr (64,1). Minskningen förklaras i huvudsak av att Slättös andelar i Torsplan Holding förvärvats och att bolaget därmed blev ett helägt dotterbolag. Se not 19 sidan 73.

Uppskjuten skatt, skattefordran samt skatteskuld, är nettoredovisad och uppgår per den 31 december 2022 till uppskjuten skattefordran 148,5 mkr (35,7), se not 11 sidan 68-69.

Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 218,4 mkr (237,6) och avser väsentligen fordringar avseende kommande tilläggsköpeskillingar för Nacka och Kvarngärdet.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

Övriga omsättningstillgångar uppgick den 31 december 2022 till 329,2 mkr (258,9) och avser väsentligen kundfordringar, kortfristiga tilläggsköpeskillingar och upplupna driftnettogarantier.

Likvida medel uppgick den 31 december 2022 till 70,7 mkr (112,8). se not 26 sidan 77.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 751,4 mkr (2 874,5) efter avdrag för uppläggningsavgifter, obligationslån utgjorde 2 039,3 mkr (1 789,8) samt övriga räntebärande skulder 181,2 mkr (284,6).



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# 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 2021-01-01** | | **286,5** | **525,2** | **263,0** | **1 074,7** |
| Totalresultat | | | | | |
| Årets resultat | | – | – | 364,5 | 364,5 |
| Övrigt totalresultat | | – | – | – | – |
| **Summa Totalresultat** | | **–** | **–** | **364,5** | **364,5** |
| Transaktioner med aktieägare | | | | | |
| Utgivande av förlagslån | | – | 170,0 | – | 170,0 |
| Nyemission | | 704,5 | 322,7 | -28,4 | 998,8 |
| Avyttring egetkapitalinstrument [1] | | – | -70,9 | -59,7 | -130,6 |
| Inlösen preferensaktier | | – | 37,4 | – | 37,4 |
| **Summa Transaktioner med aktieägare** | | **704,5** | **459,2** | **-88,1** | **1 075,6** |
| **Utgående balans per 2021-12-31** | | **991,0** | **984,4** | **539,4** | **2 514,8** |
| **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** | **-51,7** | **-21,2** | **-12,2** |
| Ränta på egetkapitalinstrument [1] | | – | – | – | – |
| **Utgående balans per 2022-12-31** | | **1 052,0** | **932,3** | **66,9** | **2 051,2** |

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

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår per den 31 december till 2 051,2 mkr (2 514,8). Under perioden har emission av stamaktier genomförts i form av kvittningsemission. Denna emission har tillfört det egna kapitalet netto 1,3 mkr (998,8) efter avdrag för transaktionskostnader. Aktiekapitalet uppgår per den 31 december till 1 052,0 mkr (991,0), och soliditeten uppgick per den 31 december till 27 procent (31). För mer information, se not 27 Eget kapital sid 77-79.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221441cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| Belopp i miljoner kronor (mkr) | Not | **2022-01-01 2022-12-31** | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -252,1 | 505,2 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| - Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures | | -1,3 | 1,3 |
| - Återföring av av- och nedskrivningar | | -14,3 | 15,4 |
| - Värderförändring fastigheter | | 167,4 | -537,5 |
| - Övriga icke kassaflödespåverkande poster | | 1,4 | -79,8 |
| Erhållen ränta | | 10,8 | 0,2 |
| Betald ränta | | -270,7 | -105,0 |
| Betald skatt | | -0,6 | -2,6 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **-359,4** | **-202,8** |
| Förändring av projektfastigheter | | 390,3 | - |
| Förändring av övrigt rörelsekapital | | -78,9 | 209,5 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-48,0** | **6,7** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | | -404,9 | -4 741,6 |
| Försäljningar av förvaltningsfastigheter | | 423,4 | - |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | | -4,5 | -2,7 |
| 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** | | **19,3** | **-4 744,3** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | | |
| Nyemission | | 1,2 | 998,9 |
| Upptagna lån | 28 | 987,3 | 4 291,4 |
| Amortering av lån | 28 | -1 002,7 | -719,8 |
| Återköp/Avyttring egetkapitalinstrument | | 0,8 | - |
| Utgivande av förlagslån | | - | 170,0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-13,4** | **4 740,5** |
| **Periodens kassaflöde** | | **-42,1** | **2,9** |
| Likvida medel vid periodens början | | 112,8 | 109,9 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | 26 | **70,7** | **112,8** |

## KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -48,0 mkr (6,7). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 19,3 mkr (-4 744,3) och hänförde sig främst till förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -13,4 mkr (4 740,2) och var framförallt hänförligt till upptagande av lån i samband med fastighetsförvärv och refinansiering av befintliga lån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -42,1 mkr (2,9). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 70,7 mkr (112,8).



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i miljoner kronor (mkr) | Not | **2022-01-01 2022-12-31** | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| Nettoomsättning | 3 | 19,1 | 9,9 |
| **Summa rörelsens intäkter** | | **19,1** | **9,9** |
| Övriga externa kostnader | | -27,3 | -16,6 |
| Personalkostnader | 7, 8 | -8,9 | -8,5 |
| Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar | | -0,3 | -0,2 |
| **Summa rörelsens kostnader** | 5,6 | **-36,5** | **-25,3** |
| **Rörelseresultat** | | **-17,4** | **-15,4** |
| Resultat från andelar/aktier | 10 | -675,2 | -623,5 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 188,6 | 32,6 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -208,6 | -73,6 |
| **Resultat från finansiella poster** | | **-695,2** | **-664,4** |
| Bokslutsdispositioner | | 10,0 | - |
| **Resultat före skatt** | | **-702,6** | **-679,9** |
| Skatt på årets resultat | 11 | - | - |
| **Årets resultat** [1] | | **-702,6** | **-679,9** |

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

Under perioden har en nedskrivning av aktier/andelar i koncernföretag gjorts med -762,1 mkr (-623,5). En uppskrivning av andelar mot det egna kapitalet har gjorts med 196,0 mkr (788,0). Periodens resultat uppgick till -702,6 (-679,9) mkr.

## KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR

Balansomslutningen uppgick till 5 721,9 mkr (5 611,6). Soliditeten uppgick till 36,2 procent (46,2). Andelar i dotterbolag har under året skrivits upp med 196,0 mkr (788,0). Under samma period har andelar i dotterbolag om -762,1 mkr (-623,5) skrivits ner i resultatet. Under året ar 396,8 mkr (312,0) av uppskrivningsfonden tagits i anspråk.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR

| Belopp i miljoner kronor (mkr) | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Förbättringar på annans fastighet | | 4,3 | - |
| Inventarier, verktyg och installationer | | 0,8 | 0,9 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **5,1** | **0,9** |
| | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 17 | 1 943,6 | 1 924,2 |
| Fordringar på koncernföretag | 18 | 180,5 | 176,9 |
| Andelar i joint ventures/intresseföretag | 19 | - | 50,1 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 21 | 11,4 | 20,8 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **2 135,5** | **2 172,0** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Fordringar på koncernföretag | 18 | 3 523,6 | 3 419,1 |
| Fordringar på intresseföretag | | 0,2 | 0,2 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 24 | 54,7 | 10,9 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 25 | 2,8 | 3,4 |
| Kassa och bank | 26 | - | 5,1 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **3 581,3** | **3 438,7** |
| | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | **5 721,9** | **5 611,6** |
| | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| **Eget kapital** | 27 | | |
| Aktiekapital | | 1 052,0 | 991,0 |
| Uppskrivningsfond | | 848,7 | 1 049,5 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **1 900,8** | **2 040,5** |
| | | | |
| Överkursfond | | 1 222,6 | 1 005,2 |
| Balanserat resultat | | -345,6 | 224,5 |
| Årets resultat | | -702,6 | -679,9 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **174,4** | **549,8** |
| | | | |
| **Summa eget kapital** | | **2 075,2** | **2 590,3** |
| | | | |
| SKULDER | 29 | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Obligationslån | 28 | 786,5 | 536,7 |
| Övriga skulder | | - | 0,3 |
| Övriga räntebärande skulder | | 0,9 | 1,0 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **787,2** | **538,0** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 28 | - | 17,7 |
| Skulder till koncernbolag | 18 | 2 776,1 | 2 296,0 |
| Skulder till intresseföretag | | 10,8 | 10,9 |
| Leverantörsskulder | | 7,0 | 25,2 |
| Aktuella skatteskulder | | 0,1 | 0,1 |
| Övriga räntebärande skulder | 28 | 29,1 | 108,3 |
| Övriga skulder | | 11,5 | 3,6 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 24,9 | 21,5 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **2 859,5** | **2 483,3** |
| | | | |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | **5 721,9** | **5 611,6** |

