20220711108080

Årsredovisning

för

Stora Mans Holding AB

559022-3201

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stora Mans Holding AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

30/6-2022

Stockholm 30 / 6 2022

Oscar Engelbert

20220711080821

Styrelsen för Stora Mans Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Stora Mans Holding AB bedriver en verksamhet som består av att äga och förvalta aktier.
Stora Mans Holding AB äger samtliga andelar i bolaget Stora Mans 1 AB, org nr 559022-3144
Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets verksamhet har inte påverkats i någon betydande omfattning av den pågående Covid-19 pandemin. Under året har bolaget följt händelsutvecklingen rörande utbrottet av coronaviruset och Covid-19 noga och vidtagit åtgärder för att minimera påverkan på bolagets verksamhet.

Ägarförhållanden

Stora Mans Holding AB är ett helägt dotterbolag till Oscar Properties Holding AB (publ), org nr 556870-4521, som har sitt säte i Stockholm. Stora Mans Holding 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. Moderföretag i den största koncern som bolaget ingår i och där koncernredovisning upprättas är Parkgate AB, org nr 556900-9060, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte någon anställd personal. Bolagets administration och förvaltning har hanterats av personal anställd i Oscar Properties Förvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	43	-171	-3	-76	1 392
Soliditet (%)	2,8	1,8	1,2	1,2	0,2

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 000	207 024	-170 500	**86 524**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-170 500	170 500	**0**
Årets resultat			42 750	**42 750**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**36 524**	**42 750**	**129 274**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	36 524
årets vinst	42 750
	79 274
disponeras så att	
i ny räkning överföres	79 274
	79 274

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

20220711085082

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		42 750	-70 500
		42 750	**-70 500**
Rörelseresultat		**42 750**	**-70 500**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	-100 000
		0	**-100 000**
Resultat efter finansiella poster		**42 750**	**-170 500**
Resultat före skatt		**42 750**	**-170 500**
Årets resultat		**42 750**	**-170 500**

20220711108083

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3, 4	4 690 000	4 690 000
		4 690 000	**4 690 000**
Summa anläggningstillgångar		**4 690 000**	**4 690 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		700	201 165
		700	**201 165**
Summa omsättningstillgångar		**700**	**201 165**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 690 700**	**4 891 165**

20220711083084

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		36 524	207 024
Årets resultat		42 750	-170 500
		79 274	**36 524**
Summa eget kapital		**129 274**	**86 524**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		4 561 426	4 734 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	70 000
Summa kortfristiga skulder		**4 561 426**	**4 804 641**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 690 700**	**4 891 165**

20220711080085

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Jämförelsesiffrorna för tidigare år har inte räknats om.

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 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	**2020**
Nedskrivning/återföring nedskrivning av andelar	0	100 000
	0	**100 000**

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	4 690 000	4 790 000
Nedskrivningar	0	-100 000
Utgående redovisat värde	**4 690 000**	**4 690 000**
	4 690 000	**4 690 000**

20220711083086

Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Företagets namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Kapital Andel %	Bokfört värde
Stora Mans 1 AB	50000	50000	100	4 690 000
				4 690 000

	Org.nr	Säte
Stora Mans 1 AB	559022-3144	Stockholm

Stockholm den 30/6 - 2022

Oscar Engelbert
Ordförande

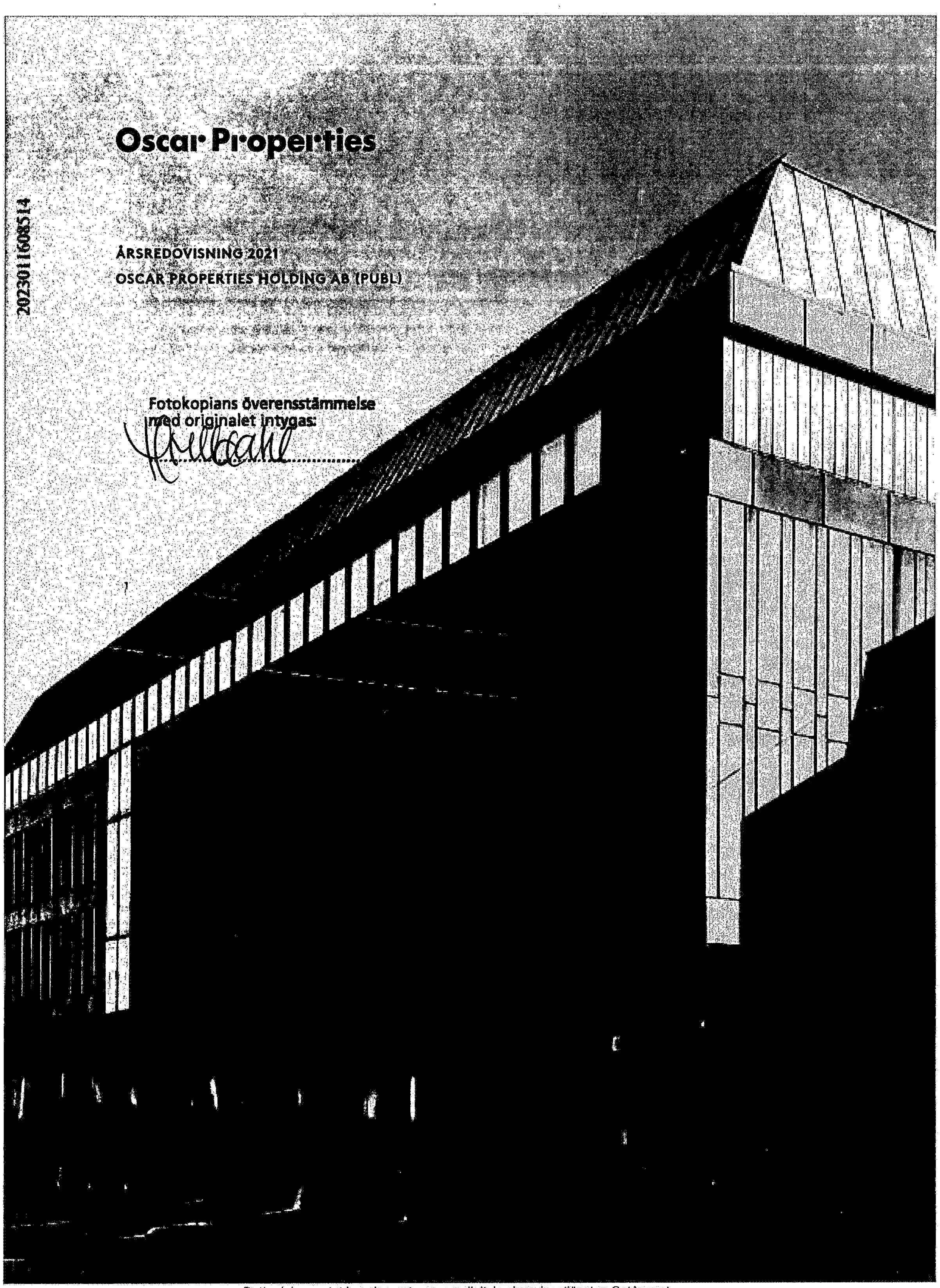
20230116085514

Oscar Properties

ÅRSREDOVISNING 2021

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
.....



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Innehåll årsredovisning 2021

Verksamheten

KORT OM OSCAR PROPERTIES 2
ÅRETS HÖJDPUNKTER 4
VD HAR ORDET 6
2021 I KORTHET 8
VÄRDESKAPANDE 12
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 14
PROJEKTPORTFÖLJEN 18

HÅLLBARHETSRAPPORT 20
REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN 27
KONCERNLEDNING 28
STYRELSE 29
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2021 30
REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN 35
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 92
AKTIEÄGARINFORMATION 93



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Kort om Oscar Properties

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

Genom en väldiversifierad förvaltningsportfölj har bolaget en 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 kan upprätthålla en hög transaktionstakt.

FINANSIERING

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



FÖRVALTNING

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



VÄRDESKAPANDE UTVECKLING

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

RÖRELSERESULTAT, MKR

505

RESULTAT EFTER SKATT, MKR

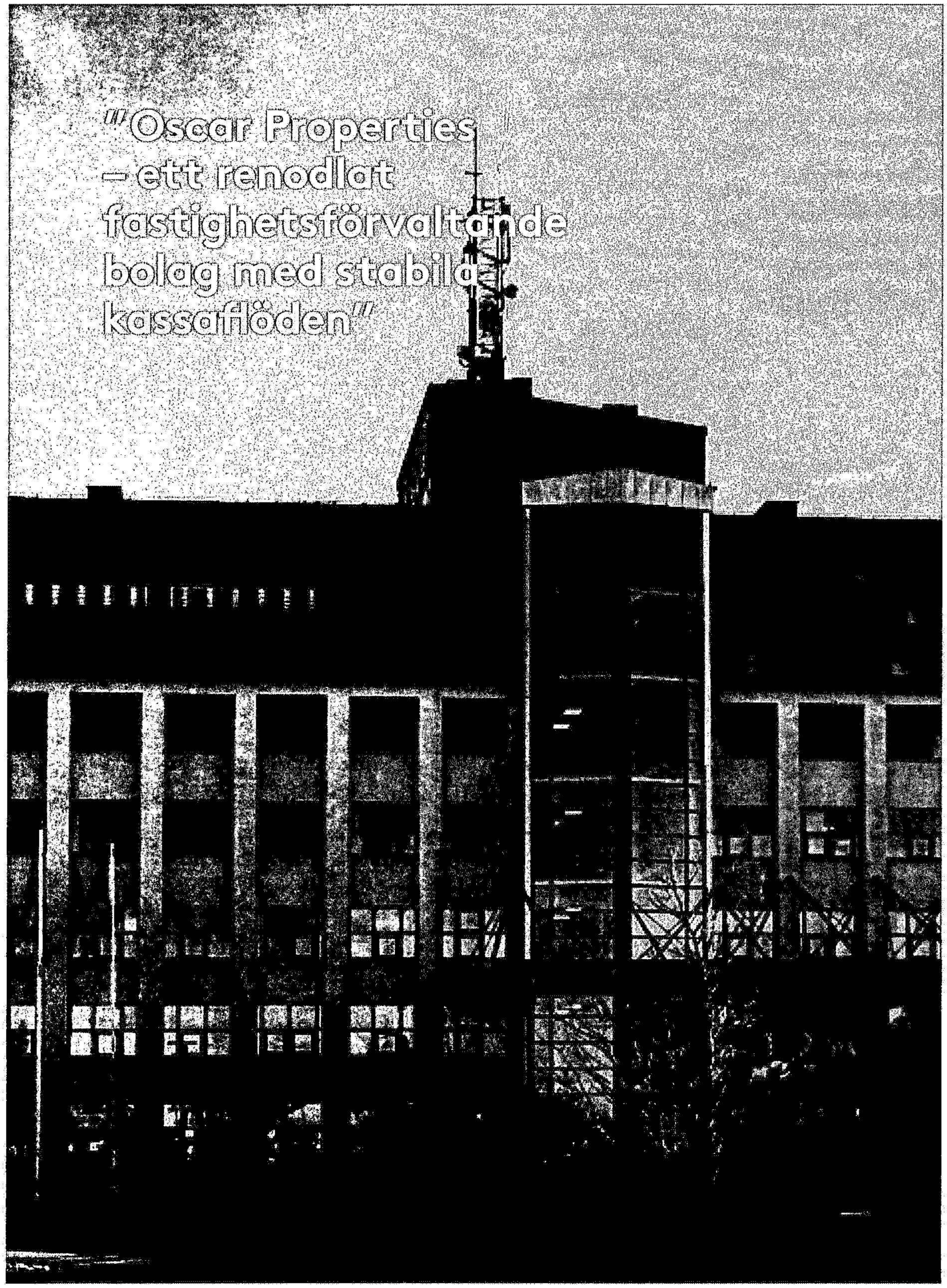
365

SOLIDITET

31%

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085 16



FASTIGHETSVÄRDE, MKR	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRNINGSVBAR YTA, KVM
6 894	87	534 465

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Årets höjdpunkter

Årets höjdpunkter innefattar bland annat att det nya Oscar Properties växer fram som ett renodlat fastighetsförvaltande bolag, de sista bostadsprojekten avslutas, Norra Tornen vinner pris och vi har genomfört 14 förvärvstransaktioner.

SLUTFÖRT ALLA BOSTADSPROJEKT

I juni 2021 slutförde vi projektet Unité i Norra Djurgårdsstaden och sålt alla lägenheter i projekt Helix, Norra Tornen på ett lyckat sätt. Vi kan nu fokusera på den nya verksamheten med full kraft och ta med de erfarenheter bolaget har avseende projektutveckling och använda dessa kunskaper vid projektutveckling i de fastighetsbestånd vi löpande förvärvar. Denna kunskap ger Oscar Properties en unik ställning som ett fastighetsförvaltande bolag.

OSCAR PROPERTIES GENOMFÖR STORA FÖRVÄRV

Under året har Oscar Properties fortsatt med en intensiv transaktionstakt och förvärvat ytterligare 56 fastigheter. I december genomförde vi en stor transaktion med Castellum, med ett underliggande värde om 1 763 miljoner kronor. Totalt har vi genomfört 14 förvärvstransaktioner under året med ett underliggande värde om cirka 5 miljarder kronor.

AVYTTRAT PRIMUS PÅ STORA ESSINGEN

Hösten 2021 sålde Oscar Properties alla delar i Primus 1 på Lilla Essingen i Stockholm. Med denna affär har bolaget sålt samtliga sina byggrätter inom projekt Primus och kan med den frigjorda likviditeten i projektet återinvestera i förvaltningsfastigheter. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 1 400 miljoner kronor.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085517



Under 2021 har en uppgörelse gjorts med obligationsägarna i det helägda dotterbolaget Uppfinnaren 1 AB (publ), innebärande att projekt Skurusundet avyttras och Uppfinnaren kommer att reglera skulden gentemot obligationsinnehavarna under det andra kvartalet 2022.



I juli 2021 emitterade Oscar Properties en icke säkerställd obligation på 550 miljoner inom en ram på 1 miljard kronor i syfte att reglera den tidigare förlängda obligationen. Med denna emission skapar bolaget ett utrymme för ytterligare medel inom ramen på 1 miljard.



Oscar Properties har under 2021 genomfört både företrädesemissioner och riktade emissioner som en del i genomförda affärer. Med detta har vi också utökat ägarkretsen att omfatta flera viktiga ägare. Vi har genomfört emissioner till ett värde av cirka en miljard kronor.



Under året har vi stärkt organisationen avseende förvaltningen, transaktionssidan och ekonomifunktionen. Vi har även övertagit all ekonomisk förvaltning som tidigare har hanterats av extern part och lagt en bra bas för att kunna fortsätta med en intensiv tillväxt för att nå målet om 20 miljarder i fastighetsvärde i slutet av 2024.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

VD har ordet

"Oscar Properties, nu ett renodlat fastighetsförvaltande bolag med stabila kassaflöden."

Oscar Properties har under 2021 fortsatt på den nya inriktningen och stärkt positionen som ett fastighetsförvaltande bolag. Under året har vi utvecklats till ett bredare fastighetsbolag med en diversifierad fastighetsportfölj och med närvaro i ett 20-tal av landets kommuner.

2021 var året då omvandlingen av Oscar Properties tog ordentligfart, efter starten i december 2020. Under året förvärvade och tillträdde vi ytterligare fastigheter för cirka fem miljarder kronor och bolaget har därmed, i och med försäljningen av vårt sista bostadsprojekt, genomgått en omvandling från bostadsutvecklare till renodlat fastighetsförvaltningsbolag med en förvaltningsportfölj på närmare sju miljarder kronor.

2021 har varit ett minst sagt händelserikt år och en bra start på vår resa att nå det operativa målet om ett fastighetsvärde överstigandes 20 miljarder vid utgången av 2024. Vi har under året arbetat målmedvetet med att identifiera intressanta förvärvsobjekt, säkra finansiering för förvärv samt att stärka vår organisation. Under året har vi succesivt förbättrat våra nyckeltal med lägre belåningsgrad och högre soliditet.

Då vi nu gått in i 2022 är det inte utan viss stolthet jag kan konstatera att Oscar Properties idag förvaltar ett fastighetsbestånd med en intjäningsförmåga per den 31 december som visar hyresintäkter om cirka 485 miljoner kronor per år vilket, genererar ett årligt driftnetto motsvarande cirka 373 miljoner kronor och ett förvaltningsresultat om cirka 95 miljoner kronor. Våra fastigheter är spridda över stora delar av Sverige och innefattar såväl kommersiella lokaler som bostäder.

38 procent av beståndet består av så kallade triplenet-avtal, vilket innebär att hyresgästen själv står för samtliga fastighetskostnader och dess förvaltning. Det har varit en medveten strategi från vår sida att öka andelen triplenet-avtal, vilket ger en enklareförvaltning.

Under det fjärde kvartalet har vi tillträtt fastigheter till ettvärde om 2,9 miljarder kronor. Fastigheterna omfattar 239 030 kvadratmeter uthyrbar yta fördelat över kontor, lager och handelfrämst i Stockholms- och Öresundsregionen.

Under det fjärde kvartalet avyttrade vi också vårt sista bostadsprojekt, Primus, till ett underliggande fastighetsvärde om 1,4 miljarder kronor. Med vårt strategiska fokus på förvaltning har vi framgent inte för avsikt att påbörja några nya bostadsprojekt och kommer inte heller att förvärva nya byggrätter, utan fokusera på att förvalta och utveckla redan befintliga i portföljen.

Resultatet av denna omvandling och de förvärv som genomförts under året kommer framför allt synas i vår rapportering från första kvartalet 2022 och framåt. Resultatet per aktie under det fjärde kvartalet uppgick till 1,19 kronor per aktie, 2,69 kronor per aktie för helåret och vid utgången av året uppgick eget kapital till 2,5 miljarder kronor

En viktig del i omvandlingen av Oscar Properties har även varit hur vi som bolag organiserar oss. Rätt organisation är en förutsättning för att möjliggöra och bedriva en effektiv och bra förvaltning av våra fastigheter och samtidigt ha en organisation som möjliggör fortsatt hög tillväxt. Därför har vi förstärkt vår ekonomiavdelning och rekryterat en förvaltningschef. Vi har också tagit över all extern ekonomisk förvaltning vilket ger en årlig besparing om cirka 2 miljoner kronor samtidigt som vi kan erbjuda en närmare och gentemot hyresgästerna mer lyhörd förvaltning.

Då vi nu blickar framåt kan vi konstatera att inledningen av 2022 har bjudit på en turbulent finansmarknad. Många är oroliga över den ökade inflationen och succesiva räntehöjningar. Mot bakgrund av den ökade marknadsturbulensen känns det tryggt att majoriteten av våra hyror är indexreglerade vilket innebär att våra hyror justeras i linje med inflationstakten.

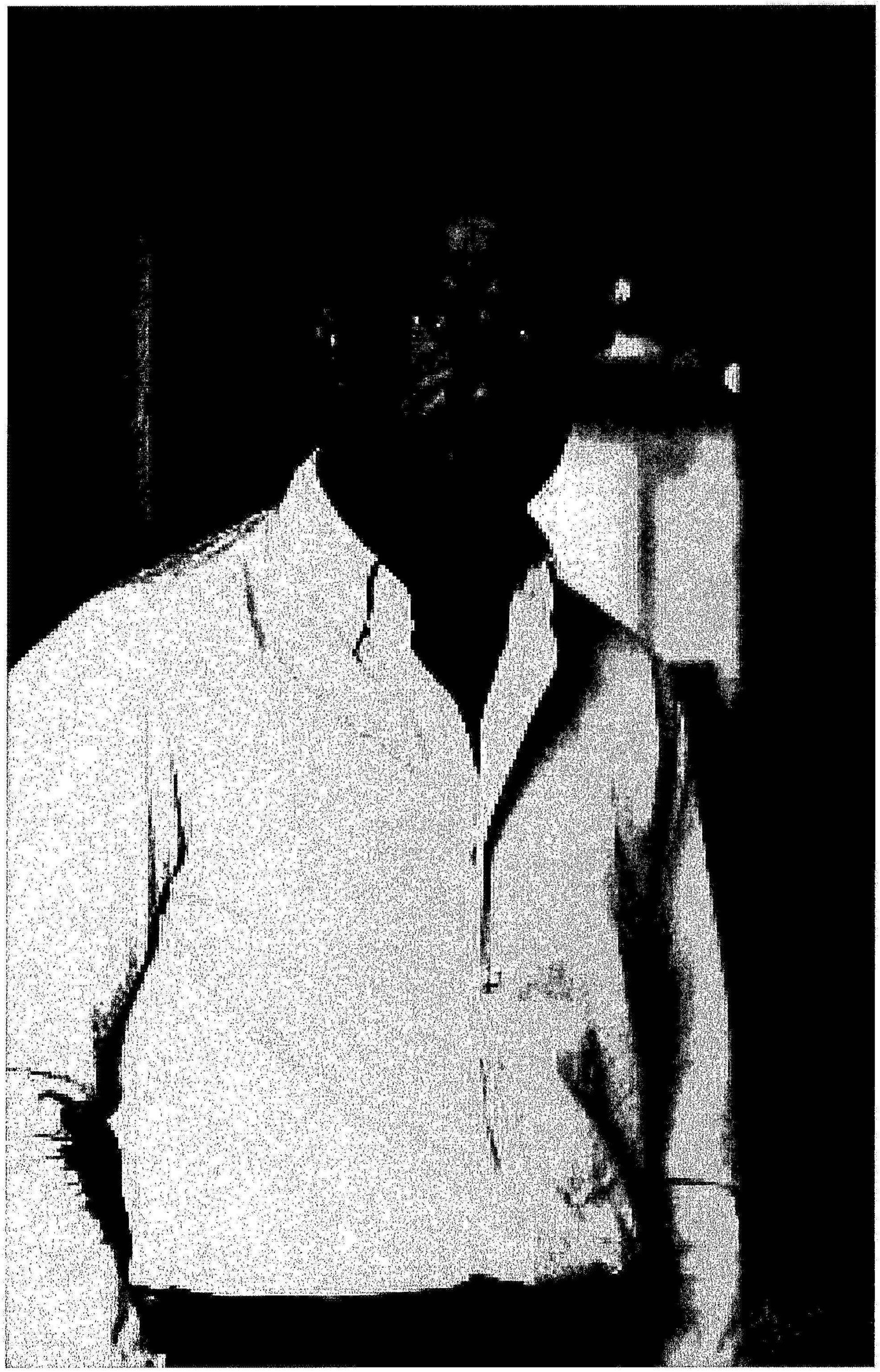
Vi vill under 2022 fortsätta agera då attraktiva förvärvsmöjligheter dyker upp. Vidare vill vi, allteftersom vår portfölj växer, sänka våra finansieringskostnader. Vår målsättning är också att öka vår exponering inom segmentet industri som representerar 14 procent och inom logistik som idag representerar 10 procent.

Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare, aktieägare och andra i vår närhet som är med oss på den här resan. Mycket har hänt under det senaste året och vi ser fram emot ett spännande år som förvaltningsbolag.

Stockholm, mars 2022

Oscar Engelbert
Verkställande Direktör

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc394214954244563 31e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972



20230116085318

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

2021 i korthet

VI ÄR OSCAR PROPERTIES

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Oscar Properties tillsammans med Samhällsbolaget i Norden AB offentliggör projektstart för produktion av 80 lägenheter i Karlskrona. Totalt ska 170 lägenheter produceras.
- Oscar Properties anställer Fanny Algstedt som analytiker inför kommande expansion.
- Oscar Properties meddelar att Finansinspektionen beslutat att skriva av ärendet om hur Oscar Properties har redovisat fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar.
- Oscar Properties förvärvar tre byggrätter i centrala Sundsvall för produktion av cirka 200 bostäder.
- Oscar Properties tecknar avtal om förvärv av fastighet i Rotebro med ett underliggande värde om cirka 100 mkr och planerat tillträde i Q3 2021.
- Oscar Properties avtalar med Gabrielsson Invest AB (GIAB) om ett övertagande av projektet Biografen. Bakgrunden till detta beslut är att bolaget vill lägga all kraft på att fortsätta fokusera på att bygga en attraktiv förvaltningsportfölj. Avtalet innebär att från och med kvartal 1 2021 så konsolideras inte BRF Biografen Penthouse.
- Oscar Properties förvärvar två fastigheter i Katrineholm och Falköping med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 150 miljoner kronor och planerat tillträde i Q3 2021.
- Oscar Properties förvärvar två kommersiella fastigheter i industriområdet Tornby i Linköping. Det underliggande fastighetsvärde uppgår till 97,5 miljoner kronor och planerat tillträde i Q2 2021.
- Oscar Properties beviljas bygglov till ny etablering för Byggmax om cirka 1 900 kvm i Höganäs. Byggnationen planeras att vara färdigställd i Q3 2021.

