

---

# Oscar Properties

ÅRSREDOVISNING

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

2017



## Innehåll årsredovisning 2017

### Verksamheten

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| VI ÄR OSCAR PROPERTIES                                              | 2  |
| ÅRETS HÖJDPUNKTER                                                   | 3  |
| VD HAR ORDET                                                        | 4  |
| VÄRDESKAPANDE 2020                                                  | 6  |
| EN UNIK MARKNADSPOSITION                                            | 8  |
| MED KUNDEN I FOKUS                                                  | 10 |
| MED KUNDENS EGNA ORD                                                | 12 |
| STARKA BOENDEKONCEPT                                                | 14 |
| PROJEKT- OCH FASTIGHETSPORTFÖLJEN                                   | 16 |
| PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKT                                      | 20 |
| EN SYSTEMATISK ARBETSPROCESS I PRAKTIKEN                            | 24 |
| MED KUNDENS EGNA ORD                                                | 26 |
| HÅLLBARHETSRAPPORT 2017                                             | 28 |
| REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN<br>LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN | 35 |
| KONCERNLEDNING                                                      | 36 |
| STYRELSE                                                            | 37 |
| BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2017                                         | 38 |
| REVISORS YTTRANDE OM<br>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN                    | 43 |
| FINANSIERING                                                        | 44 |
| AKTIEN OCH ÄGARNA                                                   | 46 |
| OSCAR PROPERTIES SOM INVESTERING                                    | 48 |

### Finansiella rapporter

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE                                          | 52 |
| KONCERNENS RAPPORT ÖVER<br>TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER        | 58 |
| KONCERNENS RAPPORT ÖVER<br>FINANSIELL STÄLLNING MED KOMMENTARER | 60 |
| KONCERNENS RAPPORT ÖVER<br>FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL          | 62 |
| KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN                             | 63 |
| MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER<br>TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER     | 64 |
| MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR                                   | 65 |
| MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER<br>FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL       | 66 |
| MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN                          | 67 |
| TILLÄGGSINFORMATION OCH NOTER                                   | 68 |
| STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION                        | 92 |
| STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE<br>DIREKTÖRENS INTYGANDE           | 93 |
| REVISIONSBERÄTTELSE                                             | 94 |

### Övrigt

|                      |    |
|----------------------|----|
| DEFINITIONER         | 98 |
| AKTIEÄGARINFORMATION | 99 |

# Vi är Oscar Properties

Sedan starten har Oscar Properties utmanat och förändrat den svenska bostadsmarknaden. I en bransch som saknat vilja till förnyelse visade vi att det gick att skapa bostäder med en egen identitet och estetiska värden i fokus. Vår drivkraft har alltid varit att skapa tidlösa, väldesignade och unika bostäder. Vi samarbetar med världens främsta arkitekter och har byggt upp ett eget designteam som håller högsta internationella klass.

I varje område vi bygger ska våra bostäder vara de bästa på marknaden. Det är vårt löfte och det mål vi arbetar mot.

Alla Oscar Properties-hus har en egen identitet, sprungen ur platsen där vi bygger och människorna vi bygger för. Olika människor har olika behov och behoven skiftar genom livets olika skeden. Kärnan i Oscar Properties är något vi aldrig tappar. En djup förståelse för hur människor vill leva och bo.

Vi är bäst i Sverige på att rita, designa och bygga unika, tidlösa hem. Det är vad vi gör och det är en position vi ska behålla. Samtidigt fortsätter vi att vara nyfikna på hur människors liv förändras och på hur vi ska vara en del av den förändringen. Vi fortsätter att utmana både våra egna och andras föreställningar om vad ett hem är och vad det kan vara.

I framtiden kommer vi att visa våra kunder möjligheter de inte visste fanns och tillfredsställa behov de inte visste att de hade. Hemmet är mer än bara innehållet i en bostad. En bostad från Oscar Properties ska inte bara vara en bättre bostad, utan också början till ett bättre och rikare liv.