Information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser framgår av not 31.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221441cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e6027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# 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 2021-01-01** | | **286,5** | **573,5** | **887,5** | **-433,1** | **1 314,4** |
| Totalresultat | | | | | | |
| Årets resultat | | – | – | – | -679,9 | -679,9 |
| Övrigt totalresultat | | – | – | – | – | – |
| **Summa Totalresultat** | | **–** | **–** | **–** | **-679,9** | **-679,9** |
| **Transaktioner med aktieägare** | | | | | | |
| Uppskrivningsfond | | – | 787,0 | – | – | 787,0 |
| Ianspråktagande av uppskrivningsfond | | – | -311,0 | – | 311,0 | 0 |
| Utgivande av förlagslån | | – | – | 170,0 | – | 170,0 |
| Nyemission | | 704,5 | – | 322,7 | -28,4 | 998,8 |
| **Summa Transaktioner med aktieägare** | | **704,5** | **476,0** | **492,7** | **282,6** | **1 955,8** |
| **Utgående balans per 2021-12-31** | | **991,0** | **1 049,5** | **1 380,2** | **-830,4** | **2 590,3** |
| **Ingående balans per 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** |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| Belopp i miljoner kronor (mkr) | Not | **2022-01-01 2022-12-31** | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -17,4 | -15,4 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | -240,5 |
| Avskrivningar | | 0,3 | |
| Erhållen ränta [1)] | | 185,4 | 0,6 |
| Erlagd ränta | | -195,0 | -36,6 |
| Erhållen utdelning | | - | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **-26,7** | **-292,0** |
| *Förändringar i rörelsekapital* | | | |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | | -173,6 | -1 407,3 |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder | | -18,2 | - |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder | | 554,6 | 1 023,0 |
| **Summa förändringar i rörelsekapital** | | **336,0** | **-384,2** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | | **-676,1** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -4,5 | -1,2 |
| Erhållen utdelning | | 74,4 | - |
| Lämnade aktieägartillskott | | -585,1 | -651,6 |
| Investeringar i och utlåning till koncernföretag | | -19,1 | -3,6 |
| Avyttring koncernbolag | | 15,8 | - |
| Avyttring intressebolag | | 50,1 | - |
| Ökning/minskning långfristiga finansiella tillgångar | | -5,0 | - |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-473,4** | **-656,3** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | | |
| Nyemission | | 1,2 | 998,9 |
| Upptagna lån | | 562,1 | 693,8 |
| Kostnad för nyemission | | | -13,5 |
| Amortering av lån | | -421,0 | -377,9 |
| Återköp/Avyttring egetkapitalinstrument | | -10,0 | - |
| Utdelning till moderbolagets aktieägare | | - | - |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **132,3** | **1 301,3** |
| **Förändring likvida medel** | | **-5,1** | **-31,1** |
| Likvida medel vid periodens början | | 5,1 | 36,2 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | 26 | **0,0** | **5,1** |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# TILLÄGGSINFORMATION OCH NOTER


| | | |
|---|---|---|
| NOT 1 | REDOVISNINGSPRINCIPER | 59 |
| NOT 2 | SEGMENTREDOVISNING | 65 |
| NOT 3 | SPECIFIKATION NETTOOMSÄTTNING | 65 |
| NOT 4 | AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER | 65 |
| NOT 5 | KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG | 65 |
| NOT 6 | FASTIGHETSKOSTNADER | 66 |
| NOT 7 | ANTAL ANSTÄLLDA | 66 |
| NOT 8 | PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR | 67 |
| NOT 9 | FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER | 68 |
| NOT 10 | RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG | 68 |
| NOT 11 | SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT | 68 |
| NOT 12 | RESULTAT PER STAMAKTIE | 69 |
| NOT 13 | ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNINGAR TILL REVISIONSFÖRETAG | 69 |
| NOT 14 | IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 70 |
| NOT 15 | FÖRVALTNINGSFASTIGHETER | 70 |
| NOT 16 | ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 71 |
| NOT 17 | ANDELAR I KONCERNFÖRETAG | 71 |
| NOT 18 | FORDRINGAR OCH SKULDER PÅ KONCERNFÖRETAG | 73 |
| NOT 19 | INNEHAV REDOVISADE MED KAPITALANDELSMETODEN | 73 |
| NOT 20 | NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR | 75 |
| NOT 21 | ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 76 |
| NOT 22 | PROJEKTFASTIGHETER | 76 |
| NOT 23 | KUNDFORDRINGAR | 76 |
| NOT 24 | ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | 77 |
| NOT 25 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 77 |
| NOT 26 | LIKVIDA MEDEL | 77 |
| NOT 27 | EGET KAPITAL | 77 |
| NOT 28 | RÄNTEBÄRANDE SKULDER | 80 |
| NOT 29 | FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING | 80 |
| NOT 30 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 84 |
| NOT 31 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER | 84 |
| NOT 32 | UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER | 85 |
| NOT 33 | VINSTDISPOSITION | 85 |
| NOT 34 | HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN | 85 |




This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# 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 2022 har godkänts av styrelsen för utfärdande den 21 april 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 12 maj 2023.

## GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

### Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har 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*.

### 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 2022

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2022 och nedan följer en bedömning av den påverkan som införandet av dessa standarder och uttalanden har fått på koncernens finansiella rapporter.

### Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv: Definition av en rörelse

Syftet med ändringen är att förtydliga definitionen av ett rörelseförvärv med målsättning att underlätta för företag att analysera om ett förvärv utgör ett rörelseförvärv eller förvärv av tillgångar. Ändringen tydliggör att rörelser normalt har förmågan att generera avkastning (output) men att avkastning (output) inte är ett krav för att en integrerad uppsättning av aktiviteter och tillgångar ska kategoriseras som ett rörelseförvärv. Att beakta att en förvärvad uppsättning av aktiviteter och tillgångar måste, som minst, inkludera ekonomiska resurser (inputs) och en substantiell process som tillsammans väsentligen bidrar till en förmåga att generera avkastning (output).

Ändringarna inför ett frivilligt koncentrationstest som möjliggör en förenklad bedömning av om en förvärvad uppsättning aktiviteter och tillgångar är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet inte ett rörelseförvärv, utan ett tillgångsförvärv.

Ändringarna tillämpas på alla rörelse- och tillgångsförvärv med en förvärvsdag under eller efter räkenskapsår som börjar den 1 januari 2020 eller senare.

Oscar Properties bedömer att tillägget inte har haft en materiell effekt på upplysningar eller förvärv på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

### 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



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Not 1, forts.

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 bostadsrättsinnehavarna 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.

Styrelsens bedömning är att efter de åtgärder som genomförts under 2022, föreligger stabila förutsättningar för fortsatt drift. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per 31 december 2022 till 2 928 mkr.

### 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 2022 pågår inga byggprojekt, då inriktningen är äga och förvalta fastigheter.

### 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



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Not 1, forts.

de fall som hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet 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 leasingav talet, om leasingperioden återspeglar att leasetagaren kommer att utnyttja en möjlighet att säga upp lea singavtalet.

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-leasingkompo-



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Not 1, forts.

nenter som en enda leasingkomponent. Koncernen har valt att inte använda denna praktiska lösning.

### 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. För att fastställa förvaltningsfastigheternas värde används verkligt värdemetoden. 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. Värderingsmodellen som används är kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten. Byggrättterna värderas i första hand genom ortsprismetod, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser. I några fall har även en byggrätts/exploateringskalkyl använts där slutsatser om värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade exploateringskostnader.

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 till-



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Not 1, forts.

gången 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. 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.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa22141cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e6027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Not 1, forts.

### 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.

### 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.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e6027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# Not 2
# Segmentredovisning

| | 2022-01-01 – 2022-12-31 | | | 2021-01-01 – 2021-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Fastighets-förvaltning** | **Projekt-utveckling** | **Totalt** | Fastighets-förvaltning | Projekt-utveckling | Totalt |
| Hyresintäkter | 446,2 | 0,1 | 446,3 | 214,3 | 1,6 | 215,8 |
| Projektomsättning och övriga intäkter | 2,7 | 64,5 | 67,2 | 2,6 | 38,6 | 41,2 |
| Fastighetskostnader | -160,2 | - | -160,2 | -86,2 | -0,3 | -86,5 |
| Projektkostnader | -0,2 | -162,4 | -162,6 | 0,0 | -80,1 | -80,1 |
| **Bruttoresultat** | **288,5** | **-97,8** | **190,7** | **130,6** | **-40,2** | **90,4** |

Båda segmenten följs upp till resultatnivå, driftöverskott och uppföljning görs på VD nivå. Se sid 12-17 vad segmenten avser.

# Not 3
# Specifikation nettoomsättning

| | **2022-01-01 2022-12-31** | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Hyresintäkter | 446,3 | 215,8 |
| Intäkter projekt | 59,1 | 40,1 |
| Intäkter försäkringserättningar | 2,4 | - |
| Övriga intäkter | 5,7 | 1,1 |
| **Summa** | **513,5** | **257,0** |

| | **2022-01-01 2022-12-31** | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Intäkter koncernen | 19,1 | 9,9 |
| **Summa** | **19,1** | **9,9** |

# 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.

| | **2022-01-01 2022-12-31** | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Avtalade hyresintäkter inom ett år | 366,1 | 361,7 |
| Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år | 629,7 | 550,3 |
| Avtalade hyresintäkter senare än fem år | 325,0 | 287,7 |
| **Summa** | **1 320,8** | **1 199,7** |

# Not 5
# Kostnader fördelade på kostnadsslag

| | **2022-01-01 2022-12-31** | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Råvaror och förnödenheter | 42,3 | 61,2 |
| Övriga externa tjönster | 369,3 | 124,4 |
| Personalkostnader | 42,2 | 33,9 |
| Avskrivningar | 8,7 | 23,3 |
| Nedskrivningar | - | - |
| Övriga rörelsekostnader | - | 0,1 |
| **Summa** | **462,5** | **242,9** |

Avskrivningar ingår i central administration med 8,7 mkr (23,3).

| | **2022-01-01 2022-12-31** | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Övriga externa kostnader | 27,3 | 16,6 |
| Personalkostnader | 8,9 | 8,5 |
| Avskrivningar | 0,3 | 0,2 |
| **Summa** | **36,5** | **25,3** |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# Not 6
# Fastighetskostnader

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Taxebundna kostnader | 60,4 | 24,1 |
| Driftkostnader | 25,6 | 15,8 |
| Förvaltningskostnader | 34,9 | 22,2 |
| Reparationer och underhåll | 19,8 | 14,4 |
| Fastighetsskatt | 19,5 | 10,0 |
| **Summa** | **160,2** | **86,5** |

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Taxebundna kostnader | - | - |
| Driftkostnader | - | - |
| Förvaltningskostnader | - | - |
| Reparationer och underhåll | - | - |
| Fastighetsskatt | - | - |
| **Summa** | **-** | **-** |