NYCKELTAL

	2021	2020	2019	2018 [3]	2017 [3]
Nettoomsättning, mkr	257,0	149,5	816,1	1 906,1	2 788,3
Rörelseresultat, mkr	505,2	-25,8	-118,9	-371,9	532,1
Periodens resultat, mkr	364,5	-70,3	-226,1	-492,5	350,5
Avkastning på eget kapital, %	20,3	neg	neg	neg	25
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 894,4	1 429,7	-	-	-
Balansomslutning, mkr	8 074,7	3 761,6	2 958,8	3 398,6	4 611,5
Eget kapital, mkr	2 514,8	1 074,7	862,4	1 026,1	1 554,1
Eget kapital per aktie, kronor	18,58	0,55			
Substansvärde per aktie, kronor	18,32	0,55			
Soliditet, %	31	29	29	30	34
Resultat per stamaktie, kronor [1]	2,69	-0,30	-7,43	-18,54	11,28
Totalt antal utestående aktier, tusental	135 348	241 442	192 898	30 933	30 455
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 42-43
[3] Beloppen är ej omräknade efter införandet av den nya redovisningprincipen

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085519

- Oscar Properties vinner det prestigefyllda priset International High Rise Award för världens mest innovativa höghus. Norra tornen, ritat av Office of Metropolitan Architecture, står som vinnare.
- Oscar Properties genomför riktad emission till Investment AB Öresund om ca 38 miljoner kronor.
- Oscar Properties tecknar avsiktsförklaring för skolverksamhet i Nacka samt en bostadsportfölj i norra Sverige med underliggande värde om 110 mkr.
- Investment AB Öresund lämnar åtagande att teckna sin pro rata-andel i den kommande företrädesemission i april 2021. Öresund garanterar dessutom en betydande del av denna företrädesemissionen.
- Oscar Properties offentliggör att utfallet av företrädesemissionen, om ca 150 miljoner kronor, är kraftigt övertecknad och cirka 253 procent av företrädesemissionen tecknades.
- Oscar Properties förvärvar fem fastigheter i Skåne med ett underliggande värde på 110 miljoner kronor av Sven-Olof Johanssons bolag Compactor Fastigheter AB som blir ägare av cirka 5 procent av Oscar Properties. Planerat tillträde under Q3 2021.
- Oscar Properties förvärvar 16 fastigheter av Kvalitena med ett underliggande fastighetsvärde om 930 miljoner kronor och Kvalitena utökar sitt ägande i Oscar Properties genom en apportemission om 150 miljoner kronor och planerat tillträde i Q3 2021.
- Oscar Properties tillträder den 30 april 2021 två fastighetsförvärv för totalt 1 390 miljoner kronor, förvärvade från Peter Eriksson Fastighets AB och Kvalitena AB.
- Oscar Properties förvärvar fyra fastigheter i Köping med inslag av bostäder från Sterner Stenhus Holding AB, med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 119 miljoner kronor. Förvärvet finansieras genom en riktad emission om 15 miljoner kronor och tillträdes i Q3 2021.
- Oscar Properties förvärvar tre kommersiella fastigheter belägna i Göteborg med ett underliggande fastighetsvärde om 77 miljoner kronor. Förvärvet finansieras genom en riktad emission om 19,25 miljoner kronor och planerat tillträde i Q3 2021.
- Oscar Properties tillträder två fastighetsförvärv i Tornby i Linköping för totalt 97,5 miljoner kronor.
- Oscar Properties fastställer nya finansiella mål med fokus på att växa förvaltningsverksamheten och förstärka bolagets finansiella ställning. De nya målen innebär bland annat att fastighetsvärdet ska öka upp till 10 miljarder kronor inom en 3-årsperiod och en genomsnittlig avkastning på eget kapital om 15 procent per år över en konjunkturcykel.
- Oscar Properties emitterar en icke säkerställd obligation på 550 miljoner kronor under ett ramverk av 1 miljard kronor. Obligationen har en löptid på tre år till juli 2024 och med en räntesats på STIBOR 3 månader + 7,25 procent. Obligationen planeras att listas på Nasdaq, Stockholm.
- Oscar Properties informerar om att förtidslösen av obligation kommer att genomföras den 19 juli 2021 till en kurs om 102 procent av det nominella värdet, inklusive upplupen ränta.
- Oscar Properties förvärvar två lager- och industrifastigheter centralt belägna i Värnamo för totalt 36,5 miljoner kronor.
- Oscar Properties tillträcer ett fastighetsförvärv för totalt 150 miljoner kronor, en fastighet i Katrineholm och en fastighet i Falköping.
- Oscar Properties genomför årsstämmans beslut om sammanläggning av samtliga utgivna aktieslag (så kallad omvänd split) innebärande att femtio (50) befintliga aktier blir en (1) ny aktie (ratio 50:1). Sammanläggningen genomfördes den 25 augusti 2021.
- Oscar Properties tillträder två fastigheter, som inrymmer dagligvaruhandel samt en skola, till ett värde om 343,5 miljoner kronor och fränträtt sju fastigheter belägna i Höganäs och Motala till ett värde om 340 miljoner kronor.
- Oscar Properties erhåller bygglov för utveckling av hyresrätter i Sundsvall. Totalt rör det sig om 200 hyresrätter med ett beräknat årligt driftnetto om cirka 22 miljoner kronor.
- Oscar Properties förvärvar en nyproducerad industrifastighet i Lidköping. Vid tillträdet av fastigheten sker en riktad emission till säljaren om 5 miljoner kronor.Emissionskursen är fastställd till 14 kronor per stamaktie.Underliggande fastighetsvärde uppgår preliminärt till 27 miljoner kronor.
- Oscar Properties förvärvar en fastighetsportfölj för cirka 1 750 mkr från Castellum AB (publ). Förvärvet delfinansieras genom en fullt garanterad företrädesemission om cirka 200 miljoner kronor och en riktad nyemission av stamaktier till Castellum om upp till 200 miljoner kronor, att godkännas av en extra bolagsstämma. Resterande del av förvärvet avses finansieras genom räntebärande skulder och befintliga medel.
- Oscar Properties tillträder ett fastighetsförvärv för totalt 110 miljoner kronor, bestående av fem fastigheter i Skåne med Compactor Fastigheter AB som säljare.Tillträdet finansieras genom en kombination av lån och riktad emission motsvarande en teckningslikvid om 52,5 miljoner kronor. Med detta förvärv blir Sven-Olof Johansson via bolaget Compactor Fastigheter AB ägare i Oscar Properties.
- Oscar Properties ingår avsiktsförklaring om att sälja projekt Primus vidare efter att ha nått en överenskommelse om att köpa ut Starwood ur det gemensamt ägda projektet.
- Oscar Properties's dotterbolag Goldcup 100804 AB under namnändring till HL 18 Property Portfolio AB emitterar en säkerställd obligation om totalt 550 miljoner kronor för förvärv av 18 fastigheter.
- Oscar Properties uppdaterar det operativa målet att fastighetsvärdet ska överstiga 20 miljarder inom en 3-årsperiod, från tidigare 10 miljarder inom en 3-årsperiod.
- Oscar Properties tillträder ett förvärv för totalt 916 miljoner kronor. Det avser 18 kommersiella fastigheter belägna i Umeå, Sundsvall, Göteborg, Trollhättan och Nyköping.
- Oscar Properties genomför en företrädesemission och bolaget tillförs cirka 206 miljoner kronor i eget kapital före avdrag för emissionskostnader. Företrädesemissionen övertecknades med cirka 129 procent.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

2021 i korthet forts.

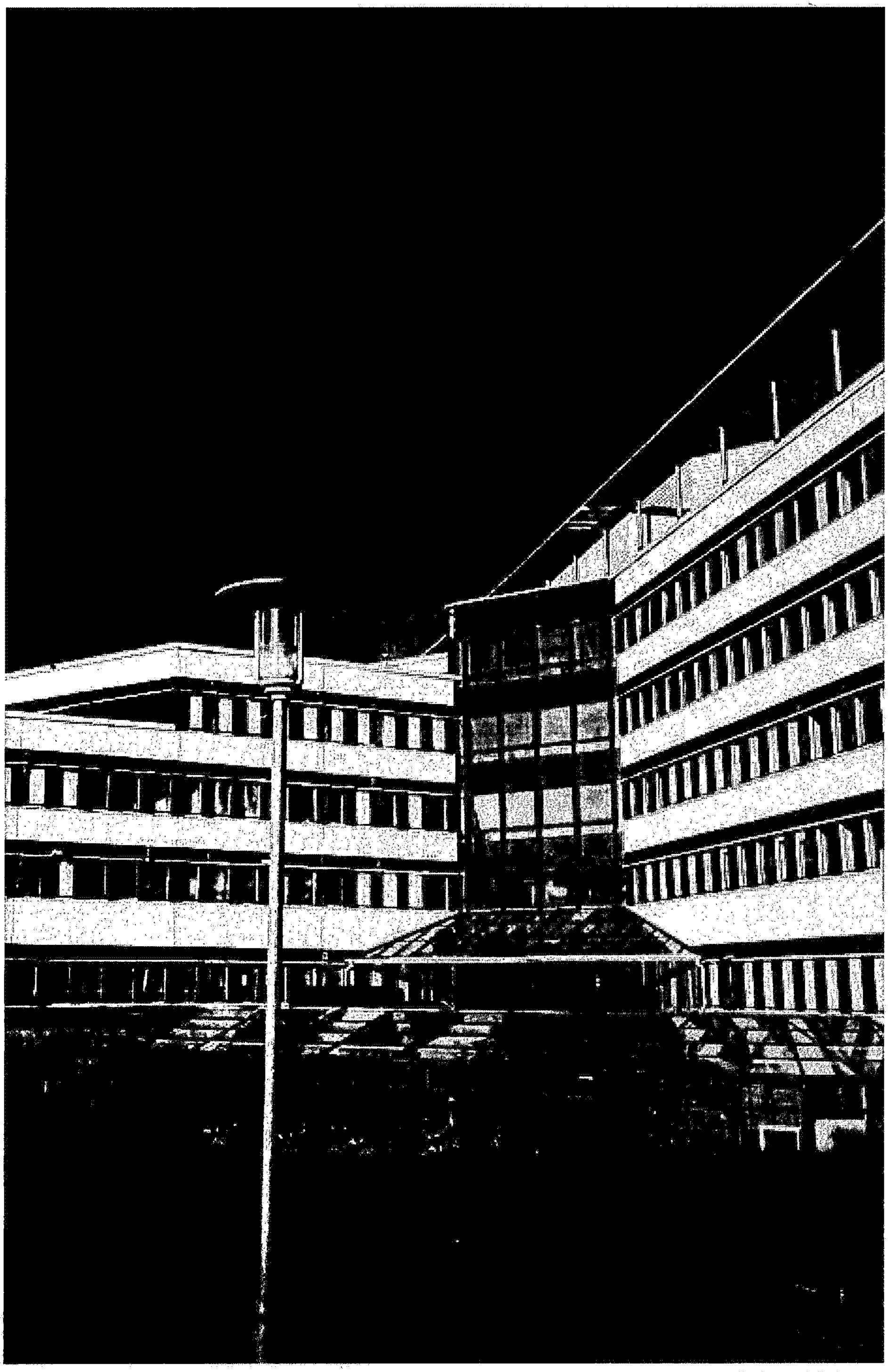
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET (FORTS)

- Oscar Properties tecknar avtal om att avyttra del av fastigheten Primus 1 (Primus) till PEAB till ett underliggande fastighetsvärde om 1 167 miljoner kronor.
- Oscar Properties tillträderett förvärv av 16 fastigheter för totalt 1 763 miljoner kronor av Castellum. I samband med affären blev Castellum aktieägare via en riktad nyemission om 200 miljoner kronor.
- Oscar Properties anställer Marc Siösteen som förvaltningschef, han kommer närmast från Hembla AB (publ), tidigare D. Carnegie & Co AB (publ).
- Oscar Properties tecknar avtal om att avyttra del av fastigheten Stockholm Primus 1 (Primus) till Patriam till ett underliggande fastighetsvärde om 250 miljoner kronor.

Ovanstående är ett urval av årets väsentliga händelser.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc394214954244563 31e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085520



Ekplantan 4, Sollentuna

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Värdeskapande 2021

Oscar Properties har idag en stark position som fastihetsförvaltare. Med 17 års erfarenhet av projektutveckling har vi värdeskapande genom projekt i vårt DNA.

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, nyprodukton och omvandling.

VISION

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

1

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Oscar Properties har med förvärv av förvaltningsfastigheter kompletterat den strategiska inriktningen och genom detta genereras kassaflöden som stöder projektutvecklingen. Fastigheterna kommer att utgöra basen för en solid finansiell ställning och göra bolaget mindre beroende av fluktuerande kassaflöden från utvecklingsverksamheten.

2

PROJEKTUTVECKLING

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.

FINANSIELLA MÅL

Oscar Properties finansiella mål antogs den 27 oktober 2021 och uppdaterades 15 mars 2022:

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 15 procent per år över en konjunkturcykel.
- Soliditeten ska inte understiga 30 procent och inom 3 år uppgå till 40 procent.
- Räntetäckningsgraden, ICR, ska överstiga 2,0 gånget över en konjunktur

OPERATIVA MÅL

Oscar Properties operativa mål antogs den 27 oktober 2021:

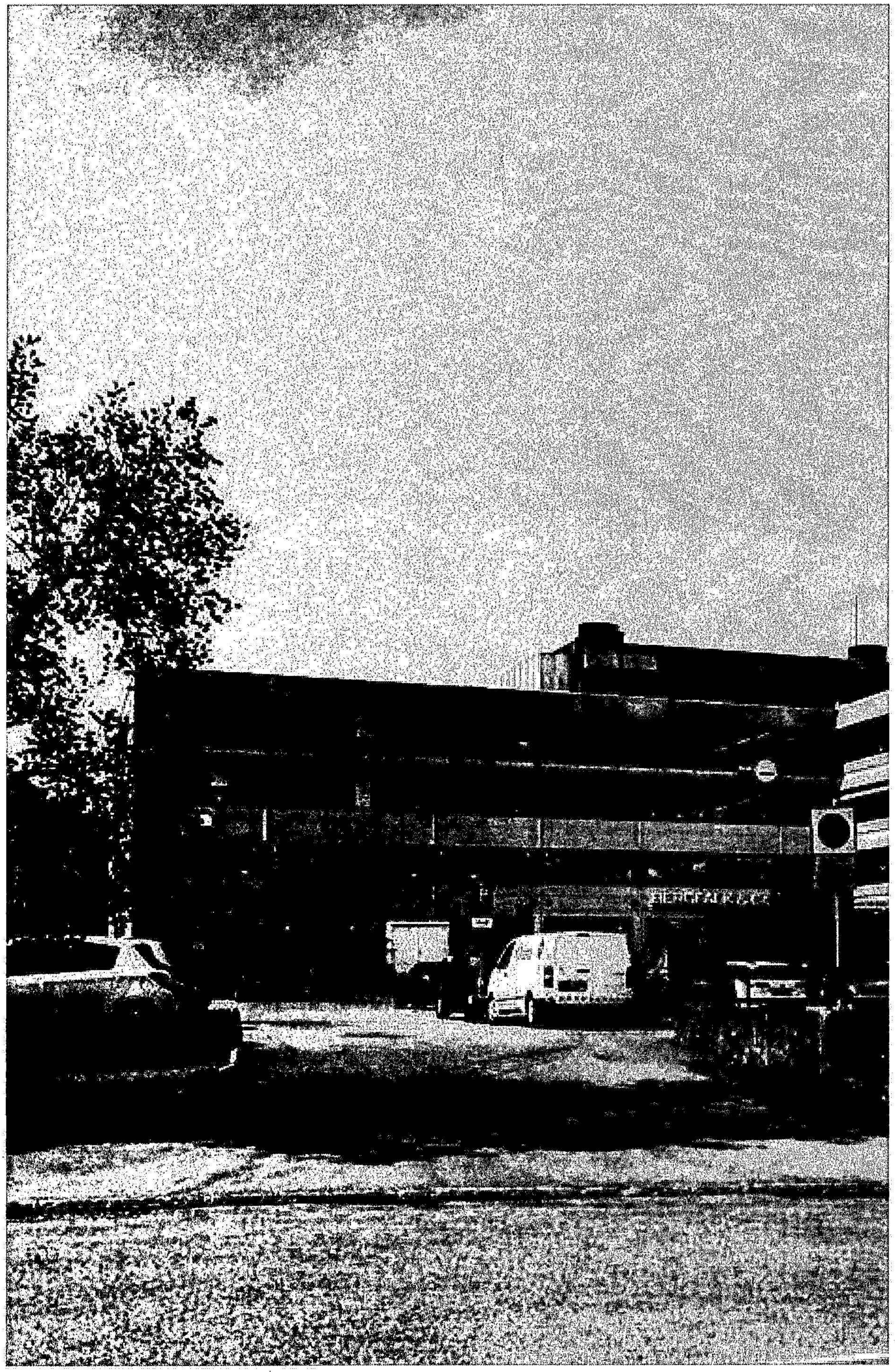
- Fastighetsvärdet ska överstiga 20 miljarder kronor inom en 3-årsperiod.
- Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och värdehöjande förvaltning samt genom projektutveckling. Projektutveckling ska inte överstiga mer än 10 procent av bolagets balansräkning

För att uppnå sina mål ska Oscar Properties:

- Fokusera på fastighetsförvärv som genererar stabila kassaflöden
- Fokusera på en effektiv kundorienterad förvaltning
- Fokusera på värdeskapande projektutveckling inom fastighetsbeståndet
- Fokusera på att identifiera utvecklingsbara byggrätter
- Fokusera på att förbättra finansnettot genom att öka bolagets attraktionskraft hos bankerna via en stärkt balansräkning som kommer av ytterligare förvärv av fastigheter med stabila kassaflöden.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085221



Konsumenten 2, Stockholm

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Förvaltningsfastigheter

FASTIGHETSBESTÅNDET

Oscar Properties fastighetsbestånd bestod den 31 december 2021 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 2021 till 6 894 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan är cirka 534 000 kvadratmeter, varav 35 procent är lager, 31 procent är kontor, 10 procent är butik, 9 procent är industri, 6 procent är dagligvaruhandel och 9 procent utgörs av övriga ytslag.

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

En förvaltningsorganisation är under uppbyggnad och från och med 1 januari 2022 drivs all fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning i egen regi. Teknisk förvaltning upphandlas lokalt där fastigheterna är belägna.

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Oscar Properties har under året tillträtt 56 fastigheter till ett överenskommet fastighetsvärde om drygt 5 miljarder kronor. De tre största största förvärven utgör tillsammans 80 procent av det förvärvade fastighetsvärdet. I april tillträddes fem kommersiella fastigheter i Västberga och Älvsjö samt en lagerfastighet i Helsingborg till ett totalt fastighetsvärde om cirka 1,4 miljarder kronor. I början av november tillträddes 15 fastig heter belägna i Helsingborg, Skellefteå, Skövde, Sundsvall och Umeå med flera orter. I mitten av november tillträddes ytterligare 16 fastigheter belägna i Huddinge, Sollentuna, Norrköping och Malmö med flera orter.



Skeppsbron 13, Karlskrona.

BESTÅNDETS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Hyresvärde, mkr	Yta, m²	Kr/m²	Andel av totalt hyresvärde
Frigoscandia AB	43	68 000	634	9%
City Gross Sverige AB	26	22 463	1 153	5%
Volvo Parts AB	14	22 000	635	3%
Telefonaktiebolaget LM Ericsson	13	12 297	1 055	3%
Bilia Bil Dahl AB	12	14 411	848	2%
QO Söder AB	12	9 435	1 228	2%
Fingerprint Cards AB	9	3 283	2 790	2%
Stockholm Hotel Apartments i Sollentuna	9	3 324	2 566	2%
Bergfalk & Co AB	7	3 885	1 908	1%
Arbetsförmedlingen	6	4 673	1 390	1%
Övriga	347	370 694	936	70%
Totalt	**498**	**534 465**	**932**	**100%**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085522

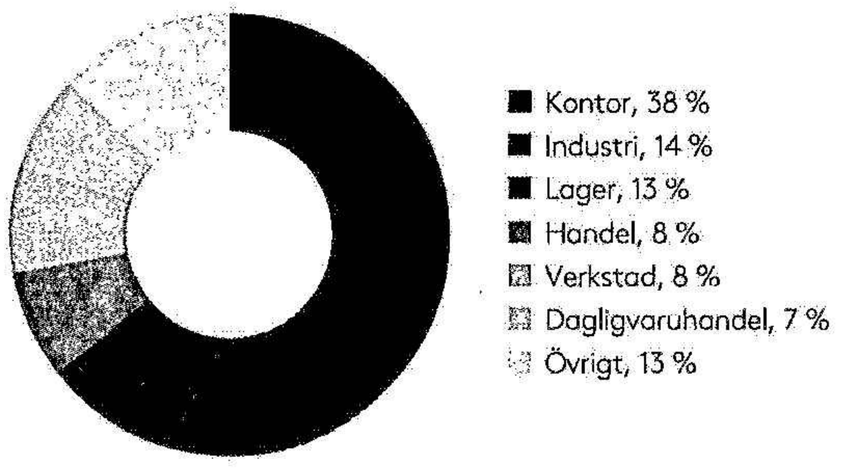
FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ LÄN

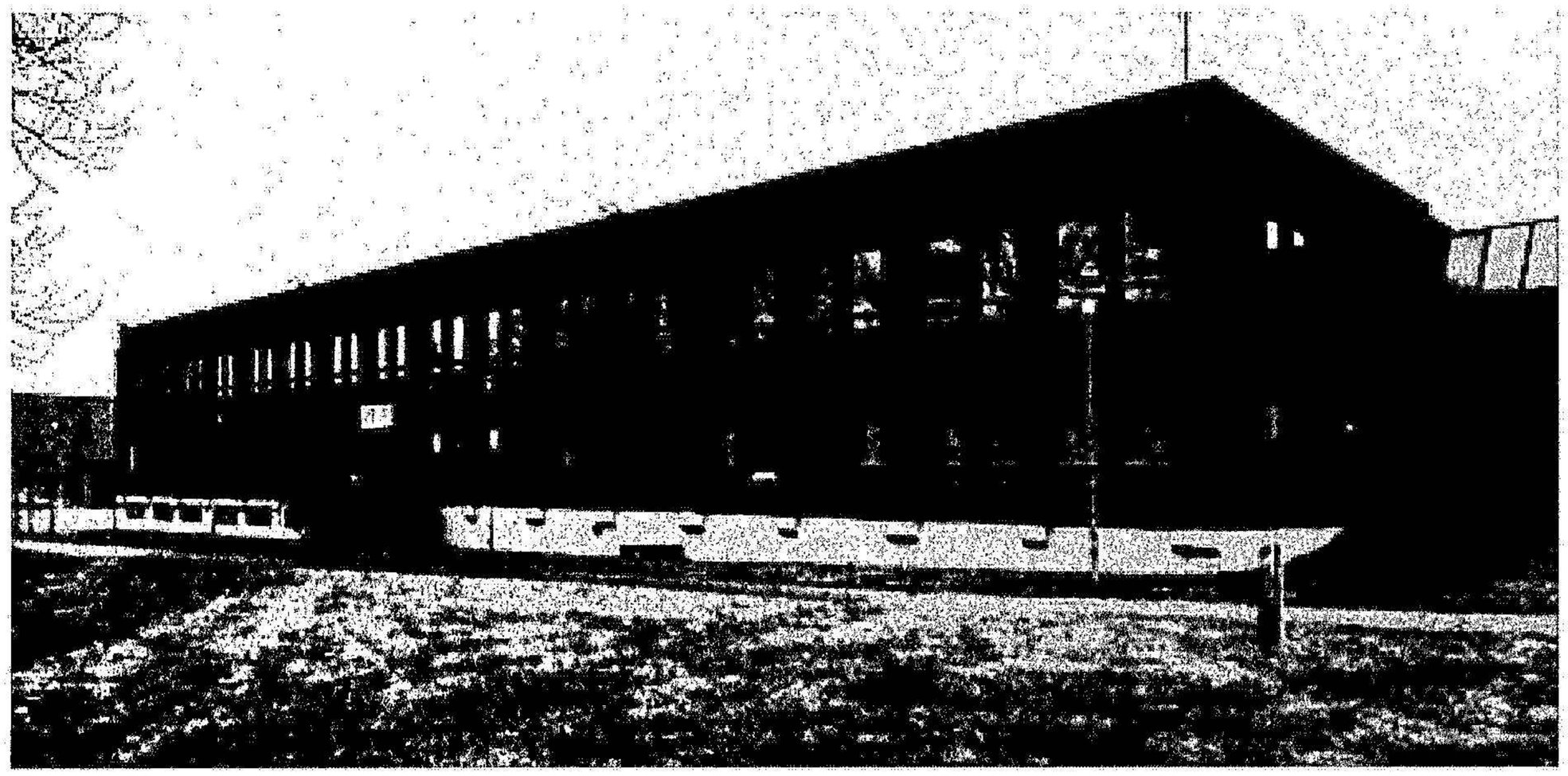
Län	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Antal fastigheter
Skåne län	2 426	179	183 016	15
Stockholms län	1 910	118	68 926	13
Södermanlands län	545	40	71 202	10
Västra Götalands län	356	30	22 096	5
Kalmar län	339	26	27 199	14
Västmanlands län	295	25	26 886	6
Östergötlands län	231	16	29 659	3
Blekinge län	227	21	16 805	3
Övriga	567	45	88 677	18
Totalt	**6 894**	**498**	**534 465**	**87**

FASTIGHETSVÄRDE FÖRDELAT PER GEOGRAFI, 31 DECEMBER 2021



FASTIGHETSVÄRDE FÖRDELAT PER FASTIGHETSKATEGORI, 31 DECEMBER 2021





Litografen 7, Eskilstuna.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc394214954244563 31e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

FASTIGHETSVÄRDERING

Per den 31 december 2021 uppgick verkligt värde för hela fastighetsbeståndet till 6 894 mkr. Verkligt värde definieras enligt följande. Det värde vid värdetidpunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genomföra en transak tion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part.