*Grundades 2004 av  
Oscar Engelbert*

*149 medarbetare*

*Noterat på  
Nasdaq Stockholm  
MidCap*

*4 079 bostäder i  
projektportföljen*

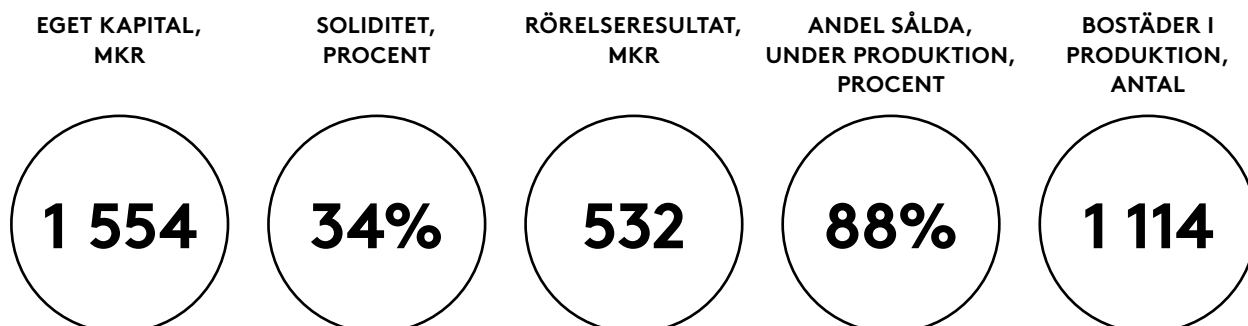
## NYCKELTAL<sup>1</sup>

|                                         | 2017       | 2016       | 2015       | 2014       | 2013       |
|-----------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Rörelsens intäkter, mkr                 | 2 788,3    | 2 341,2    | 1 198,0    | 496,3      | 277,7      |
| Rörelseresultat, mkr                    | 532,1      | 460,0      | 239,8      | 118,1      | 92,3       |
| Årets resultat, mkr                     | 350,5      | 391,8      | 203,8      | 112,9      | 91,6       |
| Avkastning på eget kapital, %           | 25         | 35         | 28         | 26         | 40         |
| Balansomslutning, mkr                   | 4 611,5    | 3 918,4    | 2 853,2    | 1 434,5    | 992,9      |
| Eget kapital, mkr                       | 1 554,1    | 1 273,7    | 935,5      | 539,7      | 334,8      |
| Soliditet, %                            | 34         | 33         | 33         | 38         | 34         |
| Resultat per stamaktie, kr <sup>2</sup> | 11,28      | 12,76      | 6,09       | 3,47       | 3,20       |
| Antal utestående aktier                 | 30 454 590 | 29 860 332 | 29 269 983 | 28 801 233 | 24 647 900 |
| Antal utestående stamaktier             | 28 563 496 | 28 069 983 | 28 069 983 | 28 069 983 | 23 916 650 |
| Antal utestående preferensaktier        | 1 891 094  | 1 340 349  | 1 200 000  | 731 250    | 731 250    |
| Antal produktionsstartade bostäder      | 138        | 255        | 575        | 268        | 200        |
| Antal färdigställda bostäder            | 71         | 63         | 199        | 155        | 118        |
| Antal sålda bostäder                    | 180        | 444        | 484        | 244        | 173        |
| Antal bostäder i pågående produktion    | 1 114      | 1 047      | 843        | 469        | 360        |

<sup>1</sup> Definitioner finns på sid 98.

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

## Årets höjdpunkter



Verksamheten fortsatte att expandera kraftigt främst under första halvåret. Flera stora projekt såsom 79&Park och Norra Tornen var under uppförande med planerad inflyttning från 2018 och framåt. Under sommaren och hösten uppstod en betydande osäkerhet på bostadsmarknaden med fallande priser och periodvis låg omsättning. Trots det var 88 procent av de bostäder som är under uppförande sålda med bindande avtal vid årets slut.

Oscar Properties genomförde flera viktiga affärer i syfte att stärka balansräkningen och skapa handlingsutrymme i en mer osäker marknad. Ett antal försäljningar genomfördes under andra halvåret och efter årets slut bildades ett joint venture med Starwood Capital Group för att gemensamt utveckla fastigheten Primus på Lilla Essingen. Oscar Properties har en attraktiv projektportfölj, ett starkt varumärke, en väl inarbetad marknadsposition samt en god finansiell beredskap efter de genomförda affärerna.

### FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

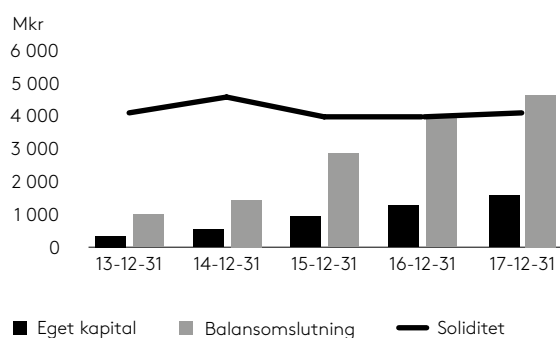
- Oscar Properties tillträdde marken och startade produktionen av Helix, det andra av de två tornen i projektet Norra Tornen.
- Bolaget förvärvade fem fastigheter vid Skurusundet i Nacka för 170 mkr med avsikt att utveckla strandnära bostäder.
- Bolaget förvärvade fastigheter i Uppsala och Göteborg för totalt 165 mkr med avsikt att bygga bostäder.
- Oscar Properties avyttrade sin andel av fastigheten Murmästaren för 150 mkr.