# Not 7
# Antal anställda

| MEDELANTAL ANSTÄLLDA | 2022-01-01 – 2022-12-31 | | 2021-01-01 – 2021-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| | Medelantal anställda | Varav män | Medelantal anställda | Varav män |
| **Moderbolaget** | | | | |
| Sverige | 2 | 50% | 2 | 50% |
| **Summa** | **2** | **50%** | **2** | **50%** |
| | | | | |
| **Dotterföretag** | | | | |
| Sverige | 30 | 35% | 26 | 31% |
| **Summa** | **30** | **35%** | **26** | **31%** |
| | | | | |
| **Koncernen totalt** | **32** | **36%** | **28** | **33%** |

| KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE | 2022-12-31 | | 2021-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| | Antal på balansdagen | Varav män | Antal på balansdagen | Varav män |
| **Koncernen** | | | | |
| Styrelseledamöter | 5 | 4 | 4 | 3 |
| Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare | 2 | 2 | 2 | 2 |
| **Summa** | **7** | **6** | **6** | **5** |
| | | | | |
| **Moderbolaget** | | | | |
| Styrelseledamöter | 5 | 4 | 4 | 3 |
| Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **Summa** | **6** | **5** | **5** | **4** |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# Not 8
# Personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar inklusive sociala avgifter

| | 2022-01-01 – 2022-12-31 | | | 2021-01-01 – 2021-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **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 | 8,2 | 0,8 | 2 | 8,1 | 0,8 | 2 |
| Övriga anställda | 29,6 | 3,6 | 30 | 22,0 | 2,9 | 26 |
| **Summa** | **37,8** | **4,4** | **32** | **30,1** | **3,7** | **28** |
| | | | | | | |
| **Moderbolaget** | | | | | | |
| Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare | 6,7 | 0,5 | 1 | 6,8 | 0,5 | 1 |
| Övriga anställda | 1,4 | 0,2 | 1 | 1,0 | 0,2 | 1 |
| **Summa** | **8,2** | **0,7** | **2** | **7,8** | **0,7** | **2** |

| | **2022-01-01 2022-12-31** | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Löner och ersättningar | 29,3 | 22,9 |
| Sociala kostnader | 8,5 | 7,2 |
| Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer | 4,4 | 3,7 |
| **Summa** | **42,2** | **33,9** |

| | **2022-01-01 2022-12-31** | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Löner och ersättningar | 6,3 | 5,8 |
| Sociala kostnader | 1,9 | 2,0 |
| Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer | 0,7 | 0,7 |
| **Summa** | **8,9** | **8,5** |

## SAMMANSTÄLLNING AV STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR 2022

| Belopp i tusental kronor (tkr) | Lön/arvode | Varav tantiem | Förmåner | Pension | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| Peter Norman, 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** |

## SAMMANSTÄLLNING AV STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR 2021

| Belopp i tusental kronor (tkr) | Lön/arvode | Varav tantiem | Förmåner | Pension | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| Peter Norrman, styrelseordförande | 570 | - | - | - | 570 |
| Therese Agerberth, styrelseledamot | 275 | - | - | - | 275 |
| Ulf Nilsson, styrelseledamot | 260 | - | - | - | 260 |
| Douglas Roos, styrelseledamot | 250 | - | - | - | 250 |
| Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD | 3 405 | - | 574 | 497 | 4 476 |
| Övriga ledande befattningshavare | 1 461 | - | - | 306 | 1 767 |
| **Total** | **6 221** | **-** | **574** | **803** | **7 598** |

## 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.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221f1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

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

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Ränteintäkter | 10,8 | 7,1 |
| **Summa finansiella intäkter** | **10,8** | **7,1** |
| | | |
| Räntekostnader | -285,0 | -137,5 |
| Uppläggningsavgifter | -37,2 | -18,0 |
| **Summa finansiella kostnader** | **-322,2** | **-155,5** |

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Ränteintäkt extern | 5,3 | 2,7 |
| Ränteintäkter koncernföretag | 183,3 | 29,9 |
| **Summa ränteintäkter och liknande poster** | **188,6** | **32,6** |
| | | |
| Räntekostnader extern | -76,6 | -59,4 |
| Räntekostnader koncernföretag | -120,7 | -4,4 |
| Uppläggningsavgifter | -11,3 | -5,0 |
| Övriga ränteposter, netto | - | -4,8 |
| **Summa räntekostnader och liknande poster** | **-208,6** | **-73,6** |

## Not 10
## Resultat från andelar i koncernföretag

| **Moderbolaget** | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Erhållen utdelning | 74,3 | - |
| Nedskrivning av andelar i dotterbolag | -762,1 | -623,5 |
| Resultat från försäljning av dotterbolag | 12,6 | - |
| **Summa** | **-675,2** | **-623,5** |

## Not 11
## Skatt på årets resultat

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Aktuell skatt för året | -4,2 | -8,8 |
| Aktuell skatt hänförlig till tidigare år | 2,4 | -0,2 |
| Uppskjuten fordran på underskott | 60,0 | 239,2 |
| Uppskjuten skuld temporära skillnader fastigheter | 54,1 | -219,7 |
| Uppskjuten skattekostnad avseende övriga temporära skillnader | -0,2 | -2,8 |
| **Summa skatt på årets resultat** | **112,1** | **7,7** |

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Aktuell skatt för året | - | - |
| **Summa skatt på årets resultat** | **-** | **-** |

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

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Resultat före skatt | -563,5 | 356,8 |
| *Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats* | *116,1* | *-73,5* |
| Skatteeffekt avseende | | |
| outnyttjat underskott från tidigare år | 76,7 | 239,2 |
| ej skattepliktiga intäkter | 71,5 | 40,2 |
| ej avdragsgilla kostnader | -112,6 | -95,4 |
| andra ej bokförda intäkter | -0,1 | -2,6 |
| andra ej bokförda kostnader | 18,9 | - |
| temporära skillnader avseende fastigheter | -14,8 | - |
| skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats | -51,1 | -117,6 |
| Utnyttjande av förslutavdrag som tidigare inte redovisats | 5,1 | 17,6 |
| Justering aktuell skatt avseende tidigare år | 2,4 | -0,2 |
| **Inkomstskatt** | **112,1** | **7,7** |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Not 11, forts.

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Resultat före skatt | -702,6 | -679,9 |
| *Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats* | *144,7* | *140,1* |
| Skatteeffekt avseende | | |
| outnyttjat underskott från tidigare år | 47,9 | 43,8 |
| ej skattepliktiga intäkter | 17,9 | - |
| ej avdragsgilla kostnader | -161,9 | -134,1 |
| andra bokförda intäkter | | -1,9 |
| skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats | -48,6 | -47,9 |
| Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats | | - |
| **Skatt på årets resultat** | **0,0** | **0,0** |

| UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/ SKATTESKULD | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Ingående balans | 35,7 | -2,7 |
| Förändring redovisad via resultaträkningen | 113,9 | -222,5 |
| Underskott | | 239,2 |
| Förändring fastigheter | | - |
| Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen | -1,1 | 21,7 |
| **Utgående balans** | **148,5** | **35,7** |

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) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Resultat per stamaktie | -3,14 | 2,69 |
| Resultat per genomsnittligt antal aktier | -3,24 | 4,18 |

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 -451,4 mkr (364,5) vilket motsvarar årets resultat till Moderbolagets stamaktieägare. Utspädningseffekter förekommer ej under året eller föregående år.

VÄGT GENOMSNITT ANTAL UTESTÅENDE STAMAKTIER

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Ingående totalt antal aktier | 135 300 721 | 1 953 832 765 |
| Effekt av nyemitterade aktier | | 2 077 158 720 |
| Effekt av split 50:1 | | -3 950 371 656 |
| Effekt avnyemitterade aktier efter split 50:1 | 8 334 462 | 54 680 892 |
| **Utgående totalt antal aktier** | **143 635 183** | **135 300 721** |
| **Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under året** | **139 467 952** | **87 188 688** |

# Not 13
# Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| PWC | | |
| revisionsuppdrag | 7,7 | 3,5 |
| revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | - | - |
| skatterådgivning | 0,3 | - |
| övriga tjänster | 0,9 | 1,6 |
| EY | | |
| revisionsuppdrag | - | 2,6 |
| revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | - | - |
| skatterådgivning | - | - |
| övriga tjänster | - | - |
| **Summa ersättningar till revisorer** | **8,9** | **7,7** |

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| PWC | | |
| revisionsuppdrag | 7,7 | 3,5 |
| revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | - | - |
| skatterådgivning | 0,3 | - |
| övriga tjänster | 0,9 | 1,6 |
| EY | | |
| revisionsuppdrag | - | 2,6 |
| revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | - | - |
| skatterådgivning | - | - |
| övriga tjänster | - | - |
| **Summa ersättningar till revisorer** | **8,9** | **7,7** |

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.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# Not 14
# Immateriella anläggningstillgångar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärde** | **39,6** | **38,8** |
| Årets anskaffningar | - | 0,8 |
| Försäljningar/utrangeringar | - | - |
| Nedskrivningar | - | - |
| Omklassificeringar | - | - |
| | **39,6** | **39,6** |
| **Ingående ackumulerade avskrivningar** | **-23,3** | **-19,5** |
| Årets avskrivningar | -3,9 | -3,9 |
| Försäljningar/utrangeringar | - | - |
| Omklassificeringar | - | - |
| | **-27,2** | **-23,3** |
| **Utgående redovisat värde** | **12,4** | **16,3** |

# Not 15
# Förvaltningsfastigheter

## FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Verkligt värde vid årets början | **6 894,4** | **1 429,7** |
| Förvärvade fastigheter | 306,2 | 4 766,0 |
| Investeringar | 98,7 | 51,6 |
| Omklassificeringar | - | 266,2 |
| Avyttringar | -423,4 | -329,9 |
| Orealiserade värdeförändringar | -209,5 | 710,8 |
| **Redovisade fastighetsvärden** | **6 666,4** | **6 894,4** |

## SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Genomsnittlig direktavkastningskrav | 6,2 % | 5,8 % |
| Genomsnittlig kalkylränta | 8,3 % | 7,8 % |

### FÖRVÄRVADE FASTIGHETER
Under året har samtliga fastighetsförvärv skett via bolagsförvärv. Finansiering av förvärven har huvudsakligen skett genom bankfinansiering 187,1 mkr (2 562,8), säljarreverser 75,1 mkr (168,0), övriga egetkapitalinstrument 0 mkr (170,0), resterande medel ur egen kassa.