Fastighetsbeståndet värderas internt varje kvartal. För att verifiera internvärderingarna görs även externvärdering för ett par fastigheter varje kvartal. Hela fastighetsbeståndet värderas externt under ett år, rullande, genom att vissa fastigheter väljs ut varje kvartal. Under det fjärde kvartalet 2021 har 56 av 87 fastigheter värderats externt, övriga 33 fastigheter har värderats internt. För externvärderingar har Newsec, Savills och JLL anlitats.

Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av:

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

Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

Från analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden samt restvärde vid kalkylperiodens slut har diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan ska motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet. Den genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden var 7,8 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 kalkylpe riodens slut uppgår till 5,8 procent.

I värdet för fastigheterna ingår 129 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.

FÖRÄNDRINGAR REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

Belopp i miljoner kronor (mkr)

Fastighetsbestånd vid periodens början	1 429,7
Förvärv	4 766,0
Investeringar i befintliga fastigheter	51,6
Omklassificering projektfastighet	266,2
Avyttringar	329,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	710,8
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 december	**6 894,4**



Platen 8, Motala.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085323

BESTÅNDETS VAKANSER

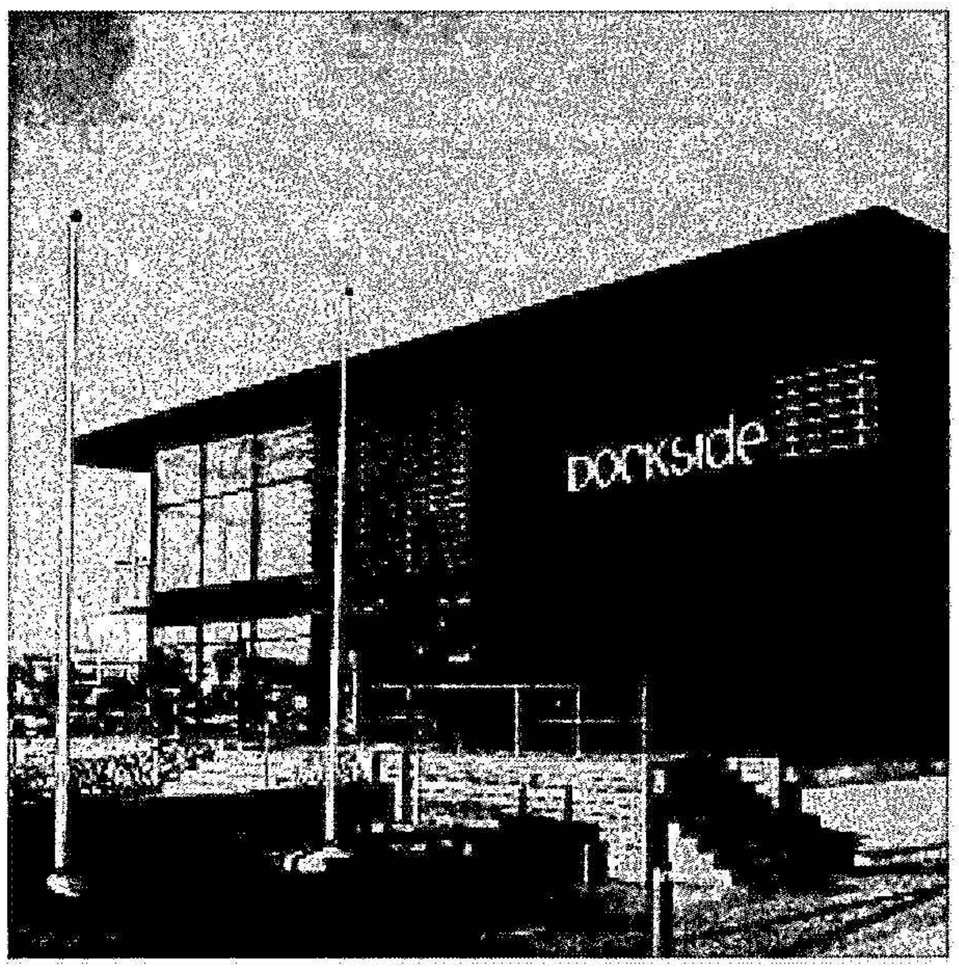
Oscar Properties arbetar aktivt med uthyrning av vakanta ytor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december till 89 procent. Sett till yta uppgick uthyrningsgraden till 86 procent. Förvaltningen har löpande kontakt med lokala mäklare samt arkitekter som besitter med mycket information och 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 2021 hade Oscar Properties 1 067 hyresavtal tecknade med 727 hyresgäster. Den viktade återstående löptiden för dessa hyresavtal upp gick till 3,6 år. De tio största hyresgästerna stod tillsammans för 30 procent 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	187 683	12 903	7%	122	6	5%
Kontor	145 995	28 232	19%	189	29	15%
Butik	50 816	3 971	8%	62	3	5%
Industri	40 000	14 823	37%	13	7	51%
Dagligvaruhandel	34 693	0	0%	38	0	0%
Skola	10 468	0	0%	11	0	0%
Förråd	9 732	3 683	38%	5	1	31%
Bostad	7 948	623	8%	10	1	6%
Hotell	6 642	0	0%	5	0	0%
Övriga	40 487	8820	22%	44	9	21%
Totalt	**534 465**	**73 055**	**14%**	**498**	**56**	**11%**

[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

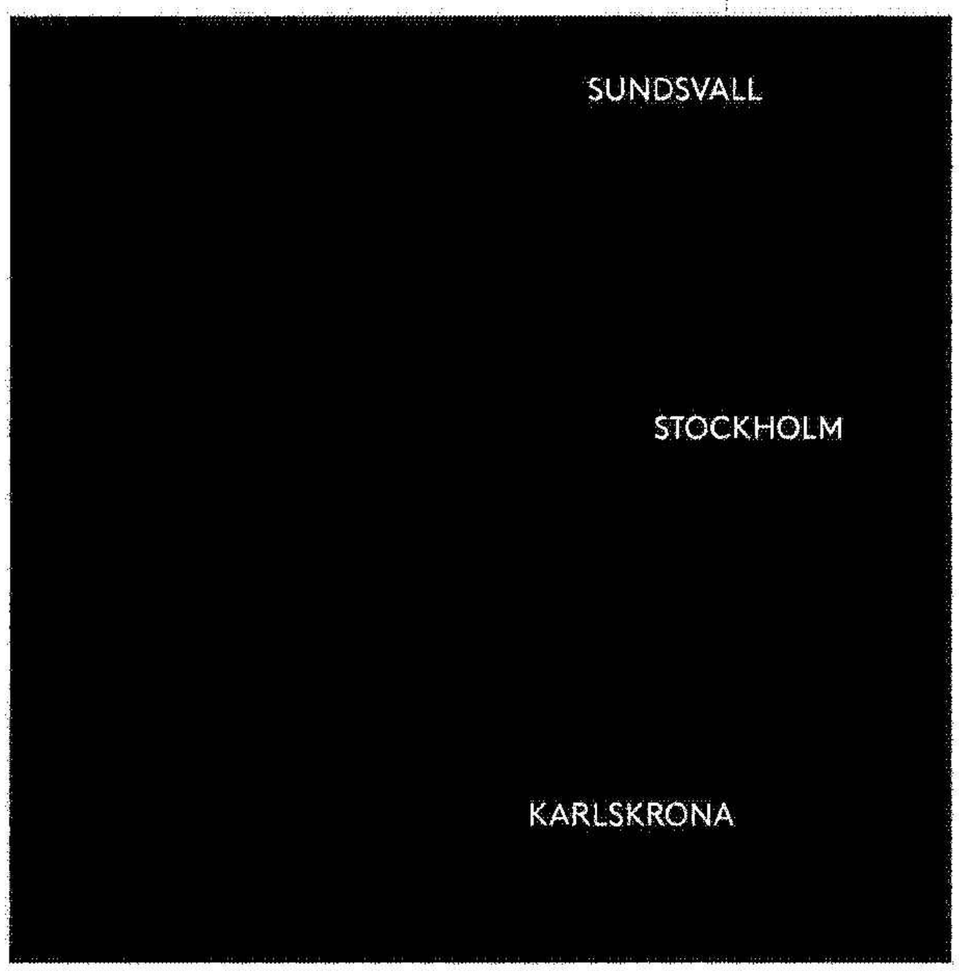
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Projektportföljen

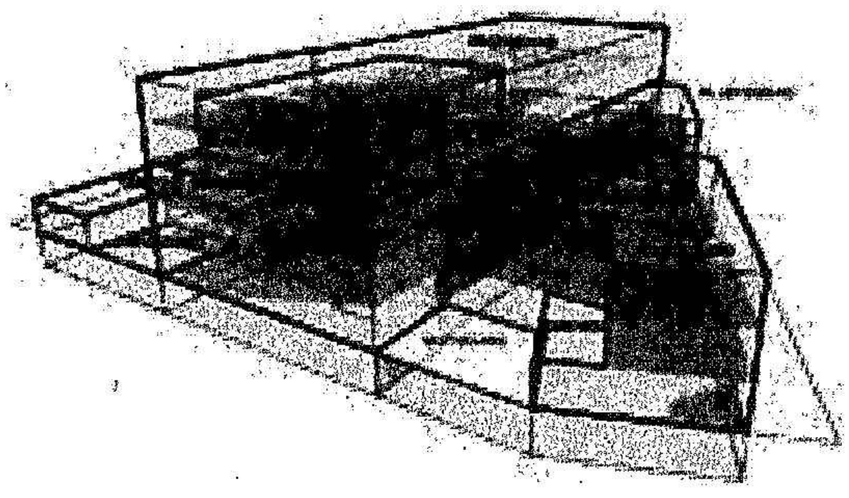
BYGGRÄTTER I FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

Oscar Properties identifierar succesivt möjliga byggrätter inom ramen för fastighetsbeståndet i affärsområdet Förvaltningsfastigheter och kommer att utveckla projekt löpande.
Oscar Properties har hittills identifierat byggrätter om 189 000 kvadratmeter inom gällande detaljplaner.

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









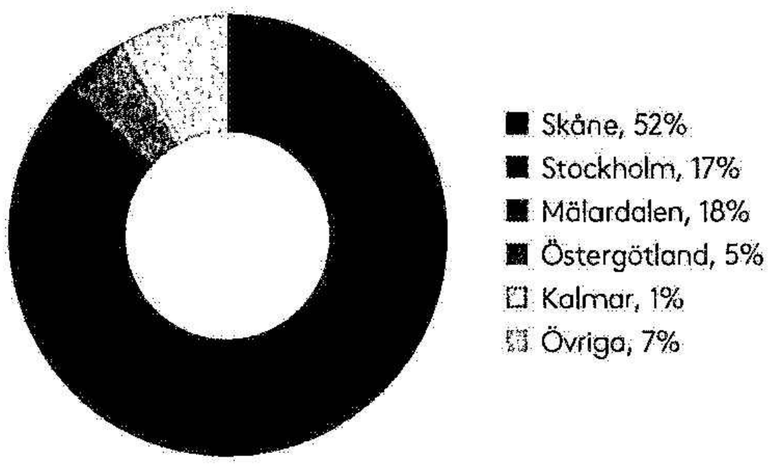
Byggrättsstudie, Älvsjö, Västberga.

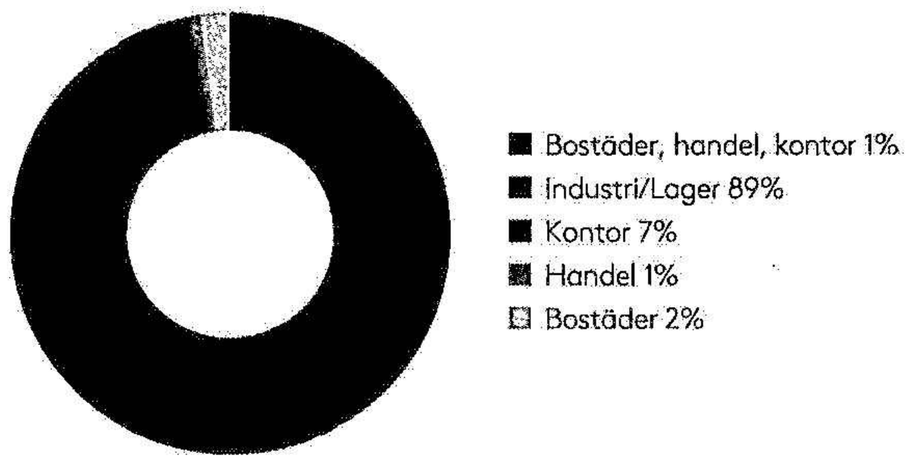
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085524

BYGGRÄTTER VIA BYGGLOV INOM BEFINTLIG DETALJPLAN

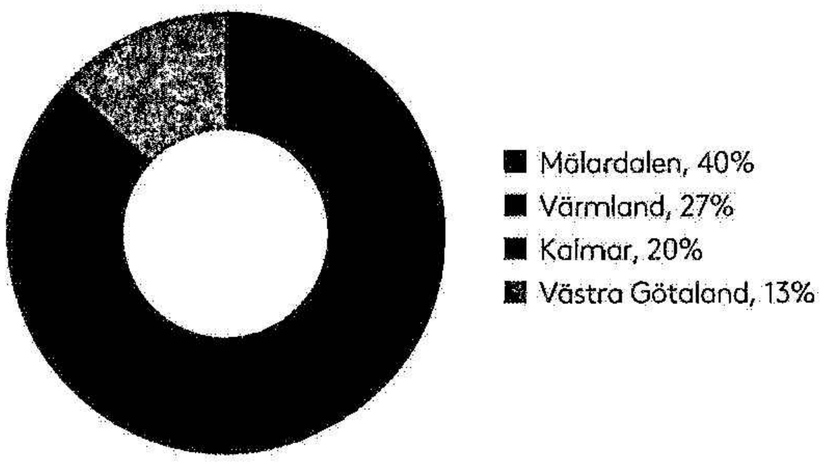
Med byggrätter inom befintlig detaljplan avses sådana som medges av gällande detaljplan och som kan realiseras genom ansökan om bygglov hos kommunen. För närvarande har 189 000 kvm byggrätter identifierats inom befintliga detaljplaner. Dessa är till störst del belägna i Skånes- och Stockholms län.

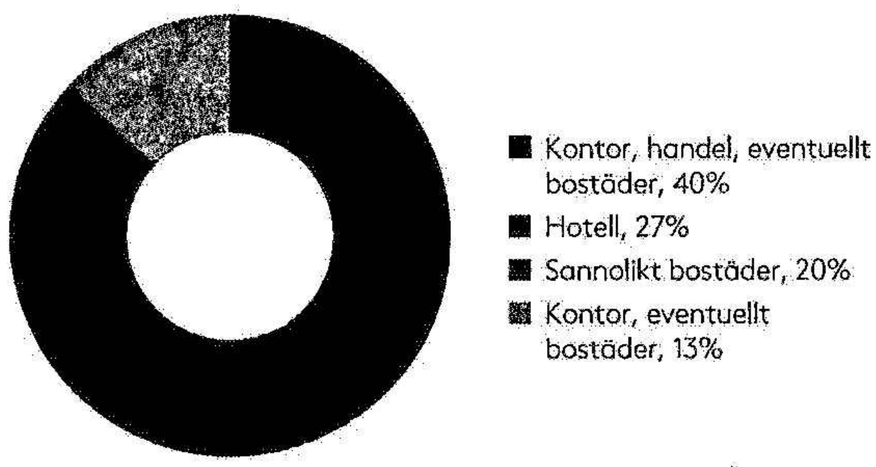




BYGGRÄTTER GENOM ÄNDRAD DETALJPLAN

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





ÄLVSJÖ

På fastigheten Konsumenten 2 finns goda möjligheter att bygga till lokaler och kontorsyta inom befintlig detaljplan om maximalt 7 741 kvadratmeter. Förstudie är påbörjad och planerad produktionsstart är tidigast kvartal 4, 2022.

VÄSTBERGA

För fastigheterna Dikesrenen 19, Elektra 13, Elektra 25 och Elektra 26 pågår projektplanering för utnyttjande av byggrätterna inom befintliga detaljplaner. Förstudie för respektive fastighet planeras färdigställas under kvartal 2, 2022.

NACKA (ALPHYDDAN)

Utveckling pågår av byggrätten på fastigheten Sicklaön 88:1 inom befintlig detaljplan. Bygglovshandling är framtagen och ansökan om bygglov är under handläggning. Parallellt pågår fördjupad förstudie för att säkerställa förutsättningar inför upphandling av av totalentreprenad. Översiktlig tidplan för 2022, förstudie feb-mars, bygglov april, upphandling av entreprenör mars-april, start produktion augusti, färdigställande kvartal 1, 2023.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

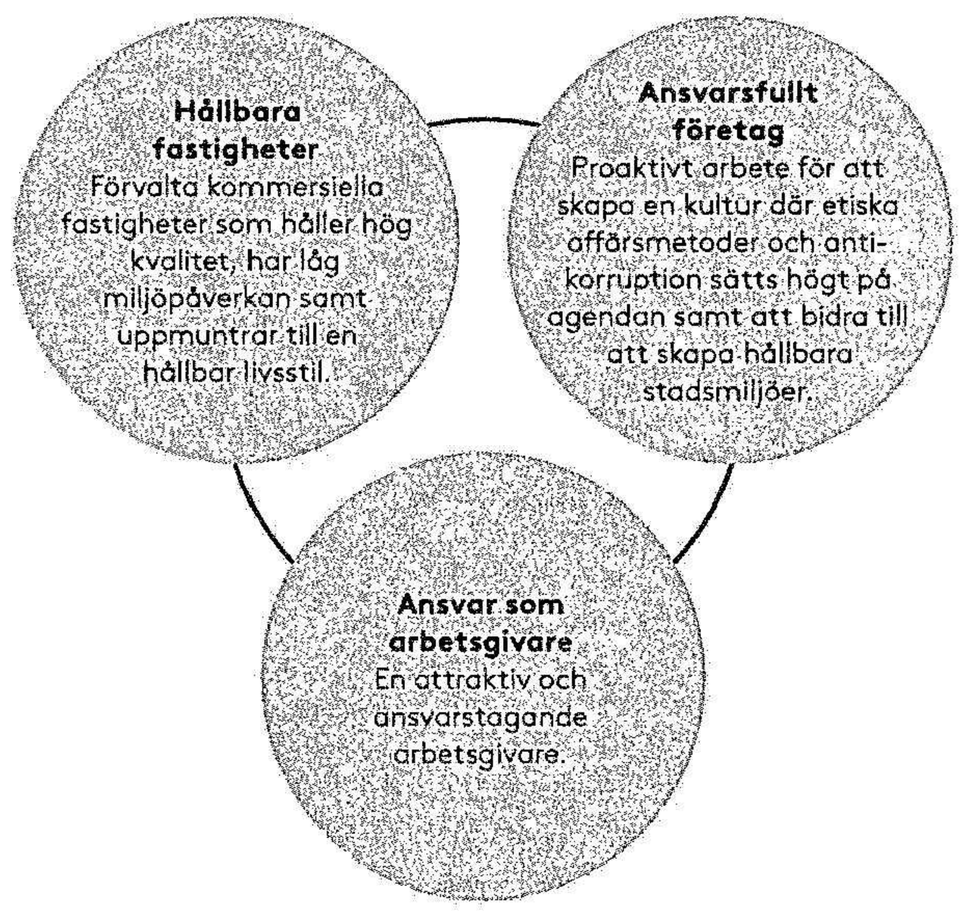
Hållbarhet – en naturlig del av verksamheten

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.

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 2021 har bolaget haft ett starkt fokus på att förvärva och expandera fastighetsförvaltningen och färdigställa projekt. Projekt har även startats där hållbara lösningar implementeras för att skapa bostäder som lever upp till högt ställda krav och förväntningar. Under 2022 kommer Oscar Properties att fortsätta arbeta utifrån de tre fokusområdena.

FOKUSOMRÅDEN FÖR HÅLLBARHETSARBETET



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.

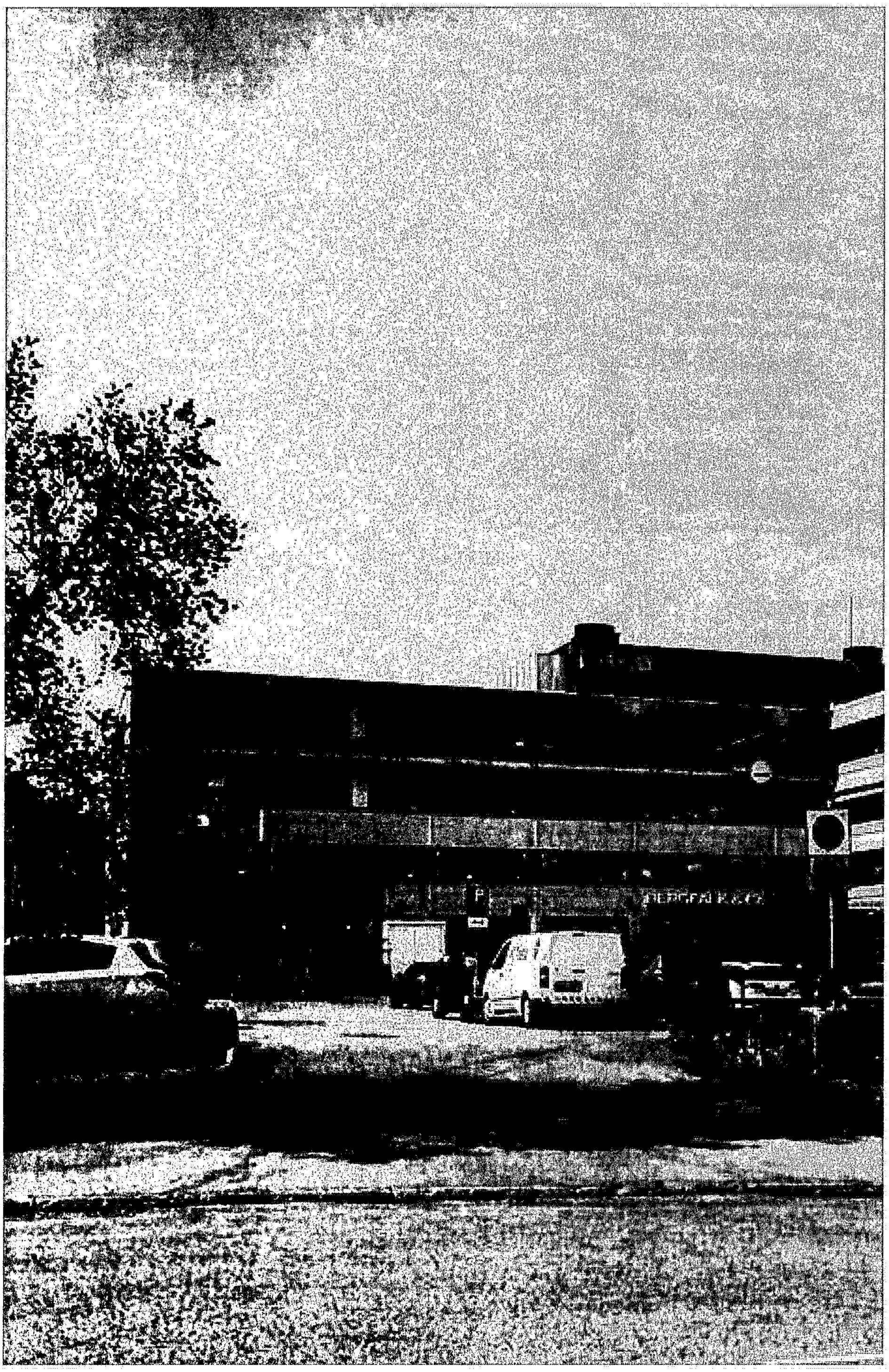
BOLAGETS AFFÄRSMODELL

Bolagets affärsmodell är beskriven på sidorna 12-19 i denna årsredovisning.

Oscar Properties har upprättat denna hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte och sjundekapitel och redovisningsprinciperna är oförändrade i förhållande till föregående år. Hållbarhetsrapporten avser hela koncernen och utgörs av sidorna 20-26.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085525



Konsumenten 2, Stockholm

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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 år 2018 påbörjades en större omorganisation som fortsatte under 2019, 2020 och under 2021 har arbetet fortsatt med att implementera den nya strukturen med en anpassad organisation. Det nya Oscar Properties med kombinerad fastighetsförvaltning och projektuveckling växer fram efter genomförda förvärv.