- Förvaltningsfastigheten Stora Mans 1 avyttrades till Estea Sverigefastigheter 3 AB för 220 mkr motsvarande bokfört värde.
- Projektfastigheterna Lybeck 2, Lybeck 3 och Ladugårdsgärdet 1:51 såldes till CapMan för 745,5 mkr med cirka 20 mkr i vinst före transaktionskostnader. Fastigheterna förvärvades i april.
- Avtal tecknades i november med Värmdö kommun gällande markanvisning i Gustavsberg motsvarande cirka 130 bostäder och ett antal lokaler.
- Förvaltningsfastigheten Uppfinnaren 1 avyttrades i början av november till FastPartner AB för 934 mkr. Försäljningen har bidragit med en vinst om ca 146 mkr för 2017.
- Biografen Penthouses, en del av fastigheten Stockholm Rudammen 29, såldes till Axxonen Properties AB för 125 mkr med en vinst om ca 53 mkr.

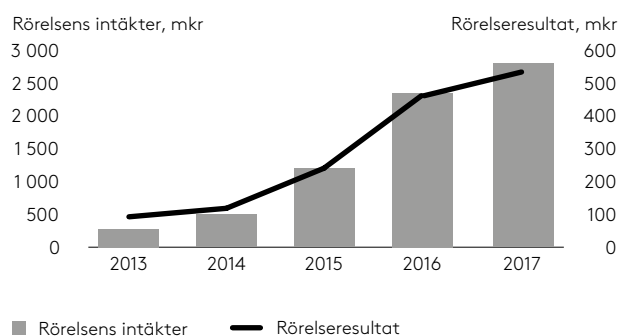
### AFFÄRSUTVECKLING

Ett viktigt steg i bolagets utveckling togs i och med förvärvet av Allegro Projekt AB. Förvärvet förstärker Oscar Properties expertis inom projektutveckling och byggledning. En stark byggverksamhet ger bättre kontroll över byggnadsprocessen samtidigt som affärsmodellen effektiviseras och byggkostnaderna sänks. Allegro agerar fortsatt under eget varumärke och har även kunder utanför Oscar Properties. Förvärvet finansierades delvis genom en nyemission om 493 513 stamaktier.

### EGET KAPITAL, BALANSOMSLUTNING (MKR) OCH SOLIDITET (%)



### RÖRELSENS INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT (MKR)



## VD har ordet

*"2018 blir ett viktigt år för hela företaget. Vi ska leverera fler inflyttningar än någonsin och komma igång med nya byggnationer."*

Sedan 2004 har Oscar Properties utmanat och förändrat den svenska bostadsmarknaden. I en bransch som saknat vilja att förnya sig har vi visat att det går att ta fram bostäder med en egen identitet med estetiska värden i fokus. 2017 var både positivt och negativt, bostadsmarknaden svalnade snabbt av under hösten men genom ett snabbt agerande från bolaget lyckades vi trots detta sälja fastigheter för över två miljarder kr. Sammantaget innebär detta att Oscar Properties gör sitt bästa rörelseresultat någonsin med 532 mkr (460).

2018 blir ett viktigt år för hela företaget. Vi ska leverera fler inflyttningar än någonsin, 738 inflyttningsklara bostäder till ett värde av 6,6 miljarder kr, och komma igång med nya byggnationer.

Oscar Properties affärsidé har alltid varit att bygga de bästa bostäderna i varje område där vi är verksamma. Tidlösa, designade och unika lägenheter. Tack vare vårt egna designteam och vårt byggbolag garanterar vi att vi alltid levererar i högsta internationella klass.

Ibland driver vi projekt själva, ibland bestämmer vi från start att vi vill ha en partner. Under senhösten förhandlade vi fram ett sådant partnerskap, ett så kallat joint venture, med Starwood Capital Group för fastigheten Primus på Lilla Essingen. Starwood är en internationell gigant på fastighetsmarknaden som dessutom delar vårt intresse för design och arkitektur vilket gör samarbetet extra värdefullt.

Alla på Oscar Properties har gjort ett fantastiskt arbete under året. Även när marknaden kändes osäker under hösten höll vi energin uppe och jobbade ännu hårdare med att leverera till våra kunder. Under året startade vi både en ny kundavdelning och utarbetade en tydlig digital strategi, investeringar som kommer innebära att vi fortsätter att ge våra kunder en upplevelse utöver det vanliga i många år framöver. Vår ekonomiska stabilitet gör ytterligare kundvårdande insatser möjliga, med ett eget kapital på 1 554 mkr (1 274), en likviditet på 480 mkr (246) och en soliditet på 34 procent (33).