### AVYTTRADE FASTIGHETER
Under året har sju fastigheter belägna i Helsingborg, Ängelholm, Bjuv och Lund avyttrats via bolagsförsäljningar.

### OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR
Årets orealiserade värdeförändringar uppgår till -209,5 mkr (710,8).

### VÄRDERINGSMETOD
Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal. Intern och externvärdering kommer att göras årligen av samtliga fastigheter. Under 2022 kvartal 4 har 86 av 87 fastigheter externvärderats. 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 Strandard Committee (IVSC).

Fastigheternas kategori bestäms efter dess huvudsakliga användning. I värdet för fastigheterna ingår 146 mkr för byggrätter. De värderade byggrätterna uppgår till drygt 60 000 kvm och presenteras tillsammans med övriga byggrätter i avsnittet för Projektfastigheter. Byggrätterna värderas i första hand genom ortsprismetod, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser. I några fall har även en byggrätts/exploateringskalkyl använts där slutsatser om värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade exploateringskostnader.

### 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 8,3 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 6,2 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 +/- 333 mkr.

### SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN
Per den 31 december 2022 har hela Oscar Properties fastighetsbestånd värderats, med ett bedömt verkligt värde om 6 666 mkr. Verkligt värde definieras enligt följande. Det värde vid värdetidpunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genomföra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part. Fastighetsbeståndet har värderats enligt nedan, av marknaden vedertagen, metodik. Den externa värderingen har utförts av Savills, JLL och Newsec. Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter upp går till 6,2 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som används för perioden var 8,3 procent.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Not 15, forts.

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde utgör marknadsvärdet.
Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

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

# Not 16
# Övriga materiella anläggningstillgångar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 65,1 | 62,0 |
| Årets anskaffningar | 4,6 | 1,9 |
| Förvärv | | 1,7 |
| Försäljningar/utrangeringar | -0,4 | -0,6 |
| Omklassificeringar | -18,3 | - |
| | **51,1** | **65,1** |
| | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -30,1 | -17,3 |
| Förvärv | | -1,4 |
| Årets avskrivningar | -0,3 | -11,4 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0,1 | - |
| Omklassificeringar | 18,3 | - |
| | **-12,0** | **-30,1** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **39,1** | **35,0** |

# Not 17
# Andelar i koncernföretag

| Belopp i tusental kronor (tkr) | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 924 164 | 985 616 |
| Investeringar | 585 271 | 738 549 |
| Försäljningar | -25 | -65 817 |
| Uppskrivningar | 196 310 | 787 000 |
| Nedskrivningar | -762 143 | -521 184 |
| **Utgående redovisat värde** | **1 943 577** | **1 924 164** |

Årets investeringar avser 202 tkr köp av andelar samt 585 069 tkr aktieägartillskott.

Årets försäljningar avser försäljning av bolag för 25 tkr.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Not 17, forts.

## ANDELAR I KONCERNFÖRETAG:

| | | | | 2022-12-31 | | | 2021-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Belopp i tusental kronor (tkr) | **Organisations-nummer** | **Säte** | **Kapital-andel** [1] | Redovisat värde | Eget kapital | Årets resultat | Redovisat värde | Eget kapital | Årets resultat |
| Oscar Properties Invest AB | 556702-1612 | Stockholm | 100% | 531 807 | 82 685 | -233 743 | 370 319 | 134 998 | -134 947 |
| HG7 Holding AB | 556940-2596 | Stockholm | 100% | 946 187 | 397 533 | -74 356 | 925 023 | 417 026 | -24 336 |
| Oscar Properties 30 AB | 559154-9968 | Stockholm | 100% | 6 676 | 51 | -10 705 | 26 | 37 530 | -37 505 |
| OP Linköping Holding AB | 559307-3769 | Stockholm | 100% | 16 570 | 486 | -1 028 | 13 | 13 405 | -1 392 |
| Uppfinnaren 1 AB (publ) | 556998-2936 | Stockholm | 100% | 81 920 | 79 607 | 5 363 | 116 641 | 74 135 | 39 997 |
| OP Falk Holding AB | 559305-4967 | Stockholm | 100% | 3 021 | 45 | -4 318 | 5 012 | 8 083 | -8 070 |
| Stora Mans Holding AB | 559022-3201 | Stockholm | 100% | 2 185 | 52 | -227 | 16 340 | 87 | 43 |
| Oscarp Köping Holding AB | 559316-1291 | Stockholm | 100% | 15 253 | 15 254 | 740 | 14 013 | 14 529 | -16 |
| Bakaxeln Holding AB | 559069-3304 | Stockholm | 100% | 39 390 | 1 535 | -5 423 | 50 | 17 164 | -16 106 |
| OP Skåne Holding AB | 559331-3876 | Stockholm | 100% | 73 | 72 | -11 375 | 13 | 16 039 | -8 026 |
| Oscar Properties Bostadsrätter AB | 556998-2944 | Stockholm | 100% | 50 | 51 | -1 981 | 25 | 6 203 | -6 178 |
| Planiavägen Holding AB | 559066-8447 | Stockholm | 100% | 59 883 | 59 884 | -2 679 | 72 050 | 62 322 | 241 |
| Matsoretum AB (publ) | 556971-1970 | Stockholm | 100% | 563 | 564 | 63 | 1 060 | 1 234 | 37 |
| Matsorower AB (publ) | 559001-4147 | Stockholm | 100% | 572 | 573 | 64 | 1 000 | 1 252 | 37 |
| Observatoriet Holding AB | 556942-9722 | Stockholm | 100% | 1 139 | 1 140 | 1 007 | 20 233 | 12 234 | 8 500 |
| Hagasta Holding AB | 556936-0455 | Stockholm | 100% | 17 662 | 17 662 | 2 137 | 43 724 | 53 385 | -9 661 |
| Oscar Properties 10 AB | 559041-7555 | Stockholm | 100% | 229 | 229 | 173 | 3 070 | 3 513 | 43 |
| Riddarop Holding 2 AB | 556923-9576 | Stockholm | 100% | 802 | 803 | 750 | 15 452 | 112 338 | -96 885 |
| Oscar Properties 35 AB | 559198-3274 | Stockholm | 100% | 1 945 | 836 | -1 110 | 25 | 3 843 | -3 817 |
| OP BK Holding AB | 559336-1412 | Stockholm | 100% | 23 182 | 29 | -1 597 | 21 025 | 25 | -4 |
| Oscar Properties 37 AB | 559209-4162 | Stockholm | 100% | 182 815 | 7 554 | -2 031 | 190 025 | 9 946 | 180 464 |
| Valerum Holding AB | 559274-6985 | Stockholm | 100% | 1 847 | 56 | -165 392 | 109 025 | 100 025 | -3 677 |
| OP Phoenix Mid AB | 559334-4004 | Stockholm | 100% | 43 | 43 | -50 292 | - | - | - |
| OP Rotebroleden Mid AB | 559334-3964 | Stockholm | 100% | 63 | 64 | -1 111 | - | - | - |
| OP Uppsala Mid AB | 559334-3923 | Stockholm | 100% | 57 | 57 | -2 428 | - | - | - |
| OP Östergötland Mid AB | 559334-3972 | Stockholm | 100% | 8 640 | 28 | -1 477 | - | - | - |
| OP Mikronova Mid AB | 559334-4020 | Stockholm | 100% | 998 | 90 | -2 150 | - | - | - |
| OP Lilletuneveien AS | 929 048 830 | Sarpsborg | 100% | 5 | -3 540 | -2 030 | - | - | - |
| **Totalt** | | | | **1 943 577** | **663 442** | **-565 155** | **1 924 164** | **1 099 316** | **-121 258** |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# Not 18
# Fordringar och skulder på koncernföretag

| Moderbolaget | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Långfristiga fordringar** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 176,9 | 183,4 |
| Tillkommande | 3,6 | 3,5 |
| Avgående | - | -10,0 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **180,5** | **176,9** |
| | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | **3 419,1** | **2 015,8** |
| Tillkommande | 477,5 | 1 894,3 |
| Avgående | -373,0 | -490,9 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **3 523,6** | **3 419,1** |

| Moderbolaget | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Långfristiga skulder** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | - | - |
| Tillkommande | - | - |
| Avgående | - | - |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **-** | **-** |
| | | |
| **Kortfristiga skulder** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 296,0 | 1 679,1 |
| Tillkommande | 611,4 | 939,2 |
| Avgående skulder | -131,3 | -322,3 |
| Omklassificeringar | - | - |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **2 776,1** | **2 296,0** |

# Not 19
# Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden

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

| | | | 2022-12-31 | | 2021-12-31 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 % | 1,4 | 0,3 | 1,1 | - |
| Ostam Holding AB | Wallenstam | 50 % [5] | - | - | - | -0,2 |
| Oscar MaiN One AB | NIAM | 15 % [1] | - | - | - | -0,5 |
| SOF-11 Camilla S.à r.l | Starwood | 30 % [2] | - | - | - | -1,3 |
| Samterna | SBB | 50 % [3] | 10,9 | -1,6 | 12,4 | 3,6 |
| Torsplan Holding AB | Slättö Fastpartner | 50 % [4] | - | - | 50,6 | -48,1 |
| **Summa andelar i joint ventures/intresseföretag** | | | **12,3** | **-1,3** | **64,1** | **-46,5** |

1 Oscar Properties förvärvade NIAMs andel i Oscar MaiNOne den 19 april 2021 och bolaget blev därmed ett helägt dotterbolag.
2 SOF-11 Camilla ägs från 13 september 2021 till 100 % av Oscar Properties. Starwood's andel är förvärvad.
3 Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, SBB 50 %.
4 Oscar Properties förvärvade Slättös andel i Torplan Holding 14 november 2022 och bolaget blev därmed ett dotterbolag.
5 Andelen avyttrad december 2021

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Not 19, forts.