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.

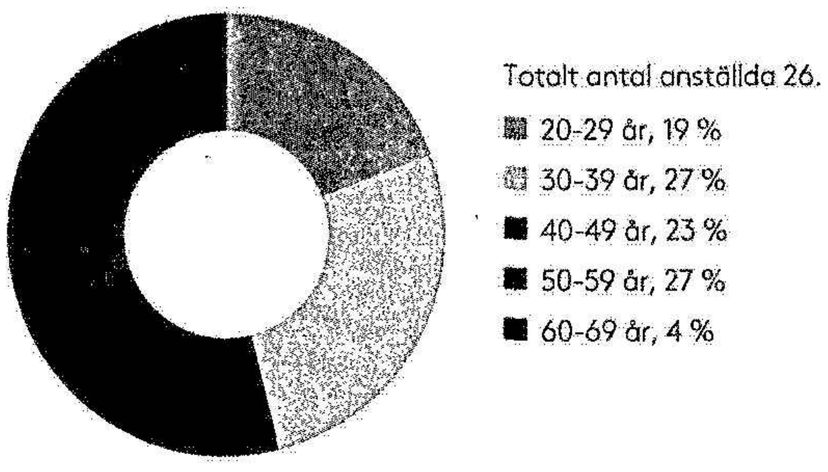
KOMPETENSUTVECKLING

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.

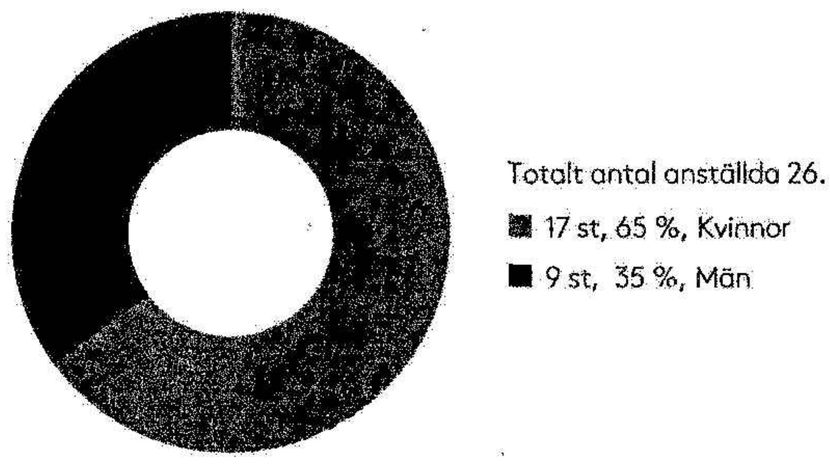
LEDARSKAP OCH KOMMUNIKATION

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 2021



ANTAL OCH ANDEL ANSTÄLLDA FÖRDELAT EFTER KÖN, 31 DECEMBER 2021



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085526

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 2021 hade Oscar Properties 26 anställda, 17 av dessa var kvinnor och 9 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 62 280 timmar. Total korttidsfrånvaro uppgick till 72 timmar under året, motsvarande 0,12 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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. Exemplet på att flera banker erbjöd en ränterabatt till kunder som köpte en bostad som har låg energianvändning och/eller är miljöcertifierad fortsatte under 2021.

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.

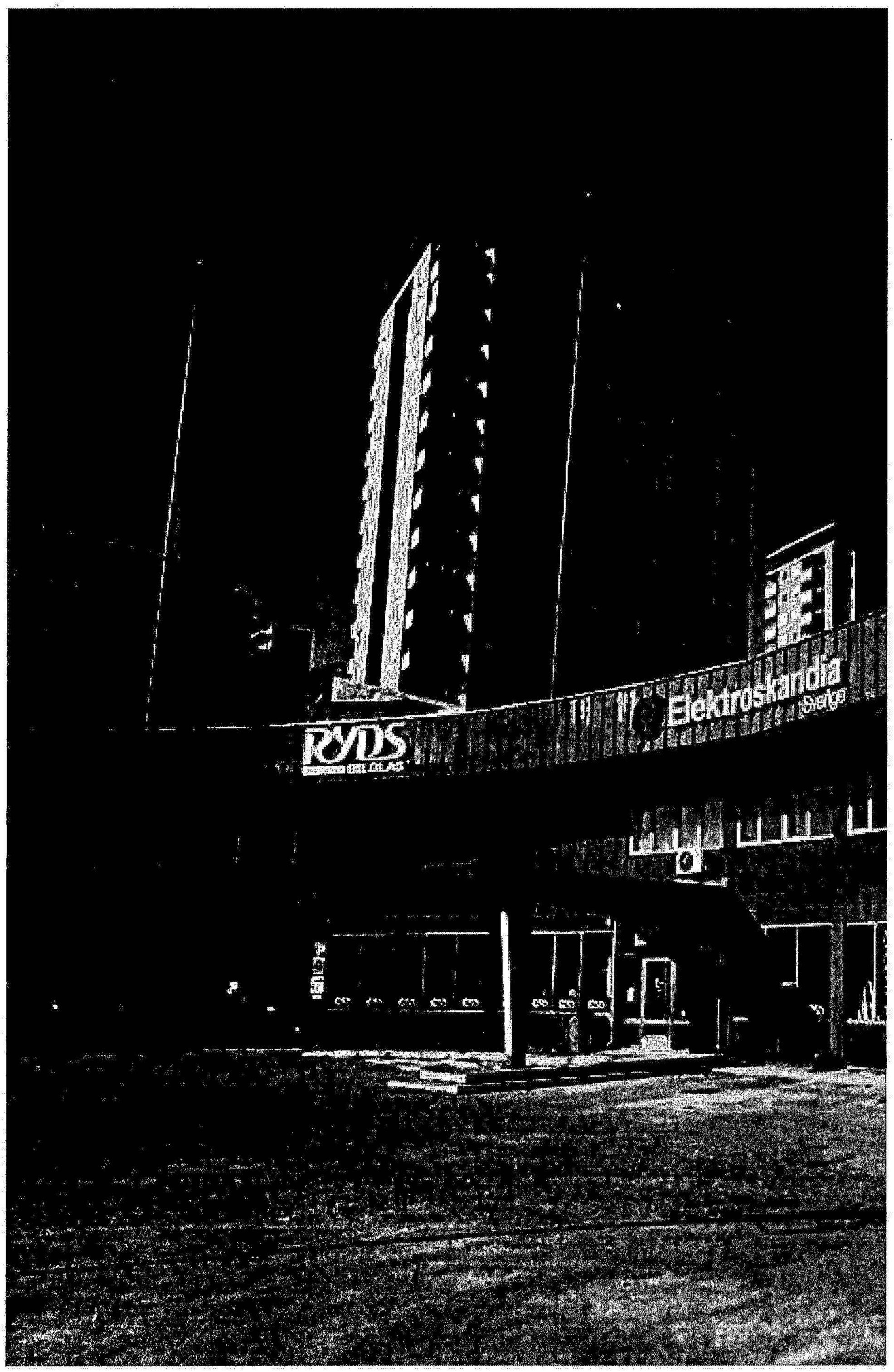
Miljöcertifiering av fastigheter är en del i systematiseringen och kvalitetssäkringen av arbetet mot *High Performance Buildings*, där hållbarhetsfrågor integreras naturligt, hela vägen från planering till drift.

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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085227



Sicklaön 88:1, Nacka

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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 2021.

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. Samtliga byggarbetsplatser är stängda för allmänheten och behörighet kontrolleras genom ID06, vilket alla entreprenörer som arbetar på arbetsplatserna ska vara anslutna till. Att bidra till stadsutvecklingen är en viktig del av hållbarhetsarbetet. Ansvaret slutar inte vid husgaveln, ambitionen är att bidra till att skapa levande, kreativa stadsdelar där det erbjuds service och hållbara tjänster.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

20230116085328

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 2021 på sidorna 20-26 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 31 mars 2022

PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Åsa Robertson
Auktoriserad revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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: 11 611 819 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085529

Styrelse



ULF NILSSON
Född 1958. • Styrelseledamot sedan 2019. • Utbildning: jur kand från Uppsala universitet. Ulf Nilsson är styrelseordförande i Richard Juhlin Grand Cru 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: 11 611 819 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 Kvartil Asset Management AB, Pepins Group AB, Transportstyrelsen 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.



DOUGLAS ROOS
Född 1968. • Styrelseledamot sedan 2021. • Utbildning: Jur kand från Stockholms universitet. • Douglas Roos är styrelseordförande i Vo2 Cap AB (publ) och styrelseledamot i Investment AB Öresund (publ). Som entreprenör har Douglas Roos startat och drivit 20+ bolag och har 5 exits bakom sig. • Innehav i bolaget via bolag: 448 800 stamaktier, 74 800 teckningsoptioner TO1. • Douglas Roos är inte oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Bolagsstyrningsrapport 2021

INTRODUKTION

Denna bolagsstyrningsrapport antogs av styrelsen vid styrelsemötet den 26 mars 2021.

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 bolagsstyrningssystem 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 Stockholms 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 2021 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 2021 till 991 009 267,935778 kronor fördelat på 135 348 101 aktier, varav 135 300 721 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 2021 cirka 8,6 procent av aktierna och innehade cirka 8,6 procent av rösterna i bolaget. Parkgate AB är helägt av Oscar Properties grundare, styrelseledamot och verkställande direktör Oscar Engelbert.

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

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

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc394214954244563 31e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085330

Årsstämman den 18 maj 2021

Oscar Properties årsstämma hölls den 18 maj 2021 i Stockholm Årsstämman hölls enligt 20 och 22 §§ lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att genomförandet av bolags- och föreningsstämmor; innebärande att deltagande i stämman kunnat ske endast genom poströstning. Totalt var 794 333 968 aktier företrädda vid årsstämman, 21,59 procent av de totala antalet aktier i bolaget. Årsstämman beslutade om:

- Fastställande av resultat- och balansräkning, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning samt vinstutdelning i enlighet med styrelsens förslag,
- ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna samt den verkställande direktören för räkenskapsåret 2020,
- Om godkännande av styrelsens ersättningsrapport över ersättningar enligt 8 kap. 53 a § aktiebolagslagen.
- I enlighet med valberedningens förslag att styrelsen skall bestå av fem ledamöter, utan styrelsesuppleanter.
- Att styrelsearvode skall, i enlighet med valberedningens förslag, utgå med 500 000 kronor till styrelsens ordförande och 250 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna utom den verkställande direktören, till vilken inget arvode ska utgå samt 50 000 kronor till revisionsutskottets ordförande och 25 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet, samt 20 000 kronor till ersättningsutskottets ordförande och 10 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna i ersättningsutskottet och att arvode till bolagets revisor skall utgå enligt godkänd räkning.
- I enlighet med valberedningens förslag, nyval av Douglas Roos, omval av Oscar Engelbert, Peter Norman, Therese Agerberth, och Ulf Nilsson för tiden fram till nästa årsstämma, samt nyval 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 ändra bolagsordningen och beslut om sammanläggning av aktier, varvid 50 befintliga aktier av samma aktieslag sammanläggs till en aktie av samma aktieslag (sammanläggning 50:1).
- 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, för ändring 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 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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc394214954244563 31e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNINGAR SAMT NÄRVARO UNDER 1 JANUARI-31 DECEMBER 2021

Ledamot	Invald	Ersättning (kr)	Styrelse (59 möten inkl. konstituerande)	Revisionsutskott (2 möten)	Ersättningsutskott (1 möten)
Peter Norman, ordförande	2019	560 000	59	2	1
Therese Agerberth	2019	275 000	59	2	
Ulf Nilsson	2019	260 000	59		1
Douglas Roos	2021	250 000	59		
Oscar Engelbert	2011	Se not 7 sid 67-68	59	2	

annan aktieägare entledigas. Antalet ledamöter i valberedningen ska aldrig överstiga sex (6).

Parkgate AB (f d Oscar Engelbert AB), Öresund AB samt Kvalitena AB har nominerat ledamöter till valberedningen inför årsstämman 2022, bestående av följande personer:

- Parkgate AB har utsett Robert Rosenberg, VD Parkgate AB, till sin ledamot i valberedningen.
- Öresund AB har utsett Andreas Hofmann, 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 2022 årsstämma består av Robert Rosenberg, Andreas Hofmann, 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 2021 till och med årsstämman 2021 bestod bolagets styrelse av fyra stämmovalda ledamöterna: Oscar Engelbert, Peter Norman, Therese Agerberth och Ulf Nilsson. Årsstämman 2021 valde som ny ledamot Douglas Roos och omvalde Oscar Engelbert, Peter Norman, Therese Agerberth och Ulf Nilsson.

I avsnittet Styrelse på sidan 29 redovisas varje styrelseledamots födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget. Under 2021 hölls 59 styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen enligt ovan.

Valberedningens föreslag till styrelse inför årsstämman den 12 maj 2022 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 2021 presenterade valberedningen följande bedömning avseende de styrelseledamöter som valdes vid årsstämman 2021. 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.

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 2021

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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085S1

Styrelsen har under år 2021 fortsatt fokuserat på bolagets nya inriktning mot förvaltningsfastigheter och bolagets finansiering. Styrelsen har under 2021 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 2021 baserat på individuella svar på formaliserade undersökningar samt 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 och 2021 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 och 2021 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 2021.

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) möte under år 2021 med bolagets revisionsutskott.

STYRNING OCH ORGANISATIONSSTRUKTUR

Styrdokument

Bolagets styrelse har antagit bland annat följande policies: finanspolicy, 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. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finans- funktionen. 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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc3942149542445631e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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 säker- ställa 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 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 29 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.

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 och projektresultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på bolagsnivå, projektnivå som på koncernnivå.

Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl projektutveckling som ekonomiavdelning. Avrap-

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085532

portering 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 18 maj 2021 beslutades att styrelsearvoden skall utgå med 500 000 kronor till styrelsens ordförande och 250 000 kronor till var och en av övriga styrelseledamöter, dock undantaget verkställande direktören till vilken inget styrelsearvode ska utgå. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Ersättning till verkställande direktör och ledning

De riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman 2021 beslutade om är beskrivet på sid 46 i denna årsredovisning. För ytterligare information om ersättning till ledande befattningshavare, se not 7 sidan 67.

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 2021 på sidorna 30-34 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 31 mars 2022

PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Åsa Robertson
Auktoriserad revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital uppgick den 31 december 2021 till 2 514,8 mkr (1 074,7) och soliditeten till 31 procent (29). Balansomslutningen uppgick till 8 074,7 mkr (3 761,6). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen på nästkommande sida.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det nominella beloppet för totala räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2021 till 4 994,2 mkr. Den genomsnittliga kontrakterade räntan för de totala räntebärande skulderna uppgick per den 31 december 2021 till 4,4 procent. Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 900,9 mkr (807,1) med en genomsnittlig ränta på 3,4 procent, obligationslån utgjorde 1 810,0 mkr (967,0) med en genomsnittlig ränta på 5,3 procent, samt övriga räntebärande skulder 283,3 mkr (249,0) med en genomsnittlig ränta på 5,9 procent.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2021 till 112,8 mkr (109,9).

Uppbyggnaden av förvaltningsfastighetsbeståndet kommer fortsatt att bidra till ett positivt löpande kassaflöde framåtriktat.

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per 31 december 2021 till 463,2 mkr

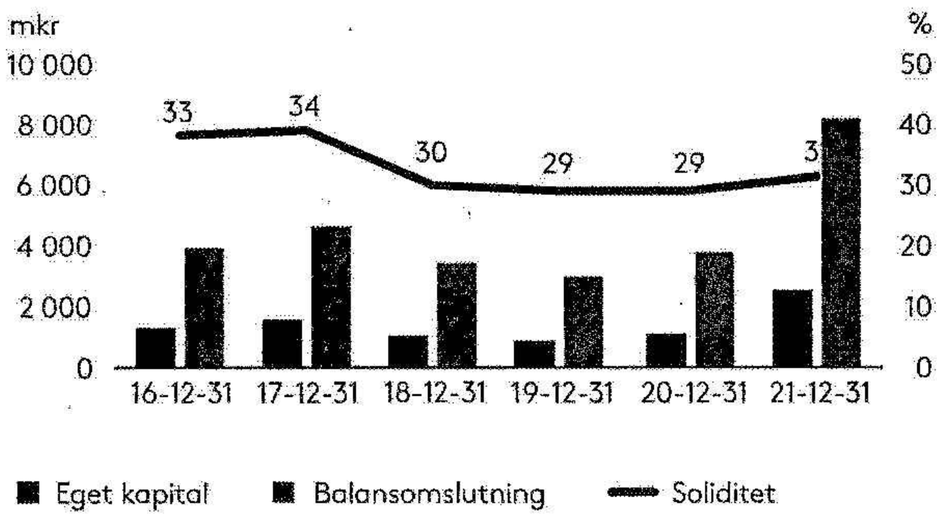
RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Oscar Properties eftersträvar en balans mellan lånat och eget kapital, med det långsiktiga målet att soliditeten inte skall understiga 30 procent, samt att belåningsgraden långsiktigt inte skall överstiga 70 procent avseende förvaltningsfastigheter.

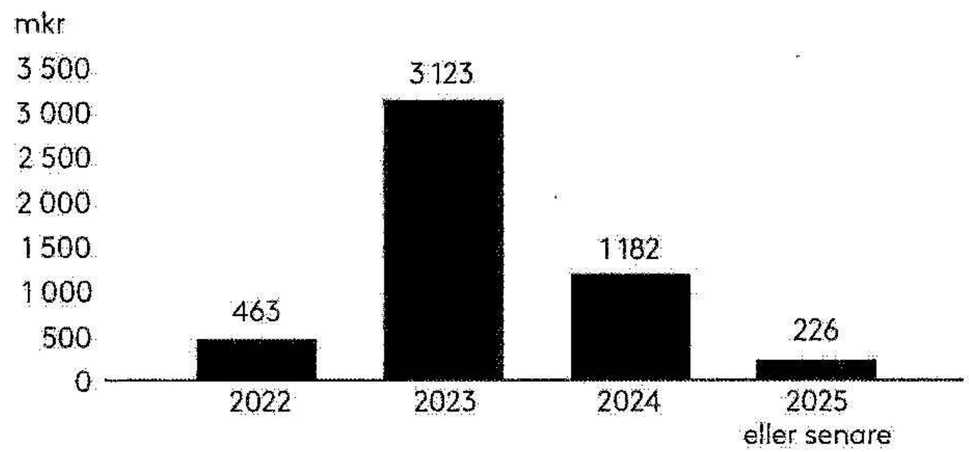
KONCERNFINANSIERING

Koncernen kan också ta upp övrig skuld, t.ex. i form av obligationer eller checkräkningskrediter, för övrigt kapitalbehov. Detta kapital omsätts bland annat i pågående projekt och återbetalas till koncernen i samband med färdigställande av projekten

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

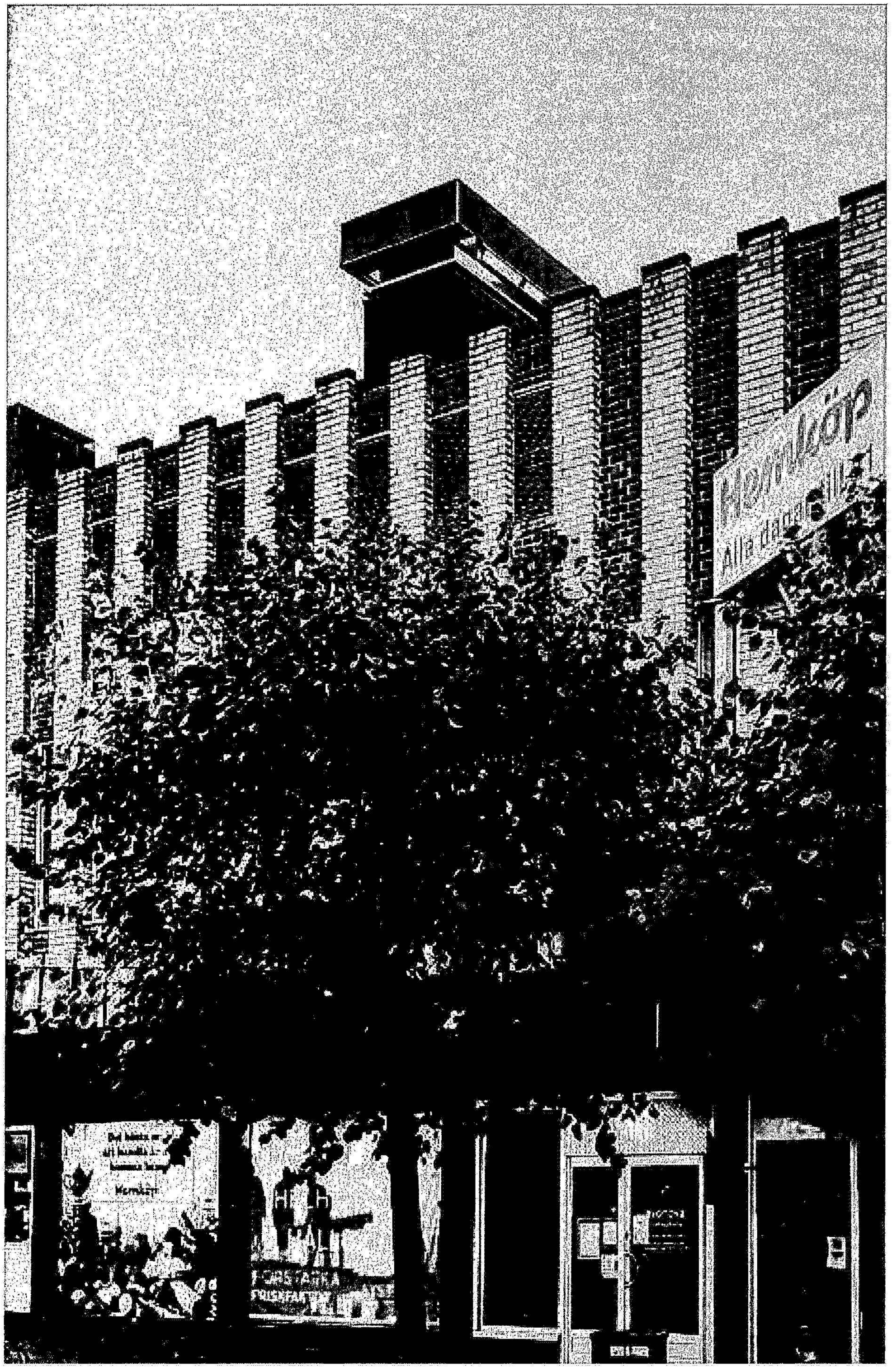


FÖRFALLOPROFIL KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE SKULDER (mkr)



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085333



Njord 6, Köping

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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 2021 till 1 545 675 313 kr.

Den 31 december 2021 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 135 348 101 aktier, varav 135 300 721 stamaktier, 44 688 preferensaktier och 2 692 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 135 305 459 varav stamaktierna motsvarar 135 300 721 röster, preferensaktierna 4 468,8 röster och preferensaktierna av serie B 269,2 röster.

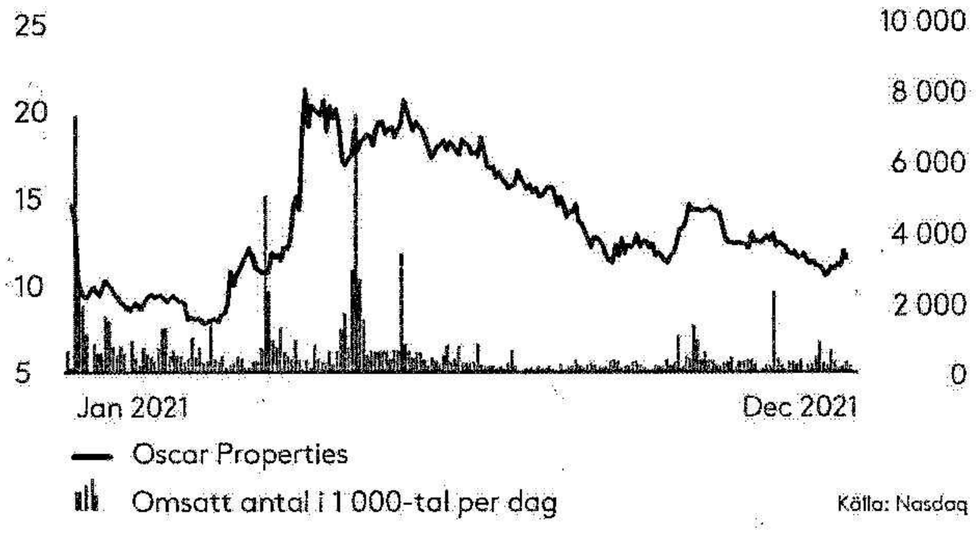
Under perioden genomfördes en omvänd split, 50:1 (tredje kvartalet), varvid aktieägare med femtio (50) aktier erhöll en (1) aktie.

Under det andra och fjärde kvartalet genomfördes företrädesemissioner.