Förändringen i andelar i joint ventures/intresseföretag framgår nedan

| | 2022-12-31 | | | 2021-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Joint ventures** | **Intresse-företag** | **Total andelar i joint ventures/ intresseföretag** | Joint ventures | Intresse-företag | Total andelar i joint ventures/ intresseföretag |
| **Koncernen** | | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 64,1 | - | 64,1 | 321,9 | -4,2 | 317,7 |
| Resultatandel | -1,3 | - | -1,3 | 12,5 | -1,8 | 10,7 |
| Förvärv | - | - | - | - | - | - |
| Tillskott | - | - | - | - | - | - |
| Omklassificering | - | - | - | 1,2 | 2,9 | 4,1 |
| Utdelning | - | - | - | -190,4 | - | -190,4 |
| Avyttringar | -50,6 | - | -50,6 | -23,8 | 3,1 | -20,7 |
| Nedskrivning | - | - | - | -57,2 | - | -57,2 |
| **Utgående redovisat värde** | **12,3** | **-** | **12,3** | **64,1** | **-** | **64,1** |

I koncernen redovisas alla innehav per 2022-12-31 enligt kapitalandelsmetoden.

## FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG OM JOINT VENTURES/INTRESSEFÖRETAG

Nedan visas finansiell information för de joint ventures/intressebolag vilka anses vara väsentliga då de under perioden och föregående år varit aktiva. Information nedan är i sammandrag.

Informationen för joint ventures/intresseföretag avser de belopp som redovisas i respektive bolags bokslut (inte koncernens andel av dessa belopp justerade för skillnander i redovisningsprinciper mellan koncernen och joint venture/intresseföretaget).

| **Resultaträkning sammandrag** | SOF-11 Camilla S.á.r.l | |
|---|---|---|
| | **2022-12-31** | 2021-12-31 |
| Intäkter | - | - |
| Rörelsekostnader | - | - |
| Värdeförändring fastigheter | - | - |
| Resultat från andelar | - | -1,3 |
| Finansnetto | - | - |
| Skatt | - | - |
| **Årets resultat** [1] | **-** | **-1,3** |

[1] Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat

| **Balansräkning sammandrag** | SOF-11 Camilla S.á.r.l | |
|---|---|---|
| | **2022-12-31** | 2021-12-31 |
| Anläggningstillgångar | - | - |
| Omsättningstillgångar | - | - |
| **Summa tillgångar** | - | - |
| | | |
| Långfristiga skulder | - | - |
| Kortfristiga skulder | - | - |
| **Summa skulder** | - | - |
| **Nettotillgångar** | - | - |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Not 19, forts.

| Resultaträkning sammandrag | Torsplan | |
|---|---|---|
| | **2022-12-31** | 2021-12-31 |
| Intäkter | - | - |
| Rörelsekostnader | - | -13,6 |
| Värdeförändring fastigheter | - | - |
| Resultat från andelar | - | - |
| Nedskrivningar av andelar | - | 1,8 |
| Finansnetto | - | 7,1 |
| Skatt | - | - |
| **Årets resultat** [1] | **-** | **-4,8** |

[1] Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat

| Balansräkning sammandrag | Torsplan | |
|---|---|---|
| | **2022-12-31** | 2021-12-31 |
| Anläggningstillgångar | - | 116,7 |
| Omsättningstillgångar | - | 240,2 |
| **Summa tillgångar** | **-** | **356,9** |
| | | |
| Långfristiga skulder | - | - |
| Kortfristiga skulder | - | 24,9 |
| **Summa skulder** | **-** | **24,9** |
| **Nettotillgångar** | **-** | **332,0** |

## Not 20
## Nyttjanderättstillgångar

| | **2022-12-31** | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Anskaffningsvärde** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 55,5 | 36,0 |
| Justering av tillkommande nyttjanderätter | 50,7 | 28,6 |
| Omklassificering | -24,3 | - |
| Omvärdering | 6,4 | - |
| Avyttring | -10,7 | -9,1 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **77,6** | **55,5** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar** | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -25,9 | -18,0 |
| Omklassificering | 24,3 | - |
| Avyttring | 4,9 | - |
| Avskrivningar | -4,9 | -7,9 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-1,7** | **-25,9** |
| | | |
| **Redovisat värde** | **75,9** | **29,6** |

Koncernen har ett fåtal leasingavtal där huvuddelen avser tomträtter. Vid årets utgång hade koncernen 5 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 ralräta 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.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Not 20, forts.

**Resultateffekt**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivningar på nyttjanderätter | 4,9 | 7,9 |
| Räntekostnader för leasingskulder | 2,2 | 2,0 |
| Kostnader som avser leasing av tillgångar av lågtvärde | - | - |
| Kostnader hänförliga till variabla leasingavgifter som inte inkluderas i värderingen av leasingsskulden | - | - |

Den 31 december 2022, har koncernen inte några väsentliga förpliktelser gällande korttidsleasingsavtal.

**Löptidsanalys:**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Inom ett år | 5,0 | 4,4 |
| Senare än 1 år, men inom 5 år | 18,0 | 3,7 |
| Senare än 5 år | 51,1 | 20,6 |
| | **74,2** | **28,7** |

**Klassificeras som:**

| | | |
|---|---|---|
| Långfristiga skulder | 69,1 | 24,3 |
| Kortfristiga skulder | 5,1 | 4,4 |
| | **74,2** | **28,7** |

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

# Not 21
# Övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 237,6 | 234,6 |
| Tillkommande fordringar | 4,7 | 17,5 |
| Reglerade fordringar | -23,9 | -14,6 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **218,4** | **237,6** |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 20,8 | 15,6 |
| Tillkommande fordringar | 1,4 | 10,0 |
| Reglerade fordringar | -10,8 | -4,8 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **11,4** | **20,8** |

# Not 22
# Projektfastigheter

Inga förvärv har skett under 2022. Avyttringar har gjorts till ett värde av 390,2 mkr (559,2). Omklassificeringar har gjorts till förvaltningsfastigheter till ett värde av 0 mkr (-269,4), samt till projektfastigheter till ett värde av 0 mkr (250,0) och detta nettoredovisas 0 mkr (-19,4).

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | **390,3** | **968,9** |
| Förvärv | - | - |
| Aktiverade projektutvecklingskostnader | - | - |
| Nedskrivning | - | - |
| Omklassificeringar | - | -19,4 |
| Avyttringar | -390,3 | -559,2 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **0,0** | **390,3** |

# Not 23
# Kundfordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Kundfordringar | 75,7 | 18,7 |
| Hyresfordringar | 7,3 | 10,2 |
| **Kundfordringar** | **83,0** | **28,9** |
| Kundfordringar fördelade per valuta | 83,0 | 28,9 |
| **SEK** | **83,0** | **28,9** |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Osäkra kundfordringar** | | |
| Ingående värde | -7,2 | -1,2 |
| Reservering för osäkra fordringar | -6,6 | -7,0 |
| Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara | 1,9 | - |
| Återförda outnyttjade belopp | 1,3 | 1,0 |
| **Utgående värde** | **-10,6** | **-7,2** |

**Åldersanalys kundfordringar 2022-12-31**

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

**Åldersanalys kundfordringar 2021-12-31**

| Ej förfallet | 1-30 dagar | 31-60 dagar | 61-90 dagar | 90- dagar | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| 0,8 | 0,9 | 5,5 | - | 21,7 | 28,9 |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e6027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## Not 24
## Övriga kortfristiga fordringar

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

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 136,4 | 208,8 |
| Tillkommande fordringar | 89,8 | 99,1 |
| Reglerade fordringar | -29,0 | -171,5 |
| Omklassificering | - | - |
| **Summa övriga kortfristiga fordringar** | **197,2** | **136,4** |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 10,9 | 7,4 |
| Tillkommande fordringar | 44,2 | 3,5 |
| Reglerade fordringar | -0,4 | - |
| Omklassificeringar | - | - |
| **Summa övriga kortfristiga fordringar** | **54,7** | **10,9** |

## Not 25
## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Förutbetald hyra | 0,2 | 2,3 |
| Förutbetalda kostnader | 7,4 | 7,7 |
| Upplupna intäkter projekt | 51,9 | 32,5 |
| Upplupna ränteintäkter | - | - |
| Övriga poster | 0,1 | 53,7 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **59,6** | **96,2** |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Förutbetalda kostnader | 0,4 | 0,2 |
| Upplupna intäkter | 2,5 | 3,2 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **2,8** | **3,4** |

## Not 26
## Likvida medel

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Kassa och bank | 70,7 | 112,8 |
| **Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen** | **70,7** | **112,8** |

| | | |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Kassa och bank | - | 5,1 |
| **Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen** | **-** | **5,1** |

## 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 bolagstämmans 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. I februari 2022 konverterades ett konvertibelt lån som klassats som ett egetkapitalinstrument om 70 mkr till stamaktier i Bolaget. Den genomförda kvittningsemmissionen ökade antalet aktier i Bolaget med 8 334 462 aktier. Vidare har bolaget ingått ett avtal avseende ett förlagslån om 100 mkr med evig löptid och som löper med en årlig ränta om 7%. Bolaget kan välja att skjuta upp räntebetalningar, helt eller delvis. För det fall förlagslånet inte återbetalas i sin helhet 1 november 2026 tillkommer ytterligare ränta om 5% per utgången av varje period om 18 månader. På grund av villkoren i förlagslånet har detta klassats som eget kapital instrument. Förlagslånet amorterades med 10 mkr under året och uppgick per balansdagen till 90 mkr.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

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 |
| **2022** | **Vid årets slut** | **143 682 563** | **1 052 033 612** |

[1] Kvotvärdet den 31 december 2021 är 7,32 kr.