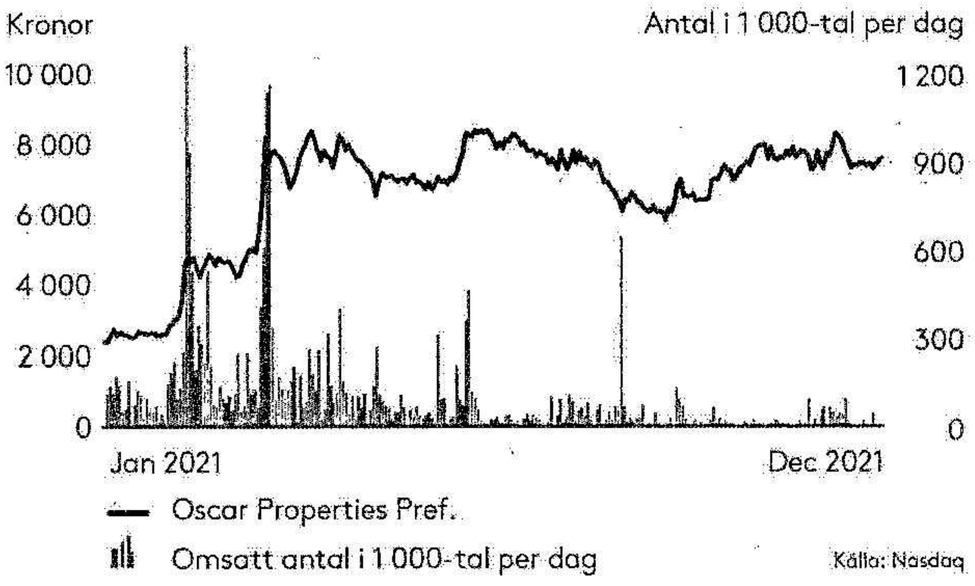
Under perioden har förvärv genomförts där riktade emissioner har varit en del i finansieringen av förvärven. Totalt har under det första kvartalet 195 383 277 aktier (före den omvända spliten) emitterats genom riktade emissioner. Under det andra kvartalet har 631 522 322 aktier (före den omvända spliten) emitterats genom riktade emissioner. Under det tredje kvartalet har 3 512 902 aktier (efter den omvända spliten) emitterats genom riktade emissioner. Under det fjärde kvartalet har 54 680 892 aktier (efter den omvända spliten) emitterats genom en företrädesemission och riktade emissioner.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämans till aktieägarna för 2021.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 31 DECEMBER 2021

	Antal aktier			Andel av	
Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Kvalitena AB	17 367 769	-	-	12,8	12,8
Castellum AB (publ)	16 666 666	-	-	12,3	12,3
Oscar Engelbert, genom bolag	11 611 819	-	-	8,6	8,6
Öresund Investment AB	9 755 527	-	-	7,2	7,2
Avanza Pension	9 410 058	2 078	23	7,0	7,0
ALANDSBANKEN ABP (FINLAND), SVENSK, FILIAL	5 466 210	7	-	4,0	4,0
Swedbank Försäkring	4 703 617	161	9	3,5	3,5
SIX SIS AG, W8IMY	4 468 800	-	-	3,3	3,3
Peter Eriksson Fastighets AB	4 445 081	-	-	3,3	3,3
SEB Life International	2 340 000	-	-	1,7	1,7
Ironblock AB	1 897 689	-	-	1,4	1,4
Joakim Svensson	1 606 051	-	-	1,2	1,2
Dan Hägerbring	1 200 000	-	-	0,9	0,9
Lectoria AB	1 176 000	-	-	0,9	0,9
G.G Egendomar AB	1 076 742	-	-	0,8	0,8
Övriga	42 108 692	15 064	984	31,1	31,1
Totalt antal utestående aktier	**135 300 721**	**17 310**	**1 016**	**100,0%**	**100,0%**
Innehav av egna aktier	-	27 378	1 676	-	-
Totalt antal registrerade aktier	**135 300 721**	**44 688**	**2 692**	**100,00%**	**100,00%**

Informationen om aktieägarstruktur den 31 december 2021 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098la15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085534

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick den 31 december 2021 till 991 009 268 kronor fördelat på 135 300 721 stamaktier, 44 688 preferensaktier och 2 692 preferensaktier serie B, med ett sammanlagt kvotvärde om 7,321930 kronor per aktie. Per samma datum uppgår antalet röster i Bolaget till 135 305 459 varav stamaktier motsvarar 135 300 721,0 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
2021	**Vid årets slut**	**135 348 101**	**991 009 268**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringsljänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc394214954244563 31e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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 92

AKTIEÄGARINFORMATION 93

ADRESS 93

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085335

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2021.

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 2021 fortsatte bolaget förändringsresan med förflyttning från att vara en bostadsutvecklare till att bli ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Under 2021 genomfördes 14 transaktioner och det verkliga fastighetsvärdet ökade till cirka 6,9 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 56 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 426 000 kvadratmeter och en fastighet har omklassificerats från projektfastighet till förvaltningsfastighet.
Finansieringen av förvärven har bestått av en kombination av skuldfinansiering och emissioner.

Under året har sju fastigheter i Höganäs och Motala avyttrats. Vid årets slut bestod Oscar Properties fastighetsbestånd av 87 fastigheter med ett verkligt värde om 6 894 miljoner kronor. Den totala uthyrningsbara ytan är cirka 534 000 kvadratmeter varav 35 är lager, 27 procent är kontor, 10 procent är butik, 9 procent ugörs av övriga ytslag.

Samtliga förvärv under året har skett som tillgångsförvärv utan en förvaltningsorganisation. En förvaltningsorganisation är under uppbyggnad och 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, Fingerprint Cards AB, Stockholm Apartments i Sollentuna AB, Bergfalk & Co AB och Arbetsförmedlingen.

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. Inför ett planerat bostadsprojekt sker en successiv avveckling av befintliga hyreskontrakt.

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.

Den 31 december 2021 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 5 projekt (inklusive två etapper av Primus park) varav 3 helägda. Projekt och fastigheter där koncernen är delägare redogörs för ytterligare i not 18, Innehav redovisade med kapitalandels-metoden. 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 två intressebolag och avyttrat sitt delägande i tre joint ventures Projektfastigheter där koncernen är delägare redogörs ytterligare för i not 18 Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden.

Finansiella mål

Den 27 oktober 2021 antogs nya finansiella mål för Oscar Properties som uppdaterades de 15 mars 2022:
-Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 15 procent per år över en konjunkturcykel.
-Soliditeten ska inte understiga 30 procent och inom 3 år uppgå till 40 procent.
-Räntetäckningsgraden, ICR ska överstiga 2,0 gånger över en konjunkturcykel. Beträffande finansiering av förvaltningsfastigheter har Oscar Properties valt en kombination av utgivande av aktier, banklån och emittering av obligationslån.

Den 31 december 2021 uppgick soliditeten i koncernen till 31 procent.

VERKSAMHETEN UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Förvaltningsfastigheternas utveckling under året

Oscar Properties fastighetsportfölj har under året utökats med 56 fastigheter, fastighetsvärdet har under året ökat med 5 464,7 miljoner kronor och uppgår vid slutet av året till 6 894,4 miljoner kronor. Orealiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet uppgår under året till 710,8 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 30 procent av hyresvärdet. Oscar Properties arbetar aktivt med uthyrning av vakanta ytor och per den 31 december 2021 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89 procent.

Förvaltningsfastigheternas utvecklingsmöjligheter analyseras löpande och under året har bland annat byggrätter om cirka 26 000 kvadratmeter inom befintlig detaljplan identifierats i Älvsjö och Västberga.

Projektportföljens utveckling under året

Oscar Properties projektportfölj har succesivt minskat under året, dels beroende på färdigställande av projekt men även i linje med bolagets strategiska fokus på förvaltning. Oscar Properties har inte för avsikt att påbörja några nya bostadsprojekt och planerar inte att förvärva nya byggrätter, utan att fokusera på att förvalta

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

och utveckla redan befintliga i portföljen.

Förändringar i projektportföljen

Helix
Projektet slutfördes under 2021.

Unité
Projektet slutfördes under juni månad 2021.

Primus Park
Avtal om avyttring är tecknat under 2021. Fränträdet beräknas ske under andra kvartalet 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 505,2 mkr (-25,8).

Årets resultat
Koncernens resultat för räkenskapsåret uppgick till 364,5 mkr (-70,3). Den totala skatteintäkten för perioden uppgick till 7,7 mkr (-1,7) och avser aktuell skatt med -9,0 mkr (-0,2) och uppskjuten skatt 16,7 mkr (-1,5).

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 2021 till 1 545,7 mkr.

Den 31 december 2021 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 135 348 101 aktier, varav 135 300 721 stamaktier, 44 688 preferensaktier och 2 692 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 135 305 459 varav stamaktierna motsvarar 135 300 721 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 20,3 procent.

Eget kapital, soliditet och balansomslutning
Koncernens eget kapital uppgick den 31 december 2021 till 2 514,8 mkr (1 074,7) och soliditeten till 31 procent (29). Balansomslutningen vid årets utgång uppgick till 8 074,7 mkr (3 761,6).

Aktiekapital
Oscar Properties aktiekapital uppgick den 31 december 2021 till 991,0 mkr (286,5) fördelat på 135 348 101 (241 442 376) aktier, varav stamaktier 135 300 721 stycken (239 073 340), preferensaktier 44 688 stycken (2 234 435) och preferensaktier serie B 2 692 stycken (134 601). 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 4 994,2 mkr (2 021,3). Skulder till kreditinstitut utgjorde 2 900,9 mkr (807,1) med en genomsnittlig ränta på 3,4 procent, obligationslån utgjorde 1 810,0 mkr (967,0) med en genomsnittlig ränta på 5,3 procent, samt övriga räntebärande skulder 283,3 mkr (249,0) med en genomsnittlig ränta på 5,9 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 2021 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen till 4,4 procent (7,5) exklusive preferensaktie serie B.

Likvida medel
Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2021 till 112,8 mkr (109,9).

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 6,7 mkr (-36,2). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -4 744,3 mkr (-1 392,6) och hänförde sig främst till förändringar av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 4 740,5 mkr (1 472,3) och var hänförligt till nyemissioner, dels riktade emissioner, dels företrädesemissioner, samt upptagande av lån i samband med fastighetsförvärv. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 2,9 mkr (43,5).

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

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 25 (36) varav 11 (14) kvinnor och 14 (22) män.

[1] Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085336

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.

Det nyupptäckta coronaviruset i februari 2020 som blev klassad som en pandemi har påverkat hela samhället även under 2021 och den ekonomiska tillväxten. Vissa delar av näringslivet har drabbats särskilt hårt.

Coronaviruset har haft en begränsad resultatpåverkan på Oscar Properties verksamhet. Resultatpåverkan är av ringa betydelse. Projektutvecklingen har inte haft någon påverkan från pandemin.

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 brasch.

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.

En väsentlig risk föreligger om strukturen på projektportföljen inte är optimerad, vilket då kan leda till förlorade möjligheter eller ökade kostnader. Genomföranderiskerna har minskat som en konsekvens av de senaste årens fokuserade arbete med styrning och kontroll. 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.

Uppbyggnaden av förvaltningsfastighetsbeståndet kommer fortsatt att bidra till ett positivt löpande kassaflöde framåtriktat. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per 31 december 2021 till 463,2 mkr.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

OMVÄRLDSRISKER

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Makro-ekonomiska risker	Makroekonomiska faktorer såsom konjunktur, regionalekonomisk utveckling, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera kan komma att ha påverkan på bolaget.	- Regelbunden omvärldsanalys - Affärsplanering
Konkurrens-situation	Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bl.a. beroende av bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar, vilket kan leda till kostnadsökningar eller kräva prissänkningar eller förändringar i bolagets affärsmodell. Vidare är koncernen verksam på en marknad där många av Oscar Properties konkurrenter har större finansiella resurser än koncernen.	- Regelbunden omvärldsanalys - Affärsplanering
Politiska, legala och miljörisker	Oscar Properties verksamhet påverkas av ett antal olika lagar såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bl.a. plan- och bygglagen, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning mm. Ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt miljölagstiftningen att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Oscar Properties bedriver inte någon sådan verksamhet. Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Oscar Properties direkt eller indirekt äger som bedriver sådan verksamhet. Oscar Properties är, och kan komma att bli, inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader inom ramen för den löpande verksamheten.	- Kompetensutveckling av personal avseende miljöfrågor - Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv
Värdeförändring fastigheter	Fastighetsinnehavet redovisar 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	Resultat 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085337

OPERATIONELLA RISKER

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

FINANSIELLA RISKER

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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 2021 för preferensaktie till 33 038 693 kronor.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar bolaget har i dotterbolag och intresseföretag.

Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgick till -679,9 mkr (-612,9) och bestod framförallt av resultat från andelar i koncernföretag om -521,2 mkr (-594,3). På bokslutsdagen uppgick eget kapital till 2 672,3 mkr (1 0314,4). Balansomslutningen uppgick till 5 672,6 mkr (3 399,6) och moderbolagets soliditet var 47 procent (39).

VALBEREDNINGEN

Inför årsstämman 2022 består Oscar Properties valberedning av Robert Rosenberg (ordförande), Andreas Hofman, 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 styrelsens samtliga ledamöter. Förslag till riktlinjer upprättas av styrelsen och förslaget läggs fram för beslut vid årsstämman.

Inför årsstämma 2022 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 2021 framgår av not 7. 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 2021 har ej skett.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2021

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Oscar Properties årsredovisning 2021 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnitt *Bolagsstyrningsrapport 2021* på sid. 30-34.

HÅLLBARHETSRAPPORT 2021

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 20-26.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc394214954244563 31e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085538

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition till årsstämman 2022, se nedan samt framgår av not 33.

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:	
Överkursfond	1 005 220 957 kr
Balanserat resultat	224 491 978 kr
Årets förlust 2021	–679 879 606 kr
Summa disponibla medel	**549 833 329 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, 135 300 721 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
Sammanlagd av styrelsen föreslagen utdelning uppgår till	0
Summa föreslagen utdelning	**0**
Balanseras i ny räkning	**549 833 329 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 31 procent (29) och likvida medel om 112,8 mkr (109,9). Oscar Properties har en attraktiv fastighetsportfölj som möjliggör stabila kassaflöden, kommersiell utveckling och ger Oscar Properties långsiktiga möjligheter till lönsamhet för framtida tillväxt.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	1		
Hyresintäkter	4	215,8	16,3
Försäljning av varor och tjänster		41,2	133,2
Nettoomsättning	2,3	**257,0**	**149,5**
Fastighetskostnader		-86,5	-8,8
Projektkostnader		-80,1	-221,2
Summa kostnader	2,5,6,7	**-166,6**	**-230,0**
Bruttoresultat		**90,4**	**-80,5**
Central administration	5,6,7,12	-47,3	-48,2
Förvärvskostnader	5	-29,0	-
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	18	-46,5	7,5
Värdeförändring fastigheter	14	537,6	95,4
Rörelseresultat		**505,2**	**-25,8**
Finansiella intäkter	8	7,1	42,5
Finansiella kostnader	8	-155,5	-85,3
Resultat från finansiella poster		**-148,4**	**-42,8**
Resultat före skatt		**356,8**	**-68,6**
Inkomstskatt	10	7,7	-1,7
Årets resultat		**364,5**	**-70,3**
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		–	–
Summa totalresultat för året		**364,5**	**-70,3**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		364,5	-70,3
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretages aktieägare		364,5	-70,3
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Resultat per stamaktie, kr [1]	11	2,69	-0,04
Resultat per genomsnittligt antal stamaktier, kr		4,18	-0,36
Antal aktier utestående, miljoner stycken		135,3	1 953,8
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner stycken		87,2	193,0
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusen stycken		44,7	44,7

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc394214954244563 31e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085339

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 257,0 mkr (149,5) och är hänförlig till hyresintäkter 215,8 mkr (16,3) och upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 41,2 mkr (133,2).

FASTIGHETS- OCH PROJEKTKOSTNADER

Koncernens kostnader uppgick under perioden till -166,6 mkr (-230,0). Kostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheterna med -86,2 mkr (-8,8) och utvecklingsprojekten med -80,4 mkr (-221,2), se not 2, segmentredovisningen, sid 65.
Fastighetskostnaderna -86,5 mkr (-8,8), består i huvudsak av taxebundna kostnader, fastighetsskötsel samt 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

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -47,3 mkr (-48,2) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden. Förvärvskostnader uppgick under perioden till -29,0 mkr (-) och avser kostnader, såväl interna som externa, för den intensiva förvärvsaktiviteten som genomförts under perioden. Kostnaderna är relaterade till den omvandling mot fastighetsförvaltning som genomförs och som inte hör till den löpande verksamheten inom fastighetsförvaltning eller projektutveckling.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till -46,5 mkr (7,5), se not 18 sid 73.

Värdeförändring fastigheter uppgick under perioden till 537,5 mkr (95,4). Dessa värdeförändringar avser både projektfastigheter och förvaltningsfastigheter och är i huvudsak hänförligt till gjorda förvärv under perioden till under marknadsvärde, hyreshöjningar och värden på identifierade byggrätter i förvärvade fastigheter.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 505,2 mkr (-25,8)

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 7,1 mkr (42,5). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till-intresseföretag.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -155,5 mkr (-85,3). De finansiella kostnaderna är främst hänförliga till räntekostnader till kreditinstitut och obligationsinnehavare. Dessa räntekostnader har ökat till följd av upptagna lån i samband med fastighetsförvärv.

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till 7,7 mkr (-1,7) och består av aktuell skatt om -9,0 mkr (-0,2) och uppskjuten skatt om 16,7 mkr (-1,5). Den uppskjutna skatten avser dels skatteintäkt om 239,2 mkr (7,8) och dels skattekostnad om temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter om -219,7 mkr (-9,3), samt uppskjuten skatt övriga temporära skillnader -2,8 mkr (-), se not 10 sidan 68-69.

Den förändring mot fastighetsförvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de ansamlade förlusterna i koncernen om sammanlagt cirka 1,5 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Totalt motsvarar underskottsavdragen ett värde om cirka 300 mkr. Dessa underskottsavdrag började redovisas från och med 2021 och redovisas som en tillgång i takt med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Under perioden redovisas ett värde om 239,2 mkr (-).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 364,5 mkr (-70,3) vilket motsvarar 2,69 (-0,04) kronor per stamaktie och 2,69 (-0,04) kronor per stamaktie efter utspädning.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	13	16,3	19,3
Förvaltningsfastigheter	14	6 894,4	1 429,7
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	35,0	44,7
Nyttjanderättstillgångar	20	29,6	18,0
Andelar i joint ventures/intresseföretag	18	64,1	317,7
Fordringar på joint ventures/intresseföretag	19	-	237,5
Uppskjutna skattefordringar	10	35,7	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	21	237,5	234,6
Summa anläggningstillgångar		**7 312,6**	**2 301,5**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	22	390,3	968,9
Andelar i bostadsrättsföreningar		-	7,5
Kundfordringar	23	21,7	70,1
Aktuella skattefordringar		4,7	10,2
Övriga kortfristiga fordringar	24	136,4	208,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	96,2	84,6
Likvida medel	26	112,8	109,9
Summa omsättningstillgångar		**762,1**	**1 460,1**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 074,7**	**3 761,6**
EGET KAPITAL	27		
Aktiekapital		991,0	286,5
Övrigt tillskjutet kapital		984,4	525,2
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		539,4	263,0
Summa eget kapital		**2 514,8**	**1 074,7**
SKULDER	29		
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	2 606,1	199,1
Obligationslån	28	1 789,8	967,0
Långfristiga leasingskulder		24,3	10,4
Övriga räntebärande långfristiga skulder	28	101,3	100,0
Långfristiga skulder intresseföretag		-	5,0
Övriga långfristiga skulder		30,4	51,0
Uppskjutna skatteskulder	10	-	2,7
Summa långfristiga skulder		**4 551,9**	**1 335,2**
Kortfristiga skulder			
Skulder till Kreditinstitutut	28	268,4	606,2
Kortfristiga leasingskulder		4,4	6,1
Övriga räntebärande skulder	28	183,3	149,0
Leverantörsskulder		133,9	64,4
Aktuella skatteskulder		29,2	27,5
Övriga kortfristiga skulder till intresseföretag		2,0	276,5
Övriga kortfrista skulder		254,4	86,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	132,4	135,4
Summa kortfristiga skulder		**1 008,0**	**1 351,7**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**8 074,7**	**3 761,6**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085540

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 6 894,4 mkr (1 429,7) och avser förutom den fastighetsportfölj, Valerum, som tillträddes den 30 december 2020, de förvärv som tillträtts under 2021. Projektfastigheten Bakaxeln i Nacka har under det första kvartalet klassats om till förvaltningsfastighet, för vidare information se sid 14-19, samt not 14 sid 70-71. Andelar i intresseföretag/joint ventures uppgick per den 31 december 2021 till 64,1 mkr (317,7). Minskningen förklaras i huvudsak av färdigställandet av det delägda projektet Helix (Norra Tornen) under perioden. Se not 18 sidan 73. Fordringar i intresseföretag/joint ventures uppgick per den 31 december 2021 till 0 mkr (237,5). Samtliga fordingar har regle-rats i samband med att Primusaffärerna genomförts under perioden.

Uppskjuten skatt, skattefordran samt skatteskuld, är nettore-dovisad och uppgår per den 31 december 2021 till uppskjuten skattefordran 35,7 mkr (-), se not 10 sidan 68-69.

Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 237,6 mkr (234,6) och avser väsentligen fordringar avseende kommande tilläggsköpeskillingar för Nacka och Kvarngärdet.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Projektfastigheter uppgick till 390,3 mkr (968,9) och avser förvär-vade fastigheter för framtida utvecklingsprojekt och avser Primus Park och Skurusundet. Minskningen förklaras i huvudsak av avslut projekt Unité samt omklassificering av projekt Alphyddan (Sicklaön 88:1), som omklassats till förvaltningsfastighet, se not 14 sidan 70-71.

Likvida medel uppgick den 31 december till 112,8 mkr (109,9).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder till kreditinstitut utgjorde per den 31 december 2021 2 874,5 mkr (805,3), obligationslån utgjorde 1 789,8 mkr (967,0) samt övriga räntebärande skulder 284,6 mkr (249,0).

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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 2020-01-01		**268,8**	**236,3**	**357,4**	**862,5**
Totalresultat					
Årets resultat				-70,3	-70,3
Övrigt totalresultat			–	–	–
Summa Totalresultat		**–**	**–**	**-70,3**	**-70,3**
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission		17,7	308,2	-24,1	301,8
Summa Transaktioner med aktieägare		**17,7**	**308,2**	**-24,1**	**301,8**
Ränta på egetkapitalinstrument [1]			-19,3		-19,3
Utgående balans per 2020-12-31		**286,5**	**525,2**	**263,0**	**1 074,7**
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 [2]			-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**
Ränta på egetkapitalinstrument [1]		–	–	–	–
Utgående balans per 2021-12-31		**991,0**	**984,4**	**539,4**	**2 514,8**

[1] Räntekostnader på obligationslånet om 175 mkr bedöms vara ett egetkapitalinstrument pga dess emissionsvillkor.

[2] Avser villkorsändringar i den utestående hybridobligationen i Uppfinnaren 1 AB (publ)

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår per den 31 december till 2 514,8 mkr (1 074,7). Under perioden har emissioner av stamaktier genomförts i form av riktade emissioner, företrädesemissioner samt apportemisioner. Dessa emissioner har tillfört det egna kapitalet netto 998,8 mkr efter avdrag för transaktionskostnader. Under perioden utgavs förlagslån om 100 mkr, samt ett konvertibelt lån om 70 mkr.

Aktiekapitalet uppgår per den 31 december till 991,0 mkr (286,5), och soliditeten uppgick per den 31 december till 31 procent (29). För mer information, se not 27 Eget kapital sid 77.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085541

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		505,2	-25,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures		1,3	-7,5
- Återföring av av- och nedskrivningar		15,4	7,5
- Värderförändring fastigheter		-537,5	-36,7
- Övriga icke kassaflödespåverkande poster		-79,8	8,8
Erhållen ränta		0,2	-
Betald ränta		-105,0	-63,8
Betald skatt		-2,6	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-202,8**	**-117,6**
Förändring av projektfastigheter		-	189,9
Förändring av övrigt rörelsekapital		209,5	-108,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**6,7**	**-36,2**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-4 741,6	-1 374,5
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-2,7	-
Aktieägartillskott,utdelningar intresseföretag		-	-18,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-4 744,3**	**-1 392,6**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		998,9	325,8
Upptagna lån	28	4 291,4	1 601,4
Amortering av lån	28	-719,8	-445,3
Ränta på egetkapitalinstrument		-	-9,6
Utgivande av förlagslån		170,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**4 740,5**	**1 472,3**
Periodens kassaflöde		**2,9**	**43,5**
Likvida medel vid periodens början		109,9	66,4
Likvida medel vid periodens slut	26	**112,8**	**109,9**

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 6,7 mkr (-36,2). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -4 744,3 mkr (-1 392,6) och hänförde sig främst till förändring avseende förvärv av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 4 740,5 mkr (1 472,3) och var framförallt hänförligt till nyemissioner, dels riktade emissioner, dels företrädesemissioner, samt upptagande av lån i samband med fastighetsförvärv. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 2,9 mkr (43,5). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 112,8 mkr (109,9).