Under året har bolaget genomfört en riktad emission om totalt 8 334 462 stamaktier till en genomsnittlig teckningskurs om cirka 8,82 kronor. Totalt har bolaget tillförts en emissionlikvid om 73,5 mkr innan avdrag för transaktionskostnader. Se vidare på sidan 52 över förändringar i eget kapital.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

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 |
| **2022** | **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 2022-12-31, kr/aktie | | 1,24 | 2 370 | 7 600 | |
| Börsvärde, mkr | | 178,1 | 105,9 | 20,5 | |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# Not 28
# Räntebärande skulder

Nedanstående tabell visar koncernens och moderbolagets upplåning.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Skulder till kreditinstitut | 2 751,4 | 2 874,5 |
| Obligationslån | 2 039,3 | 1 789,8 |
| Övriga räntebärande skulder | 181,2 | 284,6 |
| **Summa** | **4 971,9** | **4 948,9** |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Skulder till kreditinstitut | - | 17,7 |
| Obligationslån | 786,5 | 536,7 |
| Övriga räntebärande skulder | 30,0 | 109,3 |
| **Summa** | **816,5** | **663,7** |

Skulderna redovisas netto efter transaktionskostnader. Dessa uppgick till 27,4 mkr (45,1) i koncernen och 13,5 mkr (13,3) i moderbolaget. Obligationslån i koncernen uppgick till 2 039,3 mkr (1 789,8). Dessa utgörs av en senior icke säkerställd obligation i moderbolaget om 800 mkr (550), en senior säkerställd obligation i dotterbolaget HL 18 Property Portfolio AB (publ) om 550 mkr (550) , samt en senior säkerställd obligation i dotterbolaget Valerum AB (publ) om 710 mkr (710). 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 Valerum förfaller 30 april 2023 och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 400 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 2 751,4 mkr (2 874,5) med en genomsnittligränta om 5,8 % på balansdagen. Skulderna utgörs av banklån och ränta betalas vanligtvis kvartalsvis och i vissa fall månadsvis. Moderbolagets skulder till kreditinstitut uppgick till 0,0 mkr (17,7) med en genomsnittlig ränta om 0 %. Övriga räntebärande skulder uppgick till 181,2 mkr (284,6) i koncernen med en genomsnittlig ränta om 7,8% där 102 mkr avser säljarreverser. 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. Miniminivån för soliditeten per balansdagen var 25 procent, belåningsgraden fick högst vara 75 procent och räntetäckningsgraden överstiga 1,25 gånger. Vid årets utgång uppgick soliditeten till 27,1 procent, belåningsgraden uppgick till 70,7 procent och räntetäckningsgraden uppgick till 1,25 gånger varmed samtliga gränsvärden uppnåddes. Efter årets utgång har villkoren avseende de finansiella covenanterna ändrats och miniminivån avseende soliditet uppgår därefter till 27,5 procent, belåningsgraden ska högst vara 70 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,0 gånger.

# 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.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e6027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Not 29, forts.

## LÖPTIDSANALYS (BELOPP INKLUSIVE RÄNTA)

| 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** |

| Koncernen, 2021-12-31 | <1 år | 1-2 år | 2-3 år | 3-5 år | >5 år | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | 385,9 | 2 366,9 | 93,6 | 59,5 | 226,5 | 3 132,4 |
| Obligationslån | 95,2 | 791,0 | 1 156,3 | - | - | 2 042,5 |
| Leasingskuld | 4,4 | 3,7 | - | - | 20,6 | 28,7 |
| Övriga räntebärande skulder | 192,2 | 101,0 | - | - | - | 293,2 |
| Övriga skulder till intresseföretag | 2,0 | - | - | - | - | 2,0 |
| Leverantörsskulder | 133,9 | - | - | - | - | 133,9 |
| Upplupna kostnader | 132,4 | - | - | - | - | 132,4 |
| **Total** | **946,0** | **3 262,6** | **1 249,9** | **59,5** | **247,1** | **5 765,1** |

| 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** |

| Moderbolaget, 2021-12-31 | <1 år | 1-2 år | 2-3 år | 3-5 år | >5 år | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | 17,7 | - | - | - | - | 17,7 |
| Obligationslån | 39,9 | 39,9 | 579,9 | - | - | 659,7 |
| Övriga räntebärande skulder | 109,9 | - | - | - | - | 109,9 |
| Skulder till intresseföretag | 10,9 | - | - | - | - | 10,9 |
| Leverantörsskulder | 25,2 | - | - | - | - | 25,2 |
| Upplupna kostnader | 21,5 | - | - | - | - | 21,5 |
| **Totalt** | **225,1** | **39,9** | **579,9** | **-** | **-** | **844,8** |

### 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 50,1 mkr (49,9) 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 2022 till 70,7 mkr (112,8).

### 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.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e6027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Not 29, forts.

## FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING 2022

| | Räntebärande skulder | |
|---|---|---|
| **Förfallotid** | **Belopp (mkr)** | **Andel, %** |
| 2023 | 2 928,4 | 59 % |
| 2024 | 1 741,1 | 35 % |
| >2025 | 327,7 | 7 % |
| **Totalt** | **4 996,2** | **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. Vid periodens utgång uppgick obligationslånet i Oscar Properties Holding AB (publ) till 0,68 procent av det nominella värdet, obligationslånet i Valerum AB (publ) till 0,977 procent av det nominella värdet samt obligationslånet i HL18 Property Portfolio AB (publ) till 0,885 procent av det verkliga värdet. Preferensaktier av serie B, som på grund av emissionsvillkoren bedöms vara räntebärande skulder, värderas enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin då aktierna är noterade. Den 31 december 2022 var aktiekursen för preferensaktier av serie B 7 600 kronor per aktie.

## KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

| 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 | 218,4 | | | | 218,4 | 218,4 |
| Kundfordringar | 72,4 | | | | 72,4 | 72,4 |
| Övriga fordringar | 197,2 | | | | 197,2 | 197,2 |
| Likvida medel | 70,7 | | | | 70,7 | 70,7 |
| **Summa tillgångar** | **558,8** | **-** | **-** | **-** | **558,8** | **558,8** |
| Skulder till kreditinstitut | | | 2 751,5 | | 2 751,5 | 2 751,5 |
| Obligationslån | | | 2 039,3 | | 2 039,3 | 1 703,7 |
| Övriga räntebärande skulder | | | 181,2 | | 181,2 | 181,2 |
| Övriga långfristiga skulder | | | 29,1 | | 29,1 | 29,1 |
| Skulder itll 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** |

| Koncernen 2021-12-31 | 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 | 237,5 | | | | 237,5 | 237,5 |
| Kundfordringar | 21,7 | | | | 21,7 | 21,7 |
| Övriga fordringar | 136,4 | | | | 136,4 | 136,4 |
| Likvida medel | 112,8 | | | | 112,8 | 112,8 |
| **Summa tillgångar** | **508,4** | **–** | **–** | **–** | **508,4** | **508,4** |
| Skulder till kreditinstitut | | | 2 874,5 | | 2 874,5 | 2 874,5 |
| Obligationslån | | | 1 789,8 | | 1 789,8 | 557,8 |
| Övriga räntebärande skulder | | | 284,6 | | 284,6 | 284,6 |
| Övriga långfristiga skulder | | | 30,4 | | 30,4 | 30,4 |
| Leverantörsskulder | | | 133,9 | | 133,9 | 133,9 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | 254,3 | | 254,3 | 254,3 |
| **Summa skulder** | **–** | **–** | **5 367,5** | **-** | **5 367,5** | **5 367,5** |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

Not 29, forts.

| 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 |
| Likvida medel | - | | | | - | - |
| **Summa tillgångar** | **3 616,0** | | | | **3 616,0** | **3 616,0** |
| | | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | | - | | - | - |
| Obligationslån | | | 800,0 | | 800,0 | 530,5 |
| 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** | | | **3 629,8** | | **3 629,8** | **3 629,8** |

| Moderbolaget 2021-12-31 | 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 | 3 596,0 | | | | 3 596,0 | 3 596,0 |
| Fordringar joint ventures/intresseföretag | 50,1 | | | | 50,1 | 50,1 |
| Övriga långfristiga fordringar | 10,8 | | | | 10,8 | 10,8 |
| Övriga fordringar | 10,6 | | | | 10,6 | 10,6 |
| Likvida medel | 187,5 | | | | 187,5 | 187,5 |
| **Summa tillgångar** | **3 855,1** | **–** | **–** | **–** | **3 855,1** | **3 855,1** |
| | | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | | 17,7 | | 17,7 | 17,7 |
| Obligationslån | | | 550,0 | | 550,0 | 550,0 |
| Övriga räntebärande skulder | | | 109,3 | | 109,3 | 109,3 |
| Skulder koncernföretag | | | 2 275,0 | | 2 275,0 | 2 275,0 |
| Skulder till intresseföretag | | | 10,9 | | 10,9 | 10,9 |
| Leverantörsskulder | | | 25,2 | | 25,2 | 25,2 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | - | | - | - |
| **Summa skulder** | **–** | **-** | **2 988,1** | **–** | **2 988,1** | **2 988,1** |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# 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.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Upplupna räntekostnader | 66,6 | 52,5 |
| Förutbetald hyra | 58,0 | 32,4 |
| Upplupna personalkostnader | 4,0 | 3,6 |
| Upplupna driftkostnader | 6,0 | 9,8 |
| Förutbetalda intäkter | 3,6 | - |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15,7 | 34,1 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **153,9** | **132,4** |

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

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Upplupna räntekostnader | 18,9 | 17,4 |
| Upplupna personalkostnader | 2,4 | 1,9 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3,6 | 2,2 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **24,9** | **21,5** |

# Not 31
# Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| *Ställda panter* | | |
| Fastighetsinteckningar | 4 319,7 | 4 257,0 |
| Pantsatta reverser | - | 107,4 |
| Aktier i dotterbolag | 2 316,1 | 3 080,8 |
| Värdepapper | - | 0,0 |
| Likvida medel | - | - |
| *Eventualförpliktelser* | | |
| Borgensåtaganden | - | - |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| *Ställda panter* | | |
| Fastighetsinteckningar | inga | Inga |
| Aktier i dotterbolag | 987,4 | 1 386,1 |
| Pantsatta reverser | - | 107,4 |
| *Värdepapper* | - | 0,0 |
| *Eventualförpliktelser* | | |
| Borgensåtaganden | 3 442,0 | 3 210,9 |

Bolaget har 27 378 st återköpta preferensaktier samt 1 676 st preferensaktier B som ställts som säkerhet för ett lån uppgående till 29,1 mkr. Dessa återköpta preferensaktier har redovisats som en minskning av eget kapital, och marknadsvärdet per bokslutsdagen för de preferensaktier som ställts som pant uppgick till 77,6 mkr.