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	1		
Nettoomsättning		9,9	5,7
Summa rörelsens intäkter		**9,9**	**5,7**
Övriga externa kostnader		-16,6	-11,3
Personalkostnader	6, 7	-8,5	-4,7
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar		-0,2	-
Summa rörelsens kostnader	5	**-25,3**	**-16,0**
Rörelseresultat		**-15,4**	**-10,3**
Resultat från andelar/aktier	9	-623,5	-594,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	32,6	56,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-73,6	-41,5
Resultat från finansiella poster		**-664,4**	**-579,4**
Bokslutsdispositioner		-	-23,3
Resultat före skatt		**-679,9**	**-612,9**
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat [1]		**-679,9**	**-612,9**

[1] Överensstämmer med årets totalresultat.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RAPPORT ÅRETS RESULTAT

Moderbolaget verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter består främst av utfakturerade tjänster motsvarande 9,9 mkr (5,7). Rörelseresultatet uppgick till -15,4 mkr (-10,3). Under perioden har en nedskrivning av andra aktier/andelar i koncernföretag gjorts med -521,2 mkr (-595,1). En uppskrivning av andelar mot det egna kapitalet med 869,0 mkr (573,5). Periodens resultat uppgick till -679,9 (-612,9) mkr.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR

Balansomslutningen uppgick till 5 611,6 mkr (3 399,6). Soliditeten uppgick till 46 procent (39). Andelar i dotterbolag har under året skrivits upp med 787,0 mkr (573,5). Under samma period har andelar i dotterbolag om -521,2 mkr (-595,1) skrivits ner i resultatet. Under året ar 311,0 mkr (-) av uppskrivningsfonden tagits i anspråk.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc394214954244563 31e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Moderbolagets balansräkningar

20230116085542

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer		0,9	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**0,9**	**-**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	1 924,2	985,6
Fordringar på koncernföretag	17	176,9	183,4
Andelar i joint ventures/intresseföretag	18	50,1	152,4
Övriga finansiella anläggningstillgångar	21	20,8	15,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 172,0**	**1 337,0**
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	17	3 419,1	2 015,8
Fordringar på intresseföretag		0,2	-
Övriga kortfristiga fordringar	24	10,9	7,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	3,4	3,2
Kassa och bank	26	5,1	36,2
Summa omsättningstillgångar		**3 438,7**	**2 062,5**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 611,6**	**3 399,6**
EGET KAPITAL			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		991,0	286,5
Uppskrivningsfond		1 049,5	573,5
Summa bundet eget kapital		**2 040,5**	**860,0**
Överkursfond		1 005,2	541,0
Balanserat resultat		224,5	526,4
Årets resultat		-679,9	-612,9
Summa fritt eget kapital		**549,8**	**454,4**
Summa eget kapital		**2 590,3**	**1 314,4**
SKULDER	29		
Långfristiga skulder			
Obligationslån	28	536,7	256,9
Övriga skulder		0,3	-
Övriga räntebärande skulder		1,0	-
Summa långfristiga skulder		**538,0**	**256,9**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	17,7	85,3
Skulder till koncernbolag	17	2 296,0	1 679,1
Skulder till intresseföretag		10,9	7,5
Leverantörsskulder		25,2	9,9
Aktuella skatteskulder		0,1	1,2
Övriga räntebärande skulder	28	108,3	19,0
Övriga skulder		3,6	0,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	21,5	25,8
Summa kortfristiga skulder		**2 483,3**	**1 828,2**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**5 611,6**	**3 399,6**

Information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser framgår av not 33.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc394214954244563 31e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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 2020-01-01		**268,8**	**–**	**579,3**	**203,9**	**1 052,0**
Totalresultat		–	–	–		
Årets resultat		–	–	–	-612,9	-612,9
Övrigt totalresultat		–	–	–	–	–
Summa Totalresultat		**–**	**–**	**–**	**-612,9**	**-612,9**
Transaktioner med aktieägare						
Uppskrivningsfond		–	573,5	–	–	573,5
Nyemission		17,7	–	308,2	-24,1	301,8
Summa Transaktioner med aktieägare		**17,7**	**573,5**	**308,2**	**-24,1**	**875,3**
Utgående balans per 2020-12-31		**286,5**	**573,5**	**887,5**	**-433,1**	**1 314,4**
Ingående balans per 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**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Moderbolagets rapport över kassaflöden

20230116085543

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-15,4	-10,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-240,5	9,0
Erhållen ränta 1)		0,6	-
Erlagd ränta		-36,6	-21,9
Erhållen utdelning		-	0,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-292,0**	**-22,4**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1 407,3	215,0
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		1 023,0	-283,2
Summa förändringar i rörelsekapital		**-384,2**	**-68,2**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-676,1**	**-90,6**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1,2	-
Erhållen utdelning		-	-
Lämnade aktieägartillskott		-651,6	-100,0
Investeringar i och utlåning till koncernföretag		-3,6	-
Lämnade lån		-	-183,4
Återbetalda lån		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-656,3**	**-283,4**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		998,9	325,8
Upptagna lån		693,8	57,7
Kostnad för nyemission		-13,5	-
Amortering av lån		-377,9	-
Utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 301,3**	**383,5**
Förändring likvida medel		**-31,1**	**9,5**
Likvida medel vid periodens början		36,2	26,7
Likvida medel vid periodens slut	26	**5,1**	**36,2**

1) Ingen ränta beräknas på koncerninterna fordringar om revers saknas.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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	ANTAL ANSTÄLLDA	66
NOT 7	PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR	67
NOT 8	FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER	68
NOT 9	RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	68
NOT 10	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	68
NOT 11	RESULTAT PER STAMAKTIE	69
NOT 12	ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNINGAR TILL REVISIONSFÖRETAG	69
NOT 13	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	70
NOT 14	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	70
NOT 15	ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	71
NOT 16	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	71
NOT 17	FORDRINGAR OCH SKULDER PÅ KONCERNFÖRETAG	73
NOT 18	INNEHAV REDOVISADE MED KAPITALANDELSMETODEN	73
NOT 19	FORDRINGAR PÅ JOINT VENTURE/INTRESSEFÖRETAG	75
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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085544

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 Linnégatan 2, Box 5123, 102 43 Stockholm. Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål med den långsiktiga strategin att vara aktiv inom omvandling och nyproduktion. Gemensamt för bostäder som skapas genom såväl konvertering som nybyggnation är de höga kraven på arkitektur, design och nytänkande.

Oscar Properties förflyttar sig från att vara en bostadsutvecklare till att bli ett fastighetsbolag med fokus på förvaltning- och projektutveckling under det fjärde kvartalet.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende 2021 har godkänts av styrelsen för utfärdande den 31 mars 2022 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 12 maj 2022.

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. 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 tillträtt 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 2021

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2021 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 tillämpar från den 1 januari 2020 en princip för redovisning av bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar, som är anpassad till den

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Not 1, forts.

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 ändtade redovisningsprincipen enligt IFRS innebär också att intäkter och således resultat för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar redovisas vid en viss tidpunkt i samband med att Oscar Properties uppfyllt sitt prestationsåtagande och att det är den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och styrelsen därmed utse 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 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 2021, föreligger stabila förutsättningar för fortsatt drift. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per 31 december 2021 till 463,2 mkr.

Väsentliga bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

Oscar Properites har beslutat att ändra sina redovisningsprinciper och det innebär att bostadsrättsföreningarna kommer att konsolideras i Oscar Properties räkenskaper från och med den 1 janauri 2020. 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 2021 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 18.

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, produktutveckling och fastighetsförvaltning. Rörelsesegmenten baserar sig på skillnader i rörelsens karaktät 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc394214954244563 31e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085345

Not 1, forts.

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 försäljning av varor och tjänster är hänförliga till försäljning av bygg- och konsulttjänster i Oscar Properties olika projekt.

Hyresintäkter

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

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

Finansiella intäkter

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

Finansiella kostnader

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

Leasingtagare

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

Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingskulden omfattar:

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

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

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

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

- Leasingperioden förändras eller om bedömningen av en option att köpa den underliggande tillgången förändras, i vilket fall leasingskulden måste omvärderas genom diskontering av de ändrade leasingavgifterna med användning av en ändrad diskonteringsränta.
- Leasingavgifterna förändras till följd av ändringar i ett index eller ett pris eller om det sker en förändring i de belopp som förväntas betalas ut enligt en restvärdesgaranti, i vilka fall leasingskulden omvärderas genom diskontering av de ändrade leasingbetalningarna med användning av den initiala diskonteringsräntan (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 har vid utgången av 2020 uppdaterat leasingberäkningen dels som följd av ändring i KPI och för en ändrad bedömning av nyttjande av en förlängningsoption i två av koncernens hyresavtal för koncernens huvudkontor. Den ändrade bedömningen innebär att leasingperioden förlängdes med ytterligare 3 år. Koncernens hyresavtal för huvudkontoret löper om 3 år

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Not 1, forts.

med en rätt för Oscar Properties att förlänga hyresperioden med ytterligare 3 år i taget.

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

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

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

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

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

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

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

Central administration

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

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. Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnader minus ackumulerade av- och nedskrivningar. Avskrivningstiden för utvecklingskostnader är 5 år. Goodwill och värumärken fanns i koncernen år 2019.

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc394214954244563 31e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085346

Not 1, forts.

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 tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Not 1, forts.

redovisningstillfället antingen bedömt enskilt eller kollektivt med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter inklusive framåtblickande sådana.

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

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

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

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

Aktiekapital och resultat per stamaktie

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

Utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Ändrade redovisningsprinciper

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

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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085417

Not 2
Segmentredovisning

	2021-01-01 – 2021-12-31			2020-01-01 – 2020-12-31		
	Fastighets-förvaltning	Projekt-utveckling	Totalt	Fastighets-förvaltning	Projekt-utveckling	Totalt
Hyresintäkter	214,3	1,6	215,8		16,3	16,3
Försäljning av varor och tjänster	2,6	38,6	41,2		133,2	133,2
Fastighetskostnader	-86,2	-0,3	-86,5		-8,8	-8,8
Produktionskostnader	0,0	-80,1	-80,1		-221,2	-221,2
Driftöverskott	**130,6**	**-40,2**	**90,4**	**0,0**	**-80,5**	**-80,5**

Båda segmenten följs upp till resultatnivå, driftöverskott och uppföljning görs på VD nivå. Se sid 14-19 vad segementen avser.

Not 3
Specifikation nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Koncernen		
Hyresintäkter	215,8	16,3
Intäkter projekt	40,1	119,3
Intäkter försäkringserättningar	-	8,8
Övriga intäkter	1,1	5,1
Summa	**257,0**	**149,5**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Moderbolaget		
Intäkter koncernen	9,9	5,7
Summa	**9,9**	**5,7**

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.

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Koncernen		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	361,7	99,8
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	550,3	157,8
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	287,7	16,3
Summa	**1 199,7**	**273,9**

Not 5
Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Koncernen		
Råvaror och förnödenheter	61,2	270,1
Övriga externa tjönster	124,4	28,4
Personalkostnader	33,9	32,6
Avskrivningar	23,3	22,8
Nedskrivningar	-	-78,2
Övriga rörelsekostnader	0,1	2,5
Summa	**242,9**	**278,2**

Avskrivningar ingår i produktionskostnaderna med 0 mkr (14,9) och i central administration med 23,2 mkr (7,9).

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Moderbolaget		
Övriga externa kostnader	16,6	11,3
Personalkostnader	8,5	5,3
Avskrivningar	0,2	-
Summa	**25,3**	**16,6**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc394214954244563 31e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Not 6
Antal anställda

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2021-01-01 – 2021-12-31		2020-01-01 – 2020-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	2	50%	2	50%
Summa	**2**	**50%**	**2**	**50%**
Dotterföretag				
Sverige	26	31%	34	60%
Summa	**26**	**31%**	**34**	**60%**
Koncernen totalt	**28**	**33%**	**36**	**22%**

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2021-12-31		2020-12-31	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Koncernen				
Styrelseledamöter	4	3	3	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2	3	2
Summa	**6**	**5**	**6**	**5**
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	4	3	3	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
Summa	**5**	**4**	**4**	**3**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085548

Not 7
Personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar inklusive sociala avgifter

	2021-01-01 – 2021-12-31			2020-01-01 – 2020-12-31		
	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	8,1	0,8	2	5,2	0,7	6
Övriga anställda	22,0	2,9	26	23,9	2,8	14
Summa	**30,1**	**3,7**	**28**	**29,1**	**3,5**	**20**
Moderbolaget						
Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare	6,8	0,5	1	1,6	-	1
Övriga anställda	1,0	0,2	1	2,6	0,5	1
Summa	**7,8**	**0,7**	**2**	**4,2**	**0,5**	**2**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Koncernen		
Löner och ersättningar	22,9	22,6
Sociala kostnader	7,2	6,5
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	3,7	3,5
Summa	**33,9**	**32,6**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Moderbolaget		
Löner och ersättningar	5,8	3,2
Sociala kostnader	2,0	1,0
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	0,7	0,5
Summa	**8,5**	**4,7**

SAMMANSTÄLLNING AV STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR 2021

Belopp i tusental kronor (tkr)	Lön/arvode	Varav tantiem	Förmåner	Pension	Summa
Peter Norman, 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**	**7 528**

SAMMANSTÄLLNING AV STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR 2020

Belopp i tusental kronor (tkr)	Lön/arvode	Varav tantiem	Förmåner	Pension	Summa
Peter Norrman, styrelseordförande	550	-	-	-	550
Therese Agerberth, Styrelseledamot	275	-	-	-	275
Ulf Nilsson, Styrelseledamot	250	-	-	-	250
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	-	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare	4 146	-	132	699	4 977
Total	**5 221**	**-**	**132**	**699**	**6 052**

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 3, varav 1 kvinnor, och vid årets slut 2, varav 0 var kvinna. 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Not 7, 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 2021 beslutade aktierelaterade incitamentsprogram som riktats till personalen på grund av den företrädesemission som genomfördes under hösten 2021 samt förändrade omvärldsförutsättningar.

Not 8
Finansiella intäkter och finansiella kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter	7,1	7,1
Återköp obligation	-	35,4
Summa finansiella intäkter	**7,1**	**42,5**
Räntekostnader	-155,5	-85,3
Summa finansiella kostnader	**-155,5**	**-85,3**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Moderbolaget		
Återköp obligation	-	35,4
Ränteintäkt extern	2,7	-
Ränteintäkter koncernföretag	29,9	21,0
Summa ränteintäkter och liknande poster	**32,6**	**56,4**
Räntekostnader extern	-64,4	-37,1
Räntekostnader koncernföretag	-4,4	-4,0
Övriga ränteposter, netto	-4,8	-0,4
Summa räntekostnader och liknande poster	**-73,6**	**-41,5**

Not 9
Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Erhållen utdelning	-	0,8
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-623,5	-595,1
Resultat från försäljning av dotterbolag	-	-
Summa	**-623,5**	**-594,3**

Not 10
Skatt på årets resultat

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt för året	-8,8	–
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–0,2	–0,2
Uppskjuten fordran på underskott	239,2	7,8
Uppskjuten skuld temporära skillnader fastigheter	-219,7	-7,8
Uppskjuten skattekostnad avseende övriga temporära skillnader	-2,8	-1,5
Summa skatt på årets resultat	**7,7**	**–1,7**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Moderbolaget		
Aktuell skatt för året	-	-
Summa skatt på årets resultat	**–**	**–**

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Koncernen		
Resultat före skatt	356,8	–68,6
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	*-73,5*	*14,7*
Skatteeffekt avseende		
outnyttjat underskott från tidigare år	239,2	-
ej skattepliktiga intäkter	40,2	33,3
ej avdragsgilla kostnader	-95,4	-18,1
andra ej bokförda intäkter	-2,6	-
skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-117,6	-39,2
Utnyttjande av förslutavdrag som tidigare inte redovisats	17,6	7,8
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	-0,2	-0,2
Inkomstskatt	**7,7**	**-1,7**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085549

Not 10, forts.

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Moderbolaget		
Resultat före skatt	-679,9	-612,9
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	*140,1*	*131,9*
Skatteeffekt avseende		
outnyttjat underskott från tidigare år	43,8	38,3
ej skattepliktiga intäkter	-	0,2
ej avdragsgilla kostnader	-134,1	-127,4
andra bokförda intäkter	-1,9	-
skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-47,9	-38,3
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	-	-4,0
Skatt på årets resultat	**0,0**	**0,0**

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/ SKATTESKULD	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Koncernen		
Ingående balans	-2,7	-1,6
Förändring redovisad via resultaträkningen	-222,5	-1,5
Underskott	239,2	-7,8
Förändring fastigheter	-	7,8
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	21,7	0,4
Utgående balans	**35,7**	**-2,7**

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

Not 11
Resultat per stamaktie

Belopp i kronor (kr)	2021	2020
Resultat per stamaktie	2,69	-0,04
Resultat per genomsnittligt antal aktier	4,18	-0,36

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 364,5 mkr (-70,3) vilket motsvarar årets resultat till Moderbolagets stamaktieägare. Utspädningseffekter förekommer ej under året eller föregående år.

VÄGT GENOMSNITT ANTAL UTESTÅENDE STAMAKTIER

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Ingående totalt antal aktier	1 953 833 060	190 528 825
Effekt av nyemitterade aktier	2 077 158 720	1 763 304 235
Effekt av split 50:1	-3 950 371 656	-
Effekt avnyemitterade aktier efter split 50:1	54 680 892	-
Utgående totalt antal aktier	**135 301 016**	**1 953 833 060**
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under året	**87 188 839**	**192 956 066**

Not 12
Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Koncernen		
PWC		
revisionsuppdrag	3,5	–
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–
skatterådgivning	–	–
övriga tjänster	1,6	–
EY		
revisionsuppdrag	2,6	4,5
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–
skatterådgivning	–	–
övriga tjänster	-	0,5
Summa ersättningar till revisorer	**7,7**	**5,0**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Moderbolaget		
PWC		
revisionsuppdrag	3,5	–
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–
skatterådgivning	–	–
övriga tjänster	1,6	–
EY		
revisionsuppdrag	2,6	4,5
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–
skatterådgivning	–	–
övriga tjänster	-	0,5
Summa ersättningar till revisorer	**7,7**	**5,0**

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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Not 13
Immateriella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**38,8**	**39,7**
Årets anskaffningar	0,8	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-0,9
Nedskrivningar	-	-
Omklassificeringar	-	-
	39,6	**38,8**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-19,5**	**-11,3**
Årets avskrivningar	-3,9	-9,1
Försäljningar/utrangeringar	-	0,9
Omklassificeringar	-	-
	-23,3	**-19,5**
Utgående redovisat värde	**16,3**	**19,3**

Not 14
Förvaltningsfastigheter

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde vid årets början	**1 429,7**	-
Förvärvade fastigheter	4 766,0	1 393,0
Investeringar	51,6	-
Omklassificeringar	266,2	-
Avyttringar	-329,9	-
Orealiserade värdeförändringar	710,8	36,7
Redovisade fastighetsvärden	**6 894,4**	**1 429,7**

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

	2021-12-31	2020-12-31
Genomsnittlig direktavkastningskrav	5,8 %	5,8 %
Genomsnittlig kalkylränta	7,8 %	7,8 %

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER
Under året har samtliga fastighetsförvärv skett via bolagsförvärv. Finansiering av förvärven har huvudsakligen skett genom en kombination av aktieemissioner, både företrädesemissioner (356,0 mkr), och riktade emissioner (624,3 mkr), säkerställd obligation (550,0 mkr), bankfinansiering (2 562,8 mkr), säljarreverser (168,0 mkr), övriga egetkapitalinstrument (170 mkr), resterande medel ur egen kassa.

AVYTTRADE FASTIGHETER
Under året har sju fastigheter belägna i Motala och Höganäs avyttrats via bolagsförsäljningar.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR
Årets orealiserade värdeförändringar (710,8 mkr) ingår i raden Värdeförändring fastigheter i koncernens rapport över totalresultat. Den resultatposten innehåller även värdeförändring projektfastigheter.

VÄRDERINGSMETOD
Fastighetsbestånd värderas varje kvartal. Intern och externvärdering kommer att göras årligen av samtliga fastigheter. Under 2021 har 56 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 129 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 7,8 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 5,8 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 +/- 345 mkr.

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN
Per den 31 december 2021 har hela Oscar Properties fastighetsbestånd värderats, med ett bedömt verkligt värde om 6 894 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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085S0

Not 14, forts.

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 5,8 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som används för perioden var 7,8 procent.

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 15
Övriga materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	62,0	63,5
Årets anskaffningar	1,9	13,2
Förvärv	1,7	0,5
Försäljningar/utrangeringar	-0,6	-15,2
Omklassificeringar	-	-
	65,1	**62,0**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17,3	-17,9
Förvärv	-1,4	-
Årets avskrivningar	-11,4	0
Försäljningar/utrangeringar	-	0,5
Omklassificeringar	-	-
	-30,1	**-17,3**
Utgående redovisat värde	**35,0**	**44,7**

Not 16
Andelar i koncernföretag

Belopp i tusental kronor (tkr)	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	985 616	579 432
Investeringar	738 549	532 667
Försäljningar	-65 817	-104 906
Uppskrivningar	787 000	573 500
Nedskrivningar	-521 184	-595 077
Utgående redovisat värde	**1 924 164**	**985 616**

Årets investeringar avser 65 965 tkr köp av andelar samt 672 584 tkr aktieägartillskott.

Årets försäljningar avser försäljning av bolag för -65 817 tkr.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Not 16, forts.

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG:

				2021-12-31			2020-12-31		
Belopp i tusental kronor (tkr)	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel [1]	Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat	Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat
Oscar Properties Invest AB	556702-1612	Stockholm	100%	370 319	134 998	-134 947	248 176	1 855	-919 461
HG7 Holding AB	556940-2596	Stockholm	100%	925 023	417 026	-24 336	0	0	0
Oscar Properties 30 AB	559154-9968	Stockholm	100%	26	37 530	-37 505	39 310	2 735	-2 996
OP Linköping Holding AB	559307-3769	Stockholm	100%	13	13 405	-1 392	0	0	0
Uppfinnaren 1 AB (publ)	556998-2936	Stockholm	100%	116 641	74 135	39 997	222 313	223 573	-972
OP Falk Holding AB	559305-4967	Stockholm	100%	5 012	8 083	-8 070	0	0	0
Stora Mans Holding AB	559022-3201	Stockholm	100%	16 340	87	43	16 340	87	-171
Oscarp Köping Holding AB	559316-1291	Stockholm	100%	14 013	14 529	-16	0	0	0
Bakaxeln Holding AB	559069-3304	Stockholm	100%	50	17 164	-16 106	125 150	664	-2 977
OP Skåne Holding AB	559331-3876	Stockholm	100%	13	16 039	-8 026	0	0	0
Oscar Properties Bostadsrätter AB	556998-2944	Stockholm	100%	25	6 203	-6 178	300	384	-335
Planlavägen Holding AB	559066-8447	Stockholm	100%	72 050	62 322	241	72 550	62 322	48 859
Matsoretum AB (publ)	556971-1970	Stockholm	100%	1 060	1 234	37	1 060	1 234	-71
Matsorower AB (publ)	559001-4147	Stockholm	100%	1 000	1 252	37	1 000	1 252	-71
Observatoriet Holding AB	556942-9722	Stockholm	100%	20 233	12 234	8 500	12 233	12 234	-71
Hagasta Holding AB	556936-0455	Stockholm	100%	43 724	53 385	-9 661	50 059	53 385	-9 390
Oscar Properties 10 AB	559041-7555	Stockholm	100%	3 070	3 513	43	3 070	3 513	-71
Riddarop Holding 2 AB	556923-9576	Stockholm	100%	15 452	112 338	-96 885	91 450	112 338	96 727
Oscar Properties 35 AB	559198-3274	Stockholm	100%	25	3 843	-3 817	30	29	-59 807
OP BK Holding AB	559336-1412	Stockholm	100%	21 025	25	-4	0	0	0
Oscar Properties 37 AB	559209-4162	Stockholm	100%	190 025	9 946	180 464	2 550	389	-6 650
Valerum Holding AB	559274-6985	Stockholm	100%	109 025	100 025	-3 677	100 025	100 025	0
Totalt				**1 924 164**			**985 616**		

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116083S1

Not 17
Fordringar och skulder på koncernföretag

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärde	183,4	-
Tillkommande	3,5	183,4
Avgående	-10,0	-
Utgående anskaffningsvärde	**176,9**	**183,4**
Kortfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärde	**2 015,8**	2 139,0
Tillkommande	1 894,3	296,8
Avgående	-490,9	-420,0
Utgående anskaffningsvärde	**3 419,1**	**2 015,8**

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Tillkommande	-	-
Avgående	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**-**	**-**
Kortfristiga skulder		
Ingående anskaffningsvärde	1 679,1	1 561,3
Tillkommande	939,2	180,6
Avgående skulder	-322,3	-62,8
Omklassificeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**2 296,0**	**1 679,1**

Not 18
Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden

KONCERNEN

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

			2021-12-31		2020-12-31	
Namn	Partner	Kapital-andel	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresse-företag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresse-företag
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,1	-	1,1	-
Eriksberg Intressenter AB [1]	Veidekke	50 % [1]	-	-	0,2	-
Ostam Holding AB	Wallenstam	50 % [7]	-	-0,2	0,2	-
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % [2]	-	-0,5	-2,4	-0,1
SOF-11 Camilla S.à r.l	Starwood	30 % [3]	-	-1,3	15,3	-2,1
Projektbolaget Strået	Ungarco Förvaltnings, SaRot Investment, Dalbgrob	50 % [4]	-	-	6,5	-0,5
Samterna	SBB	50 % [5]	12,4	3,6	7,6	-0,1
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % [6]	50,6	-48,1	289,1	10,3
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			**64,1**	**-46,5**	**317,7**	**7,5**

1 Andelen i Eriksbergs Intressenter AB har den 1 september 2021 avyttrats till NordR Sverige AB.

2 Oscar Properties förvärvade NIAMs andel i Oscar MaiNOne den 19 april 2021 och bolaget blev därmed ett helägt dotterbolag.

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

4 Andelen i Projektbolaget Strået har avyttrats den 5 juli 2021 till Ungarco Förvaltning AB.

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

6 Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, Slättö Fastpartner II 50%. Vinstdelningen med Slättö Fastpartner avviker från angiven kapitalandel. Projektet avser Helix.

7 Andelen avyttrad december 2021

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Not 18, forts.

Förändringen i andelar i joint ventures/intresseföretag framgår nedan

	2021-12-31			2020-12-31		
	Joint ventures	Intresse-företag	Total andelar i joint ventures/ intresseföretag	Joint ventures	Intresse-företag	Total andelar i joint ventures/ intresseföretag
Koncernen						
Ingående anskaffningsvärde	321,9	-4,2	317,7	317,1	-1,5	315,6
Resultatandel	12,5	-1,8	10,7	7,6	-0,1	7,5
Förvärv	–	–	–	–	–	–
Tillskott	–	–	–	-12,8	–	-12,8
Omklassificering	1,2	2,9	4,1	10,1	–	10,1
Utdelning	-190,4	–	-190,4	–	-2,7	-2,7
Avyttringar	-23,8	3,1	-20,7	–	–	–
Nedskrivning	-57,2	–	-57,2	–	–	–
Utgående redovisat värde	**64,1**	**–**	**64,1**	**321,9**	**-4,2**	**317,7**

I koncernen redovisas alla innehav per 2021-12-31 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.à.r.l	
	2021-12-31	2020-12-31
Intäkter	–	–
Rörelsekostnader	–	–
Värdeförändring fastigheter	–	–
Resultat från andelar	–1,3	–0,8
Finansnetto	–	-6,3
Skatt	–	–
Årets resultat [1]	**–1,3**	**–7,1**

[1] Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat

Balansräkning sammandrag	SOF-11 Camilla S.à.r.l	
	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar	–	810,4
Omsättningstillgångar	–	1,2
Summa tillgångar	–	**811,5**
Långfristiga skulder	–	788,9
Kortfristiga skulder	–	2,3
Summa skulder	–	**791,3**
Nettotillgångar	–	**20,3**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085S2

Not 18, forts.

Resultaträkning sammandrag

	Torsplan	
	2021-12-31	2020-12-31
Intäkter	-	9,9
Rörelsekostnader	-13,6	0,4
Värdeförändring fastigheter	-	-
Resultat från andelar	-	0,5
Nedskrivningar av andelar	1,8	-
Finansnetto	7,1	64,3
Skatt	-	-
Årets resultat [1]	**-4,8**	**55,3**

[1] Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat

Balansräkning sammandrag

	Torsplan	
	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar	116,7	429,7
Omsättningstillgångar	240,2	341,4
Summa tillgångar	**356,9**	**771,1**
Långfristiga skulder	-	100,0
Kortfristiga skulder	24,9	214,9
Summa skulder	**24,9**	**314,9**
Nettotillgångar	**332,0**	**456,2**

Not 19
Fordringar på joint ventures/ intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Långfristiga fordringar		
SOF-11 Camilla S.à.r.l. (Starwood)	-	237,5
Utgående anskaffningsvärde	-	**237,5**

Fordran avsåg två aktieägarlån, som löpte med 3 % fast ränta. Fordran löstes i samband med att andel avyttrades under 2021.

Not 20
Nyttjanderättstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	36,0	36,0
Justering av tillkommande nyttjanderätter	28,6	-
Avyttring	-9,1	-
Utgående anskaffningsvärde	**55,5**	**36,0**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18,0	-9,2
Avskrivningar	-7,9	-8,8
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-25,9**	**-18,0**
Redovisat värde	**29,6**	**18,0**

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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Not 20, forts.

Resultateffekt

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar på nyttjanderätter	7,9	8,8
Räntekostnader för leasingskulder	2,0	0,6
Kostnader som avser leasing av tillgångar av lågtvärde	-	0,3
Kostnader hänförliga till variabla leasingavgifter som inte inkluderas i värderingen av leasingsskulden	-	0,5

Den 31 december 2021, har koncernen inte några väsentliga förpliktelser gällande korttidsleasingsavtal.

Löptidsanalys:

	2021-12-31	2020-12-31
Inom ett år	4,4	6,1
Senare än 1 år, men inom 5 år	3,7	10,5
Senare än 5 år	20,6	0
	28,7	**16,6**

Klassificeras som:

Långfristiga skulder	24,3	10,5
Kortfristiga skulder	4,4	6,1
	28,7	**16,6**

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

Not 21
Övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	234,6	183,9
Tillkommande fordringar	17,5	215,7
Reglerade fordringar	-14,6	-165,0
Utgående anskaffningsvärde	**237,6**	**234,6**

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	15,6	15,6
Tillkommande fordringar	10,0	-
Reglerade fordringar	-4,8	-
Utgående anskaffningsvärde	**20,8**	**15,6**

Not 22
Projektfastigheter

Inga förvärv har skett under 2021. Avyttringar har gjorts till ett värde av 559,2 mkr under 2021. Omklassificeringar har gjorts till förvaltningsfastigheter till ett värde av -269,4 mkr under 2021, samt till projektfastigheter till ett värde av 250,0 mkr och detta nettoredovisas -19,4.

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	**968,9**	1 786,8
Förvärv	-	-
Aktiverade projektutvecklingskostnader	-	101,5
Nedskrivning	-	-27,0
Omklassificeringar	-19,4	-31,0
Avyttringar	-559,2	-861,4
Utgående anskaffningsvärde	**390,3**	**968,9**

Not 23
Kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Kundfordringar	18,7	69,7
Hyresfordringar	10,2	1,7
Kundfordringar	**28,9**	**71,4**
Kundfordringar fördelade per valuta	28,9	71,4
SEK	**28,9**	**71,4**

	2021-12-31	2020-12-31
Osäkra kundfordringar		
Ingående värde	-1,2	**0,0**
Reservering för osäkra fordringar	-7,0	-1,2
Återförda outnyttjade belopp	1,0	0,0
Utgående värde	**-7,2**	**-1,2**

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

Åldersanalys kundfordringar 2020-12-31

Ej förfallet	1-30 dagar	31-60 dagar	61-90 dagar	90- dagar	Summa
0,1	58,2	0,7	0,3	12,1	71,4

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085533

Not 24
Övriga kortfristiga fordringar

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

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	208,8	51,9
Tillkommande fordringar	99,1	192,9
Reglerade fordringar	-171,5	-36,0
Omklassificering	-	-
Summa övriga kortfristiga fordringar	**136,4**	**208,8**

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	7,4	70,3
Tillkommande fordringar	3,5	6,6
Reglerade fordringar	-	-69,5
Omklassificeringar	-	-
Summa övriga kortfristiga fordringar	**10,9**	**7,4**

Not 25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Förutbetald hyra	2,3	1,7
Förutbetalda kostnader	7,7	10,2
Upplupna intäkter projekt	32,5	68,4
Upplupna ränteintäkter	-	0,3
Övriga poster	53,7	4,0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**96,2**	**84,6**

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Förutbetalda kostnader	0,2	0,8
Upplupna intäkter	3,2	2,4
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**3,4**	**3,2**

Not 26
Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Kassa och bank	112,8	109,9
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	**112,8**	**109,9**
Moderbolaget		
Kassa och bank	5,1	36,2
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	**5,1**	**36,2**

Not 27
Eget kapital

Aktiekapitalet för Oscar Properties består av 135 348 101 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. Bolaget har rätt att lösa in preferensaktierna till 17 500 kr per aktie. Vid eventuell likvidation av bolaget har preferensaktierna rätt till företräde om 15 000 kr per preferensaktie. Preferensaktierna serie B ger företräde per år framför stamaktierna till lägst 1 750 kronor och utdelning om högst 2 500 kronor per aktie. Bolaget har en skyldighet att lösa in preferensaktier serie B vid begäran av aktieägare efter dennes anmälan till styrelsen. Under perioden 1-31 mars varje år kan ägare anmäla att den önskar lösa in preferensaktier serie B. Lösenbeloppet avseende preferensaktier serie B är 25 000 kr per aktie jämte upplupen utdelning. 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 för ägarna. Därmed klassificeras preferensaktier serie B som Övrig skuld. Obligationslånet om 175 mkr som emitterades i samband med förvärvet av fastigheten Uppfinnaren 1 har tidigare klassats som egetkapitalinstrument men har omklassificerats till övrig skuld om 135 mkr på grund av villkoresändringarna som godkändes av obligationsinnehavarna den 3 november 2021. Från ikraftträdandedagen den 3 november löper obligationerna utan ränta och upplupen obetald ränta efterskänkes. Återbetalning av obligationerna ska ske vid två tillfällen varav 25 mkr ska amorteras senast 31 december 2021 och 110 mkr senast 1 juni 2022. Efter dessa amorteringar kommer obligationerna att cancelleras och innehavarna saknar därefter rätt till ytterligare anspråk kopplat till obligationerna. Vidare har bolaget ingått ett konvertibelt lån om 70 mkr med förfall 15 februari 2022 och där vardera part äger rätt att påkalla en riktad kvittningsemmission av aktier i Oscar Properties Holding till ett värde som motsvarar det totala lånebeloppet samt upplupen ränta som alternativ till kontant återbetalning. På grund av villkoren i låneavtalet har detta klassats som ett eget kapital instrument. Under perioden har bolaget ingått ett avtal avseende 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringsljänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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
2021	**Vid årets slut**	**135 348 101**	**991 009 268**

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

Under året har bolaget genomfört två företrädesemissioner och fjorton riktade emissioner om totalt 130 519 255 stamaktier efter omvänd split till en genomsnittlig teckningskurs om cirka 10,68 kronor. Totalt har bolaget tillförts en emissionlikvid om 1 027,2 mkr innan avdrag för transaktionskostnader. Se vidare på sidan 52 över förändringar i eget kapital.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085534

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
2021	**Vid årets slut**	**135 300 721**	**44 688**	**2 692**	**135 348 101**
Rösträtt per aktie		1	1/10	1/10	
Antal röster		135 300 721	4 468,8	269,2	135 305 459
Procent av röster		100,0%	0,0%	0,0%	100%
Procent av kapital		92,3%	7,3%	0,4%	100%
Slutkurs 2021-12-31, kr/aktie		11,42	7 540	19 200	
Börsvärde, mkr		1 545,1	337	52	

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Not 28
Räntebärande skulder

Nedanstående tabell visar koncernens och moderbolagets upplåning.

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	2 874,5	805,3
Obligationslån	1 789,8	967,0
Övriga räntebärande skulder	284,6	249,0
Preferensaktier serie B	5,5	3,4
Summa	**4 954,4**	**2 024,7**

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Skulder till kreditinstitut	17,7	85,3
Obligationslån	536,7	256,9
Övriga räntebärande skulder	109,3	19,0
Summa	**663,7**	**361,2**

Skulderna redovisas netto efter transaktionskostnader. Dessa uppgick till 45,1 mkr (1,9) i koncernen och 13,3 mkr (0,2) i moderbolaget. Obligationslån i koncernen uppgick till 1 789,8 mkr (967,0). Dessa utgörs framförallt av en senior icke säkerställd obligation i moderbolaget om 550 mkr (311,4), en senior säkerställd obligation i dotterbolaget HL 18 Property Portfolio AB (publ) om 550 mkr (0) , samt en senior säkerställd obligation i dotterbolaget Valerum AB (publ) om 710,0 mkr (710,0). Obligationen i moderbolaget förfaller i juli 2024 och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 725 baspunkter som betalas kvartalsvis. Obligationen i dotterbolaget Valerum förfaller under 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 i oktober 2024 och löper med en ränta om STIBOR 3M plus 490 baspunkter som betalas kvartalsvis. Obligationen i moderbolaget är sedan september 2021 marknadsnoterad på Nasdaq Stockholm och Obligationen i Valerum är sedan oktober 2021 marknadsnoterad på Nasdaq Stockholm. Skulder till kreditinstitut i koncernen uppgick till 2 874,5 mkr (805,3) med en genomsnittligränta om 3,4 % på balansdagen. Skulderna utgörs framförallt av lån och ränta betalas vanligtvis kvartalsvis och i vissa fall månadsvis. Moderbolagets skulder till kreditinstitut uppgick till 17,7 mkr (85,3) med en genomsnittlig ränta om 2,75%. Övriga räntebärande skulder uppgick till 284,6 mkr (249,0) i koncernen med en genomsnittlig ränta om 5,9% där 181,0 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 är 25 procent, belåningsgraden får högst vara 75 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,25 gånger. Vid årets utgång uppgick soliditeten till 31,1 procent, belåningsgraden uppgick till 64,0 procent och räntetäckningsgraden uppgick till 1,4 gånger varmed gränsvärdena uppnåddes.

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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085355

Not 29, forts.

LÖPTIDSANALYS (BELOPP INKLUSIVE RÄNTA)

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**

Koncernen, 2020-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	635,0	5,2	5,2	5,2	178,3	828,9
Obligationslån	45,5	45,5	1 042,5	–	–	1 133,5
Leasingskuld	6,1	4,2	4,2	2,1	-	16,6
Övriga räntebärande skulder	158,1	3,0	112,0	–	–	273,1
Övriga skulder till intresseföretag	281,3	-	-	-	-	281,3
Leverantörsskulder	64,4	-	-	-	-	64,4
Upplupna kostnader	120,3	–	–	–	–	120,3
Total	**1 310,7**	**57,9**	**1 163,9**	**7,3**	**178,3**	**2 718,1**

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**

Moderbolaget, 2020-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	91,3	-	-	–	–	91,3
Obligationslån	17,1	17,1	323,0	-	-	357,2
Övriga räntebärande skulder	19,9	-	–	–	–	19,9
Skulder till intresseföretag	7,5	-	-	-	-	7,5
Leverantörsskulder	9,9	-	-	-	-	9,9
Upplupna kostnader	25,8	–	–	–	–	25,8
Totalt	**171,4**	**17,1**	**323,0**	**–**	**–**	**511,5**

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 49,9 mkr (15,1) per procentenhet givet de räntebärande skulderna på balansdagen.

VALUTARISK

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

LIKVIDITETS- OCH REFINANSERINGSRISK

Med finansierings- och refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade och/eller kostnaden högre när lån skall omsättas eller nya ska tas upp. Med likviditetsrisk avses risken att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas till följd av otillräcklig likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löptider hos flera kreditinstitut. Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2021 till 112,8 mkr (109,9).

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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Not 29, forts.

FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING 2021

	Räntebärande skulder	
Förfallotid	Belopp (mkr)	Andel, %
2022	463,2	9 %
2023	3 123,0	63 %
2024	1 182,0	23 %
>2025	226,0	5 %
Totalt	**4 994,2**	**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. Obligationslånen om 710 mkr (Valerum), 550 mkr (Oscar Properties Holding) repektive 550 mkr (HL18 Property Portfolio) värderas till verkligt värde enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär värdering utifrån direkt eller indirekt marknadsdata. Vid periodens utgång uppgick obligationslånen till 101,8 procent (Valerum), 99,1 procent (Oscar Properties Holding) och 100 procent (HL18 Property Portfolio) av det nominella värdet. Preferensaktier av serie B, som på grund av emissionsvillkoren bedöms vara övrig skuld, värderas enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin då aktierna är noterade. Den 31 december 2021 var aktiekursen för preferensaktier av serie B 19 200 kronor per aktie.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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
Fordringar joint ventures/ intresseföretag	-				-	-
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	1 789,8
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**

Koncernen 2020-12-31	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 joint ventures/ intresseföretag	237,5				237,5	237,5
Övriga långfristiga fordringar	234,6				234,6	234,6
Kundfordringar	70,1				70,1	70,1
Övriga fordringar	208,9				208,9	208,9
Likvida medel	109,9				109,9	109,9
Summa tillgångar	**861,0**	–	–	–	**861,0**	**861,0**
Skulder till kreditinstitut			805,3		805,3	805,3
Obligationslån			967,0		967,0	836,3
Övriga räntebärande skulder			249,0		249,0	249,0
Övriga långfristiga skulder			51,1		51,1	51,1
Leverantörsskulder			64,4		64,4	64,4
Övriga kortfristiga skulder			359,5		359,5	359,5
Summa skulder	–	–	**2 496,3**	–	**2 496,3**	**2 365,6**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc394214954244566331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085356

Not 29, forts.

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**

Moderbolaget 2020-12-31	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	2 199,1				2 199,1	2 199,1
Övriga långfristiga fordringar	15,6				15,6	15,6
Övriga fordringar	7,4				7,4	7,4
Likvida medel	36,2				36,2	36,2
Summa tillgångar	**2 258,3**	–	–	–	**2 258,3**	**2 258,3**
Skulder till kreditinstitut			85,3		85,3	85,3
Obligationslån			256,9		256,9	115,6
Övriga räntebärande långfristiga skulder			19,0		19,0	19,0
Skulder koncernföretag			1 679,1		1 679,1	1 679,1
Skulder till intresseföretag			7,5		7,5	7,5
Leverantörsskulder			9,9		9,9	9,9
Övriga kortfristiga skulder			0,4		0,4	0,4
Summa skulder	–	–	**2 058,1**	–	**2 058,1**	**1 916,8**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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.

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Upplupna räntekostnader	52,5	30,9
Förutbetald hyra	32,4	15,1
Upplupna personalkostnader	3,6	3,3
Upplupna projektkostnader	-	41,4
Upplupna emissionskostnader	-	22,2
Upplupna driftkostnader	9,8	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34,1	22,5
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**132,4**	**135,4**

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

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	17,4	1,7
Upplupna personalkostnader	1,9	1,8
Upplupna emissionskostnader	-	22,2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,2	0,1
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**21,5**	**25,8**

Not 31
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	4 257,0	1 269,2
Pantsatta reverser	107,4	546,9
Aktier i dotterbolag	3 080,8	97,8
Värdepapper	0,0	0,0
Likvida medel	-	0,1
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden	-	465,0

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Aktier i dotterbolag	1 386,1	100,6
Pantsatta reverser	107,4	
Värdepapper	0,0	0,0
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden	3 210,9	1 438,2

Bolaget har återköpta preferensaktier och 22 641 st har ställts som säkerhet för ett lån uppgående till 30 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 170,7 mkr.

Borgensåtaganden i moderbolagets avser förvärvslån, topplån och säljarreverser.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085S7

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 18 *Andelar i koncernföretag*, samt ledande befattningshavare, se not 6 *Personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar*.
Under 2021 uppgick nettoomsättningen till joint ventures/ intresseföretag till 0 mkr (0).
Vid årets utgång hade Oscar Properties en skuld till Parkgate AB uppgående till 15,2 miljoner kronor. Under perioden har Oscar Properties erlagt ränta uppgående till 2,8 mkr, samt ersättning för anskaffning av kapital uppgående till 0,8 mkr, totalt 3,5 mkr.

Not 33
Vinstdisposition

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

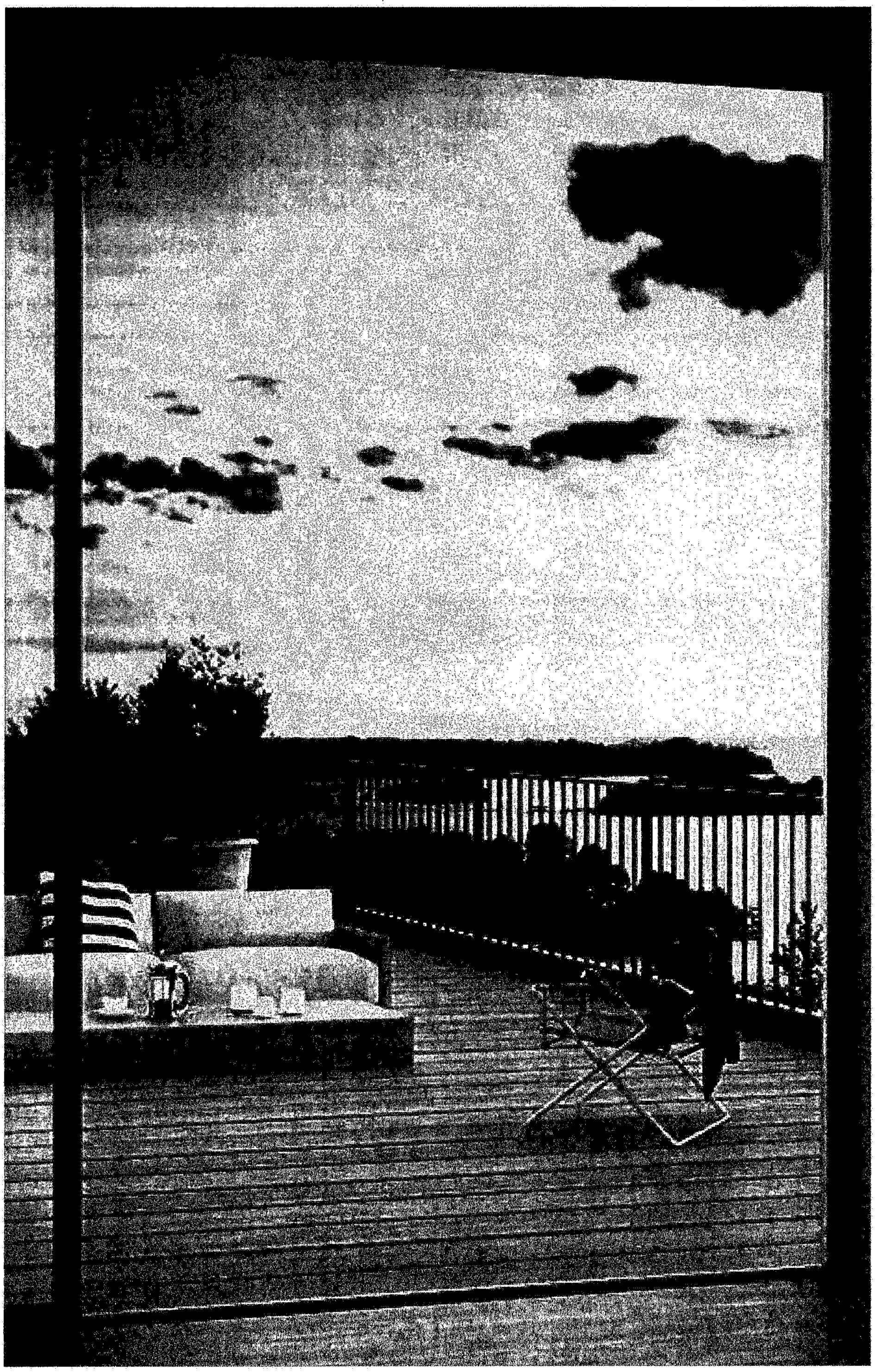
Till årsstämman finns följande medel att förfoga:	
Överkursfond	1 005 220 957 kr
Balanserat resultat	224 491 978 kr
Årets förlust 2021	–679 879 606 kr
Summa disponibla medel	**549 833 329 kr**

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, 135 300 721 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
Sammanlagd av styrelsen föreslagen utdelning uppgår till	0
Summa föreslagen utdelning	**0**
Balanseras i ny räkning	**549 833 329 kr**

Not 34
Händelser efter balansdagen

- Oscar Properties har emitterat 250 miljoner kronor inom ramen för den befintliga icke säkerställda obligationen med ett ramverk på 1 000 miljoner kronor. Efter denna emission uppgår den emitterade volymen till 800 miljoner kronor.
- Oscar Properties har genomfört kvittningsemission om 73,5 mkr, som en reglering av en fordran på Oscar Properties.
- Oscar Properties har ändrat antalet aktier och röster, det totala antalet utestående aktier uppgår till 143 682 563 varav 143 635 183 utgör stamaktier, 44 688 utgör preferensaktier och 2692 utgör preferensaktier av serie B. Antalet röster uppgår till 143 639 921.
- Oscar Properties ansöker om notering av den icke säkerställda obligationen på Nasdaq.
- Oscar Properties noterar att oron i samband med Ukrainafrågan kan komma att påverka kapitalmarknaderna under 2022.
- Oscar Properties har förvärvat tre kommersiella industrifastigheter i industriområdet Veddesta i Järfälla, med ett överenskommet fastighetsvärde om 217 miljoner kronor. Fastigheternas gemensamma driftnetto uppgår till 13,4 miljoner kronor.
- Styrelsen i Oscar Properties har beslutat att inte fullfölja det av årsstämman 2021 beslutade aktierelaterade incitamentsprogram som riktats till personalen på grund av den företrädesemission som genomfördes under hösten 2021 samt förändrade omvärldsförutsättningar.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972



No.4, Nacka Strand

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085S8

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 koncernens 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 31 mars 2022. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande på årsstämman den 12 maj 2022.