Borgensåtaganden i moderbolagets avser förvärvslån, topplån och säljarreverser.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## 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 2022 uppgick nettoomsättningen till joint ventures/ intresseföretag till 0 mkr (0).

Vid årets utgång hade Oscar Properties en skuld till Parkgate AB uppgående till 0,2 mkr (15,2). Under perioden har Oscar Properties erlagt ersättning till Parkgate för transaktionsrådgivning uppgående till 3,0 mkr (0,0), för konsultationer avseende uthyrning uppgående till 0,3 mkr (0,0), för ränta uppgående till 0,0 mkr (2,8), samt ersättning för anskaffning av kapital uppgående till 0,0 mkr (0,8), totalt 3,3 mkr (3,5).

## Not 33
## Vinstdisposition

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

| | |
|---|---|
| Till årsstämman finns följande medel att förfoga: | |
| Överkursfond | 935 376 737 kr |
| Balanserat resultat | -58 303 628 kr |
| Årets förlust 2022 | –702 655 659 kr |
| **Summa disponibla medel** | **174 417 450 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** | **174 417 450 kr** |

## Not 34
## Händelser efter balansdagen

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



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e6027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

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 21 april 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande på årsstämman den 12 maj 2023.

Stockholm den 21 april 2023

Peter Norman
Peter Norman
Styrelseordförande

Therese Agerberth
Therese Agerberth
*Styrelseledamot*

Ulf Nilsson
Ulf Nilsson
*Styrelseledamot*

Markus Dragicevic
Markus Dragicevic
*Styeleledamot*

Oscar Engelbert
Oscar Engelbert
*Styrelseledamot, VD*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Johan Rippe
*Auktoriserad revisor*
*Huvudansvarig revisor*

Thijs Dirkse
Thijs Dirkse
*Auktoriserad revisor*



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# 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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 48-87 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 2022 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 2022 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

---

### 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.

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.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## 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**<br>Det redovisade värdet av förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2022 till 6 666 Mkr (6 894 Mkr), vilket utgör cirka 97% av koncernens totala tillgångar och utgör därmed en väsentlig del av balansräkningen.<br>Värderingen är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick, framtida hyresintäkter samt driftkostnader.<br>Hela beståndet värderas varje kvartal genom en individuell bedömning för varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav, delvis genom interna värderingar och delvis genom värderingar av en extern specialist. För varje fastighet inhämtas en extern värdering en gång om året. Dessa har utförts av Newsec och Savills.<br>Utfallet av värderingarna har analyserats av företagsledningen och dessa ligger till grund för bolagets externa redovisning.<br>Eventuella felaktigheter i antaganden och 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. | Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Vi har tillsammans med värderingsspecialister som en del av revisionsteamet granskat och bedömt Oscar Properties värderingsmetod. Vi har inhämtat de externa värderingarna för de fastigheter som är externvärderade per 31 december 2022. Vi har inhämtat ledningens värderingskalkyler för de fastigheter som är internvärderade per 31 december 2022. För ett urval av förvaltningsfastigheterna har vi testat ledningens indata till värderingsmodellerna, som exempelvis hyresintäkter, kostnader, vakanser och yielder, från bolagets system för att säkerställa att informationen för fastighetsvärderingarna som används i såväl de interna som de externa värderingarna är rimliga. Vi har bedömt de använda avkastningskraven som externa värderare har använt genom att jämföra dessa med uppskattade intervall för förväntade avkastningskrav med marknadsdata för de berörda marknaderna. |
| **Refinansiering av kortfristiga skulder**<br>Som framgår av förvaltningsberättelsen på sid 43 så uppgick koncernens likvida medel den 31 december 2022 till MSEK 70,7. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per 31 december 2022 till MSEK 2 928,4 (463,2). Av de totala kredit förfallen på MSEK 2 928,4 under den kommande 12 månadersperioden är huvuddelen hänförlig till finansiering av fastigheter via banklån med säkerhet i pantbrev. För dessa krediter finns en pågående dialog med nuvarande långivare om förlängning av befintliga krediter, där bolaget erhållit signerade term sheets på MSEK 1 986 och bankerna har informerat | Vi har inhämtat bolagets planer angående refinansiering. Obligationslånet i Valerum om MSEK 710 förfaller enligt ursprungliga villkor den 30 april 2023 och som del av vår revision har vi inhämtat information om processen för förlängning av obligationens förfallodatum till 31 oktober 2023. Vi har också inhämtat bevis för avyttringar under 2023 som stödjer bolagets planerade amortering om cirka MSEK 400 i början av maj 2023. Vi har tagit del av bolagets plan för den planerade amorteringen på obligationen om MSEK 310 senare 2023 innan obligationen förfaller.<br>Vi har också tagit del av underlag i form av signerade "term |



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

bolaget att de avser förlänga krediterna. Förfallet av den säkerställda obligationen på MSEK 710 avses hanteras i enlighet med det pågående skriftliga förfarandet där emittenten önskar förlänga förfallotidpunkten med 6 månader till 30 oktober 2023 mot att en amortering om MSEK 400 sker i samband med förlängningen i början av maj. Det skriftliga förfarandet avslutas 28 april. Likviditet om MSEK 187 från genomförda avyttringar under första kvartal 2023 har avsatts på pantsatt konto för användning till kommande amortering. Under april har ytterligare frånträden på genomförda försäljningar genererat MSEK 209 i likviditet att användas till den föreslagna amorteringen. Kvarvarande del av obligationen, MSEK 314 med 6 månaders löptid, avses hanteras genom amortering med likvid från planerade avyttringar och refinansiering utanför obligationsmarknaden.

Ytterligare ett lån på MSEK 100 kommer att amorteras via likvid från avyttring av fastigheter. Resterande cirka MSEK 132 i förfall under kommande 12-månadersperiod planeras att förlängas.

Att bolaget kan refinansiera dessa skulder anses därför som ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

sheets" och skriftlig kommunikation med banker kopplat till bolagets process att förlänga befintliga lån.

Vi har även tagit del av ledningens likviditetsplan innehållande antaganden angående dessa finansieringsplaner i bolagets likviditetsprognos ett år framåt som även innehåller antagande om vissa försäljningar för att kunna amortera lån.

## Värdering av uppskjutna skattefordringar

Som framgår av bolagets redovisningsprinciper så redovisas uppskjutna skattefordringar i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Utnyttjandet av skattemässiga underskott är därmed beroende av att koncernen kommer generera skattemässiga vinster i framtiden mot vilka dessa underskott kan utnyttjas.

Då värdering av uppskjuten skatt i hög grad är förknippad med uppskattningar och bedömningar är det att betrakta som ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Vi har i vår revision utvärderat Oscar Properties ställningstaganden kring värdering av uppskjutna skattefordringar.

Granskningsåtgärderna har inriktats på att skapa oss en uppfattning om rimligheten i bolagets bedömning av möjligheten att utnyttja underskott avdragen mot framtida skattepliktiga vinster.

## Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-40 och sidorna 92-93. 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 bedöm-



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

ningen 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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.

### 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



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

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.

## 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 (publ) för år 2022.

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 (publ) 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 Esef-rapporten 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 koncernredovisning. 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 en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## Anmärkning

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.

PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Oscar Properties Holding AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 12 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 18 maj 2021.

Stockholm den 21 april 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
*Auktoriserad revisor*
*Huvudansvarig revisor*

Thijs Dirkse
*Auktoriserad revisor*



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# DEFINITIONER

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

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

## BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER

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

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

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

## BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

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

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

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

**Driftnetto**
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.

## 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.

**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.



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# AKTIEÄGARINFORMATION

## ÅRSSTÄMMA 2023

Aktieägarna i Oscar Properties Holding AB (publ) kallas till årsstämma torsdagen den 12 maj 2023, kl. 10:00.

### Anmälan m.m.

Aktieägare som önskar delta i stämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast onsdagen den 4 maj 2023, dels anmäla sig hos bolaget senast onsdagen den 8 maj 2023. Anmälan kan ske via post till Oscar Properties Holding AB (publ), Box 5123, 102 43 Stockholm, via telefon 08-510 607 70 eller via 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 måndagen den 4 april 2023, vilket innebär att aktieägaren bör underrätta förvaltaren om sin önskan i god tid före detta datum.