Stockholm den 31 mars 2022

Peter Norman
Styrelseordförande

Peter Norman

Therese Agerberth
Styrelseledamot

Therese Agerberth

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Ulf Nilsson

Douglas Roos
Styrelseledamot

Douglas Roos

Oscar Engelbert
Styrelseledamot, VD

Oscar Engelbert

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2022
PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Johan Rippe

Åsa Robertson
Auktoriserad revisor

Asa Robertson

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc394214954244563 31e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41-87 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 2021 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 2021 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085S9

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 Fastigheterna redovisas till verkligt värde och fastighetsbeståndet i koncernen värderades den 31 december 2021 till 6 894 Mkr (1 429,7), vilket utgör 85% av tillgångarna. Förvaltningsfastigheter utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter samt driftkostnader. Externa värderingar har inhämtats för samtliga fastigheter under året. Dessa har utförts av Newsec, Savills och Jones Lang Lasalle. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, värdenas känslighet för förändringar i antaganden och bedömningar tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.	Vi har tillsammans med värderingsspecialister granskat och bedömt Oscar Properties värderingsmetod. Vi har inhämtat de externa värderingarna för de fastigheter som är externvärderade per 31 december 2021. Vi har inhämtat ledningens värderingskalkyler för de fastigheter som är internvärderade per 31 december 2021. För ett urval av förvaltningsfastigheterna har vi testat ledningens indata till värderingsmodellerna från bolagets system för att säkerställa att informationen för fastighetsvärderingarna som används i såväl de interna som de externa värderingarna är korrekt och riktig. Vi har bedömt de använda avkastningskraven som externa värderare har använt genom att jämföra dessa med uppskattade intervall för förväntade avkastningskrav och riktmärken med tillgängliga marknadsdata för de berörda marknaderna. Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Oscar Properties använda antaganden ligger inom ett skäligt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.
Värdering av uppskjuten skattefordran Koncernen har redovisat uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag som förväntas kunna utnyttjas mot framtida vinster. Redovisning av uppskjutna skattefordringar baseras på företagsledningens bedömning av storleken på och tidpunkterna för framtida beskattningsbara vinster samt tolkning av tillämplig skattelagstiftning. Fordringarnas värde är känsliga för förändringar i de antaganden och bedömningar bolaget gjort. Risken ligger i att det bokförda värdet på de uppskjutna skattefordringarna kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat och effektiv skattesats. Då värdering av uppskjuten skatt i hög grad är förknippad med uppskattningar och bedömningar samt postens storlek, är det att betrakta som ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.	Vi har i vår revision utvärderat Oscar Properties ställningstaganden kring värdering av uppskjuten skatt och granskat beräkning av uppskjutna skatter. Granskningsåtgärderna har fokuserat på att analysera tillämpade principer och bedömningar kopplade till värdering av koncernens underskottsavdrag. Vi har ställt frågor till företagsledningen, tagit del av och utvärderat koncernens modell för att uppskatta koncernens framtida resultatutveckling och underliggande beräkningsunderlag. Erhållen information har analyserats med beaktande av koncernens nuvarande affärsplan. Sammantaget har vi skapat oss en uppfattning om rimligheten i bolagets bedömning av möjligheten att nyttja underskottsavdragen mot framtida skattepliktiga vinster. Vår uppfattning är att de bedömningar och antaganden som bolaget gjort ligger inom ett acceptabelt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-39 och s 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 identifierats ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.
Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Oscar Properties Holding AB (publ) för år 2021 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,

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085600

är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

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 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #[checksumma] 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 närliggande 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.

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

Stockholm den 31 mars 2022

PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Åsa Robertson
Auktoriserad reivosr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

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 som innehas i syfte att ägas och förvaltas långsiktigt. Dessa kan utgöras av såväl kommersiella lokaler som bostäder.

Projektfastigheter
Avser fastigheter som innehas för vidareutveckling till bostadsrätter.

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

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

Intäkter från bostadsutveckling till bostadsrättsföreningar redovisas när slutkunden erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

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, 5
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 rörelseresultat.

Genomsnittlig ränta, %
Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens slut.

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

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Resultat per stamaktie, kronor
Resultat i relation till antal stamaktier vid periodens slut.

BTA Betalda Tecknade Aktier, Antal
Betalda Tecknade Aktier, aktier där likviden inkommit till Bolaget som betalning i nyemission, men där aktierna ännu inte är registrerade.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085561

Aktieägarinformation

ÅRSSTÄMMA 2022

Aktieägarna i Oscar Properties Holding AB (publ) kallas till årsstämma torsdagen den 12 maj 2022, kl. 13:00 i Oscar Properties Holding AB:s lokaler Linnégatan 2, Stockholm.

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 2022, dels anmäla sig hos bolaget senast onsdagen den 4 maj 2022. 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 27 april 2022, vilket innebär att aktieägaren bör underrätta förvaltaren om sin önskan i god tid före detta datum.

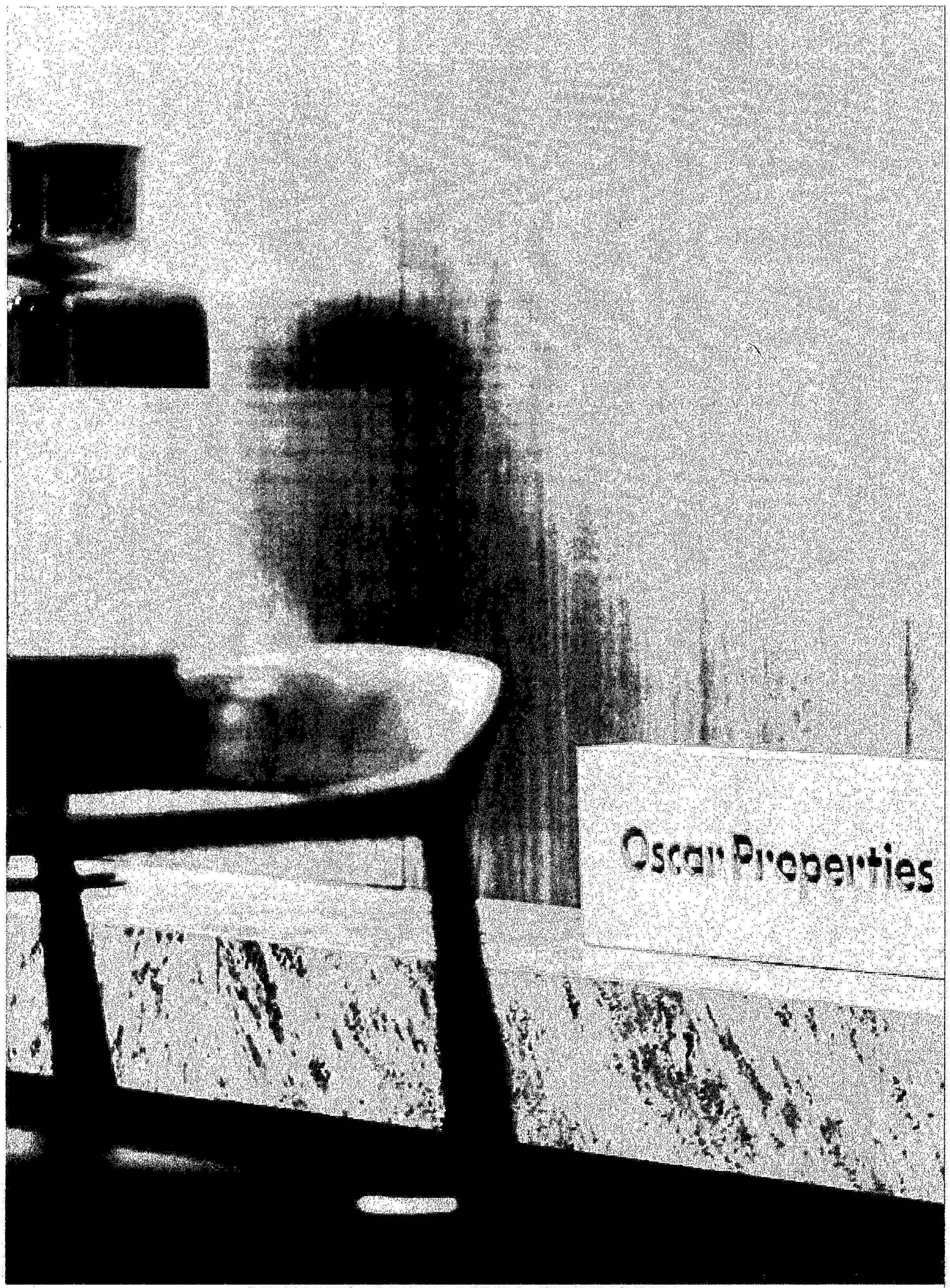
FINANSIELL KALENDER 2022

Delårsrapport januari-mars 2022	29 april 2022
Delårsrapport januari-juni 2022	15 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	28 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	22 februari 2023

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

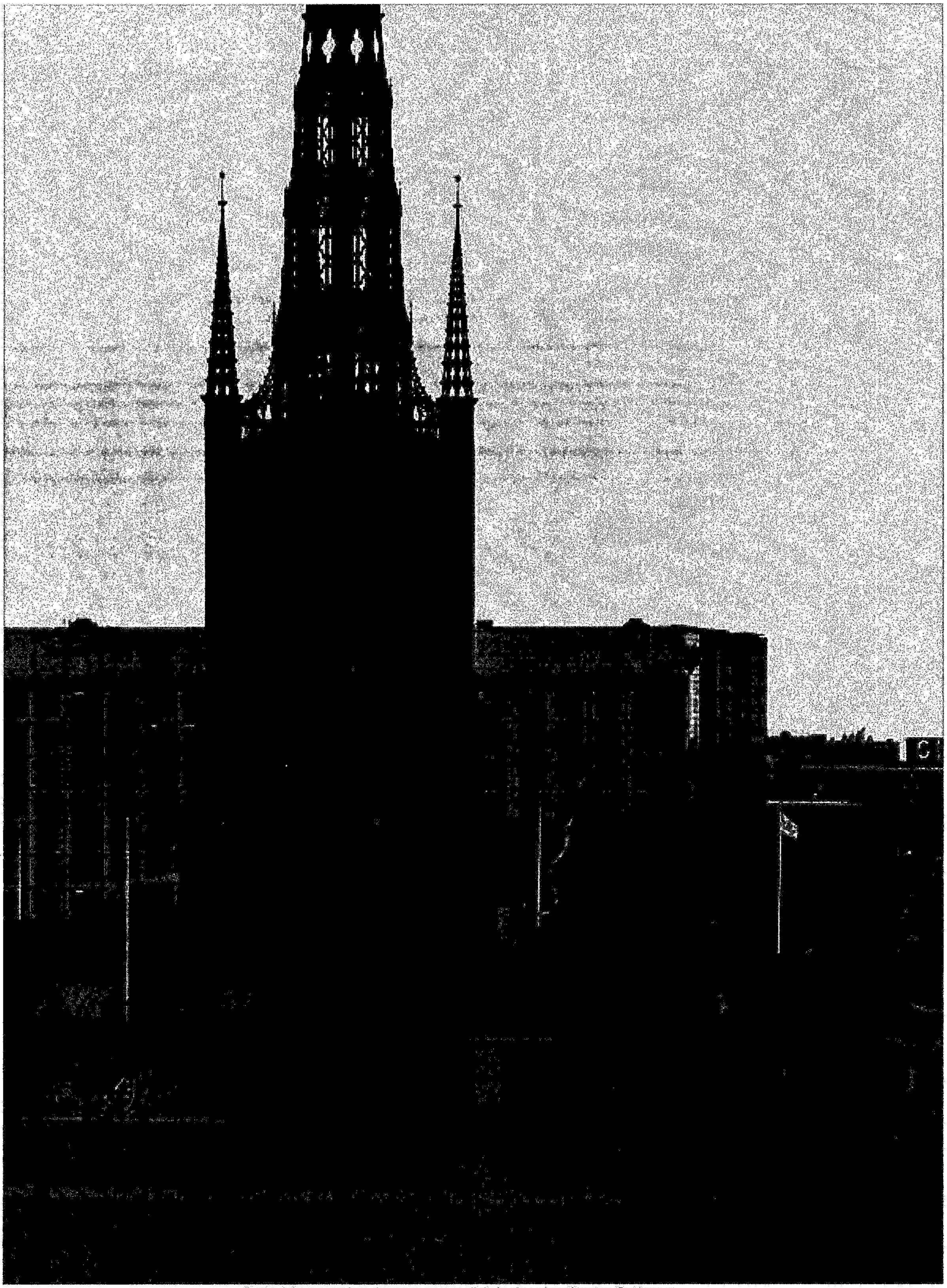
Linnégatan 2,
Box 5123,
102 43 Stockholm
E-post: info@oscarproperties.se
Tel: +46 (8) 510 607 70
Org.nr. 556870-4521
www.oscarproperties.se

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5093fa15ebeb676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

20230116085563

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
2021 Oscar Properties - Årsredovisning - FINAL_3

Unikt dokument-id:
ccde3042-0021-4771-874c-6c2b9196a58b

Dokumentets fingeravtryck:
eca53d1c162c4ab0651ad727759fe171372aba12dcb0c9129cc39421495424456331e4f5c5098fa15ebeb
676a7bd485086ae018759bcab0051f27c2bb0be9972

Undertecknare

Peter Norman

E-post: peter.e.norman@gmail.com
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartphone)
IP nummer: 185.81.108.144
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Peter Erik Norman (195804031317)

Betrodd tidsstämpel:
2022-03-31 04:51:55 UTC

Ulf Nilsson

E-post: ulf@sigfride.se
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartphone)
IP nummer: 94.234.100.107
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Ulf Anders Nilsson (195809190274)

Betrodd tidsstämpel:
2022-03-31 05:12:58 UTC

Therese Agerberth

E-post: therese.agerberth@gmail.com
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartphone)
IP nummer: 89.253.80.139
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Therese Agerbert (197309240500)

Betrodd tidsstämpel:
2022-03-31 05:17:27 UTC

Oscar Engelbert

E-post: oscar@oscarproperties.se
Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 AP iPhone (smartphone)
IP nummer: 185.106.181.132
IP Plats: Skarpnack, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: OSCAR ENGELBERT (197610050275)

Betrodd tidsstämpel:
2022-03-31 07:00:27 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

Douglas Roos

E-post: douglas@roos.ac
Enhet: Chrome 98.0 on Mac 10.15 (desktop)
IP nummer: 213.179.7.31
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: DOUGLAS ROOS (196807316911)

Betrodd tidsstämpel:
2022-03-31 07:54:55 UTC

Asa Robertson

E-post: asa.robertson@pwc.com
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop)
IP nummer: 84.17.219.58
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Åsa Carina Robertson (196708283608)

Betrodd tidsstämpel:
2022-03-31 08:12:20 UTC

Johan Rippe

E-post: johan.rippe@pwc.com
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop)
IP nummer: 84.17.219.58
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: JOHAN RIPPE (196806285117)

Betrodd tidsstämpel:
2022-03-31 08:14:16 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:
2022-03-31 08:14:16 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

20230116085564

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2022-03-31 08:14:16 UTC	Dokumentet signerades av Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com) Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 08:14:08 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com) Enhet: Chrome 99.0.4844.82 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 08:13:30 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com) Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 08:12:34 UTC	Dokumentet lästes igenom av Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com) Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 08:12:20 UTC	Dokumentet signerades av Asa Robertson (asa.robertson@pwc.com) Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 08:12:12 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Asa Robertson (asa.robertson@pwc.com) Enhet: Chrome 99.0.4844.84 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 08:12:11 UTC	Dokumentet öppnades av Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com) Enhet: Chrome 99.0.4844.82 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 08:11:37 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Asa Robertson (asa.robertson@pwc.com) Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 08:10:47 UTC	Dokumentet lästes igenom av Asa Robertson (asa.robertson@pwc.com) Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 07:58:28 UTC	Dokumentet laddades ner av Asa Robertson (asa.robertson@pwc.com) Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 07:57:53 UTC	Dokumentet öppnades av Asa Robertson (asa.robertson@pwc.com) Enhet: Chrome 99.0.4844.84 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 07:55:04 UTC	Dokumentet skickades till Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com) Enhet: ()

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2022-03-31 07:55:00 UTC	Dokumentet skickades till Asa Robertson (asa.robertson@pwc.com) Enhet: ()
2022-03-31 07:54:55 UTC	Dokumentet signerades av Douglas Roos (douglas@roos.ac) Enhet: Chrome 98.0 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 213.179.7.31 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 07:54:47 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Douglas Roos (douglas@roos.ac) Enhet: Chrome 98.0.4758.109 on Mac 10.15.7 Unknown (dator) IP nummer: 213.179.7.31 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 07:54:18 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Douglas Roos (douglas@roos.ac) Enhet: Chrome 98.0 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 213.179.7.31 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 07:53:59 UTC	Dokumentet lästes igenom av Douglas Roos (douglas@roos.ac) Enhet: Chrome 98.0 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 213.179.7.31 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 07:53:08 UTC	Dokumentet öppnades av Douglas Roos (douglas@roos.ac) Enhet: Chrome 98.0.4758.109 on Mac 10.15.7 Unknown (dator) IP nummer: 213.179.7.31 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 07:00:27 UTC	Dokumentet signerades av Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se) Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.106.181.132 - IP Plats: Skarpnack, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 07:00:19 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se) Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1.1 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.106.181.132 - IP Plats: Skarpnack, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 06:59:50 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se) Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.106.181.132 - IP Plats: Skarpnack, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 06:59:46 UTC	Dokumentet lästes igenom av Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se) Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.106.181.132 - IP Plats: Skarpnack, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 06:59:29 UTC	Dokumentet öppnades av Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se) Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1.1 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.106.181.132 - IP Plats: Skarpnack, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 05:17:27 UTC	Dokumentet signerades av Therese Agerberth (therese.agerberth@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 89.253.80.139 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 05:12:58 UTC	Dokumentet signerades av Ulf Nilsson (ulf@sigfride.se) Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 94.234.100.107 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

20230116085G5

2022-03-31 05:12:50 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Ulf Nilsson (ulf@sigfride.se) Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 94.234.100.107 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 05:12:22 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Ulf Nilsson (ulf@sigfride.se) Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 94.234.100.107 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 05:11:44 UTC	Dokumentet lästes igenom av Ulf Nilsson (ulf@sigfride.se) Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 94.234.100.107 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 05:11:16 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Therese Agerberth (therese.agerberth@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 89.253.80.139 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 05:10:36 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Therese Agerberth (therese.agerberth@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 89.253.80.139 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 05:10:15 UTC	Dokumentet lästes igenom av Therese Agerberth (therese.agerberth@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 89.253.80.139 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 05:09:56 UTC	Dokumentet öppnades av Therese Agerberth (therese.agerberth@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 89.253.80.139 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 05:04:31 UTC	Dokumentet öppnades av Ulf Nilsson (ulf@sigfride.se) Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 94.234.100.107 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 04:51:55 UTC	Dokumentet signerades av Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.81.108.144 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 04:51:33 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.81.108.144 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 04:50:45 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.81.108.144 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 04:50:30 UTC	Dokumentet lästes igenom av Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.81.108.144 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-03-31 04:49:36 UTC	Dokumentet öppnades av Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.81.108.144 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2022-03-31 04:49:21 UTC	Dokumentet skickades till Therese Agerberth (therese.agerberth@gmail.com) Enhet: ()
2022-03-31 04:49:17 UTC	Dokumentet skickades till Ulf Nilsson (ulf@sigfride.se) Enhet: ()
2022-03-31 04:49:13 UTC	Dokumentet skickades till Douglas Roos (douglas@roos.ac) Enhet: ()
2022-03-31 04:49:09 UTC	Dokumentet skickades till Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com) Enhet: ()
2022-03-31 04:49:04 UTC	Dokumentet skickades till Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se) Enhet: ()
2022-03-30 14:49:58 UTC	Enhet: Chrome 99.0.4844.74 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 185.106.181.132 - IP Plats: Skarpnack, Stockholm County, Sweden
2022-03-30 14:49:55 UTC	Dokumentet förseglades av Oscar Properties (fanny.algstedt@oscarproperties.se) Enhet: Chrome 99.0.4844.74 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 185.106.181.132 - IP Plats: Skarpnack, Stockholm County, Sweden
2022-03-30 14:40:55 UTC	Dokumentet skapades av Oscar Properties (fanny.algstedt@oscarproperties.se) Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 185.106.181.132 - IP Plats: Skarpnack, Stockholm County, Sweden

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

20230116085566

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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41–87 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 2021 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 2021 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.

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.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
.....

✔ Signerat 2022-03-31 08:13:32 UTC

20230116085367

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Värdering av förvaltningsfastigheter Fastigheterna redovisas till verkligt värde och fastighetsbeståndet i koncernen värderades den 31 december 2021 till 6 894 Mkr (1 429,7), vilket utgör 85% av tillgångarna. Förvaltningsfastigheter utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter samt driftkostnader. Externa värderingar har inhämtats för samtliga fastigheter under året. Dessa har utförts av Newsec, Savills och Jones Lang Lasalle. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, värdenas känslighet för förändringar i antaganden och bedömningar tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.	Vi har tillsammans med värderingsspecialister granskat och bedömt Oscar Properties värderingsmetod. Vi har inhämtat de externa värderingarna för de fastigheter som är externvärderade per 31 december 2021. Vi har inhämtat ledningens värderingskalkyler för de fastigheter som är internvärderade per 31 december 2021. För ett urval av förvaltningsfastigheterna har vi testat ledningens indata till värderingsmodellerna från bolagets system för att säkerställa att informationen för fastighetsvärderingarna som används i såväl de interna som de externa värderingarna är korrekt och riktig. Vi har bedömt de använda avkastningskraven som externa värderare har använt genom att jämföra dessa med uppskattade intervall för förväntade avkastningskrav och riktmärken med tillgängliga marknadsdata för de berörda marknaderna. Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Oscar Properties använda antaganden ligger inom ett skäligt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.
Värdering av uppskjuten skattefordran Koncernen har redovisat uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag som förväntas kunna utnyttjas mot framtida vinster. Redovisning av uppskjutna skattefordringar baseras på företagsledningens bedömning av storleken på och tidpunkterna för framtida beskattningsbara vinster samt tolkning av tillämplig skattelagstiftning. Fordringarnas värde är känsliga för förändringar i de antaganden och bedömningar bolaget gjort. Risken ligger i att det bokförda värdet på de uppskjutna skattefordringarna kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat och effektiv skattesats. Då värdering av uppskjuten skatt i hög grad är förknippad med uppskattningar och bedömningar samt postens storlek, är det att betrakta som ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.	Vi har i vår revision utvärderat Oscar Properties ställningstaganden kring värdering av uppskjuten skatt och granskat beräkning av uppskjutna skatter. Granskningsåtgärderna har fokuserat på att analysera tillämpade principer och bedömningar kopplade till värdering av koncernens underskottsavdrag. Vi har ställt frågor till företagsledningen, tagit del av och utvärderat koncernens modell för att uppskatta koncernens framtida resultatutveckling och underliggande beräkningsunderlag. Erhållen information har analyserats med beaktande av koncernens nuvarande affärsplan. Sammantaget har vi skapat oss en uppfattning om rimligheten i bolagets bedömning av möjligheten att nyttja underskottsavdragen mot framtida skattepliktiga vinster. Vår uppfattning är att de bedömningar och antaganden som bolaget gjort ligger inom ett acceptabelt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Signerat 2022-03-31 08:13:32 UTC Oneflow ID 2869617 Sida 2 / 7

20230116085568

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Oscar Properties Holding AB (publ) för år 2021 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.

✔ Signerat 2022-03-31 08:13:32 UTC Oneflow ID 2869617 Sida 3 / 7

20230116085 69

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 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 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #[bbefb4fb3d0c8d6c447a752c33e5e76732ab3b26ba0c2a652d1b1d30af0ecfe6] upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

✔ Signerat 2022-03-31 08:13:32 UTC Oneflow ID 2869617 Sida 4 / 7

20230116085 70

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.

Signerat 2022-03-31 08:13:32 UTC

20230116085571

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 18 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan 18 maj 2021.

Stockholm dagen för vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Åsa Robertson
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2022-03-31 08:13:32 UTC

20230116085772

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-03-31 08:05:04 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN RIPPE — Datum

Johan Rippe
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2022-03-31 08:13:32 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Åsa Carina Robertson — Datum

Åsa Robertson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post