## FINANSIELL KALENDER 2023

| | |
|---|---|
| Delårsrapport januari–mars 2023 | 28 april 2023 |
| Årsstämma 2023 | 12 maj 2023 |
| Delårsrapport januari–juni 2023 | 14 juli 2023 |
| Delårsrapport januari–september 2023 | 27 oktober 2023 |
| Bokslutskommuniké 2023 | 21 februari 2024 |


## OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

Nybrogatan 55
Box 5123
114 40 Stockholm

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




This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa221d1cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d4511ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

# Signature Certificate

Document name:
**Årsredovisning 2022 FINAL**

Unique document Id:
**8e2dc674-93c7-42bd-844d-6bff221c89ce**

Document fingerprint:
65e7a8234cad3559218dfbee8fc744b0fa22141cc6d2ef3f24e3084bc7ba30b8a5001dce3e5027be77d45
11ce6f8d0eeb2f5f5b6f9ac1ec785a9781ad0f87534

## Signatories

### Peter Norman

Email: peter.e.norman@gmail.com
Device: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)
IP number: 94.191.152.113

Signed with BankID: Peter Erik Norman (195804031317)

Trusted timestamp:
2023-04-21 09:25:48 UTC

### Ulf Nilsson

Email: ulf@sigfride.se
Device: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)
IP number: 94.234.98.31

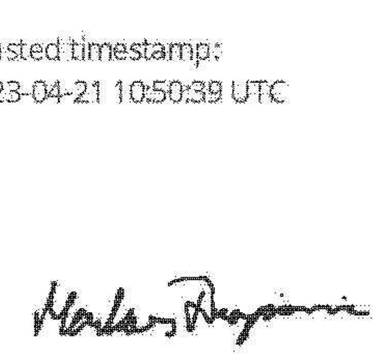
Signed with BankID: Ulf Anders Nilsson (195809190274)

Trusted timestamp:
2023-04-21 09:42:00 UTC

### Markus Dragicevic

Email: markusdragicevic@gmail.com
Device: Microsoft Edge 112.0.1722.48 on Windows 10 Unknown (desktop)
IP number: 81.225.229.13
IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden

Trusted timestamp:
2023-04-21 10:50:39 UTC

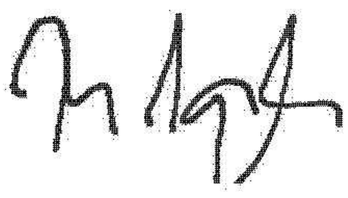


### Therese Agerberth

Email: therese.agerberth@gmail.com
Device: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)
IP number: 62.127.130.81
IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Signed with BankID: Therese Agerbert (197309240500)

Trusted timestamp:
2023-04-21 12:08:22 UTC



GetAccept

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
This Signature Certificate provides all signatures connected to this document and the audit log.

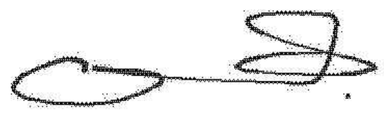
## Signatories

### Oscar Engelbert

Email: oscar@oscarproperties.se
Device: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartphone)
IP number: 94.234.96.84

Signed with BankID: OSCAR ENGELBERT (197610050275)

Trusted timestamp:
2023-04-21 12:33:05 UTC



### Thijs Dirkse

Email: thijs.dirkse@pwc.com
Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop)
IP number: 62.119.65.134
IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

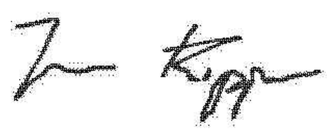
Trusted timestamp:
2023-04-21 13:19:03 UTC

### Johan Rippe

Email: johan.rippe@pwc.com
Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop)
IP number: 84.17.219.58
IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden

Signed with BankID: JOHAN RIPPE (196806285117)

Trusted timestamp:
2023-04-21 18:19:52 UTC



This document was completed by all parties on:

**2023-04-21 18:19:52 UTC**

GetAccept

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
This Signature Certificate provides all signatures connected to this document and the audit log.

# Audit log

| Trusted timestamp | Event with collected audit data |
|---|---|
| 2023-04-21 18:19:52 UTC | Document was signed by Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com)<br>Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 84.17.219.58 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden |
| 2023-04-21 18:19:46 UTC | Document was verified via BankID by Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com)<br>Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 84.17.219.58 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden |
| 2023-04-21 18:19:18 UTC | Document was verified via handwritten signature by Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com)<br>Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 84.17.219.58 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden |
| 2023-04-21 18:10:51 UTC | Document was opened by Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com)<br>Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 84.17.219.58 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden |
| 2023-04-21 13:19:03 UTC | Document was signed by Thijs Dirkse (thijs.dirkse@pwc.com)<br>Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 62.119.65.134 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-21 13:18:56 UTC | Document was verified via handwritten signature by Thijs Dirkse (thijs.dirkse@pwc.com)<br>Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 62.119.65.134 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-21 13:18:31 UTC | Document was opened by Thijs Dirkse (thijs.dirkse@pwc.com)<br>Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 62.119.65.134 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-21 12:33:09 UTC | Document was sent to Thijs Dirkse (thijs.dirkse@pwc.com)<br>Device: () |
| 2023-04-21 12:33:08 UTC | Document was sent to Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com)<br>Device: () |
| 2023-04-21 12:33:05 UTC | Document was signed by Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se)<br>Device: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartphone)<br>IP number: 94.234.96.84 |
| 2023-04-21 12:32:59 UTC | Document was verified via BankID by Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se)<br>Device: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartphone)<br>IP number: 94.234.96.84 |
| 2023-04-21 12:32:36 UTC | Document was verified via handwritten signature by Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se)<br>Device: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartphone)<br>IP number: 94.234.96.84 |

GetAccept

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
This Signature Certificate provides all signatures connected to this document and the audit log.

| | |
|---|---|
| 2023-04-21 12:32:20 UTC | Document was opened by Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se)<br>Device: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartphone)<br>IP number: 94.234.96.84 |
| 2023-04-21 12:08:22 UTC | Document was signed by Therese Agerberth (therese.agerberth@gmail.com)<br>Device: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)<br>IP number: 62.127.130.81 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-21 10:50:39 UTC | Document was signed by Markus Dragicevic (markusdragicevic@gmail.com)<br>Device: Microsoft Edge 112.0.1722.48 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 81.225.229.13 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden |
| 2023-04-21 10:50:34 UTC | Document was verified via handwritten signature by Markus Dragicevic (markusdragicevic@gmail.com)<br>Device: Microsoft Edge 112.0.1722.48 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 81.225.229.13 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden |
| 2023-04-21 10:48:41 UTC | Document was downloaded by Markus Dragicevic (markusdragicevic@gmail.com)<br>Device: Microsoft Edge 112.0.1722.48 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 81.225.229.13 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden |
| 2023-04-21 09:42:00 UTC | Document was signed by Ulf Nilsson (ulf@sigfride.se)<br>Device: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)<br>IP number: 94.234.98.31 |
| 2023-04-21 09:41:54 UTC | Document was verified via BankID by Ulf Nilsson (ulf@sigfride.se)<br>Device: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)<br>IP number: 94.234.98.31 |
| 2023-04-21 09:41:36 UTC | Document was verified via handwritten signature by Ulf Nilsson (ulf@sigfride.se)<br>Device: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)<br>IP number: 94.234.98.31 |
| 2023-04-21 09:40:57 UTC | Document was verified via BankID by Therese Agerberth (therese.agerberth@gmail.com)<br>Device: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)<br>IP number: 89.253.80.139 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-21 09:39:55 UTC | Document was verified via handwritten signature by Therese Agerberth (therese.agerberth@gmail.com)<br>Device: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)<br>IP number: 89.253.80.139 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-21 09:39:42 UTC | Document was opened by Ulf Nilsson (ulf@sigfride.se)<br>Device: Microsoft Edge 112.0.1722.39 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 193.13.56.100 - IP Location: Östersund, Jämtland County, Sweden |
| 2023-04-21 09:38:20 UTC | Document was opened by Therese Agerberth (therese.agerberth@gmail.com)<br>Device: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)<br>IP number: 89.253.80.139 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-21 09:25:48 UTC | Document was signed by Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com)<br>Device: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)<br>IP number: 94.191.152.113 |

GetAccept

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
This Signature Certificate provides all signatures connected to this document and the audit log.

| | |
|---|---|
| 2023-04-21 09:25:43 UTC | Document was verified via BankID by Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com)<br>Device: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)<br>IP number: 94.191.152.113 |
| 2023-04-21 09:25:35 UTC | Document was reviewed by Markus Dragicevic (markusdragicevic@gmail.com)<br>Device: Microsoft Edge 112.0.1722.48 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 81.225.229.13 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden |
| 2023-04-21 09:24:49 UTC | Document was verified via handwritten signature by Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com)<br>Device: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)<br>IP number: 94.191.152.113 |
| 2023-04-21 09:24:19 UTC | Document was opened by Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com)<br>Device: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)<br>IP number: 94.191.152.113 |
| 2023-04-21 09:24:10 UTC | Document was opened by Markus Dragicevic (markusdragicevic@gmail.com)<br>Device: Microsoft Edge 112.0.1722.48 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 81.225.229.13 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden |
| 2023-04-21 09:23:49 UTC | Document was sent to Markus Dragicevic (markusdragicevic@gmail.com)<br>Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 192.71.235.53 |
| 2023-04-21 09:23:47 UTC | Document was sent to Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com)<br>Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 192.71.235.53 |
| 2023-04-21 09:23:45 UTC | Document was sent to Therese Agerberth (therese.agerberth@gmail.com)<br>Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 192.71.235.53 |
| 2023-04-21 09:23:43 UTC | Document was sent to Ulf Nilsson (ulf@sigfride.se)<br>Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 192.71.235.53 |
| 2023-04-21 09:23:42 UTC | Document was sent to Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se)<br>Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 192.71.235.53 |
| 2023-04-21 09:23:39 UTC | Document was sealed by Oscar Properties (fanny.algstedt@oscarproperties.se)<br>Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 192.71.235.53 |
| 2023-04-21 08:53:29 UTC | Document was created by Oscar Properties (fanny.algstedt@oscarproperties.se)<br>Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)<br>IP number: 192.71.235.53 |

GetAccept

This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
This Signature Certificate provides all signatures connected to this document and the audit log.