I dagsläget har vi över tusen bostäder i produktion med cirka nio av tio av dessa sålda på bindande avtal. Det ger en stark finansiell grund för bolaget att stå på men andra sidan av myntet är att med bara 67 lägenheter kvar att sälja med inflyttning 2018 är utbudet mot kund ytterst begränsat. Att komma igång med nybyggandet under andra halvan av året blir viktigt.

Även om vi har vår bas i Sverige letar vi över hela världen efter inspiration för att fortsätta bygga bättre bostäder. Bostäder som är bättre än våra konkurrenters och bättre än vad våra kunder

förväntar sig. Vi bygger inte för ett fåtal, vi är en av Stockholms största bostadsutvecklare, men vi bygger för dem som kräver lite mer av sitt hem, de som sett det mesta och som därför sätter värde på noggrannhet och utvalda detaljer som tillsammans bygger en större helhet.

Ett tydligt exempel på vår vilja att bygga något unikt är Norra Tornen. Två nya landmärken på 36 respektive 33 våningar i Stockholm. Utsikten är något som få andra kan erbjuda och den som en gång besökt något av husen förstår att de är något av det bästa som finns på marknaden. Men det är inte bara utsidan som räknas, tack vare vår känsla för detaljer är även insidan spektakulär. Effekten av att erbjuda något som sticker ut på det här sättet ser vi i försäljningen, även när bostadsmarknaden bokstavligen stod still under hösten kunde vi sälja bostäder i Norra Tornen och även om det var färre än vi hoppats på visar detta styrkan i vår affärsidé.

Som bostadsutvecklare har vi ett särskilt ansvar. Våra byggnader ska stå stabila in i nästa århundrade och de beslut vi fattar kommer förändra stadens siluett för alltid. Med det tidsperspektivet blir hållbarhet viktigt, både miljömässigt och socialt, på kort och på lång sikt. För att visa på hållbarhetsfrågans vikt har vi från och med i år beslutat att lägga in hållbarhetsredovisningen i årsredovisningen. Vi ska ligga i framkant när det gäller hållbarhet både som byggare och som arbetsgivare, vi ska agera ansvarsfullt och etiskt både internt och externt. Ett förhållningssätt som också kommer hjälpa oss att attrahera de bästa medarbetarna.

Sedan starten för 14 år sedan har vi växt från ett litet entreprenörsdrivet bolag, som genomförde en konvertering åt gången, till en stor organisation med nära 150 anställda. I början var vi ensamma i vår nisch men vi har fått efterföljare. Vår position, att vara den ledande bostadsutvecklaren inom designade, unika och tidlösa bostäder ska vi hålla fast vid samtidigt som vi måste utveckla vårt erbjudande och varje dag jobba med att hitta nya sätt att underlätta våra kunders boende och deras liv.

Stockholm, mars 2018

Oscar Engelbert  
Verkställande Direktör





# Värdeskapande 2020

Med en tydlig vision om att skapa åtråvärda bostäder, en affärsidé med konst, design och arkitektur som grundstenar samt en djup förståelse för hur människor vill leva och bo har Oscar Properties vuxit snabbt och lönsamt i framför allt Stockholmsregionen. Bolaget följer en strategisk plan för verksamhetens fortsatta utveckling i syfte att uppnå fortsatt lönsam tillväxt.

## AFFÄRSIDÉ

Att med konst, design och arkitektur som grundstenar skapa de mest attraktiva bostäderna på marknaden.

## VISION

Genom nytänkande och engagemang, strävar vi ständigt efter att alltid ha den bästa och mest åtråvärda produkten.

## KUNDVISION

Att skapa boendeupplevelser i världsklass för kunder genom livet.

# 1

## BOSTADSUTVECKLING I STORSTOCKHOLM

Oscar Properties har etablerat en stark position som utvecklare av attraktiva boenden i Stockholms innerstad. Verksamheten har de senaste åren expanderat med projekt i Storstockholmsregionen och utvalda lägen i andra svenska storstadsområden. Drivkrafter bakom efterfrågan på bostäder är fortsatt stor befolkningstillväxt och inflyttning, ökad förtätning och utbredning av regionen. Samtidigt finns ett stadigt växande intresse för unika hem med god arkitektur, design och kvalitet.

# 2

## SYSTEMATISERING OCH STANDARDISERING

Oscar Properties arbetar för att ständigt förbättra kvaliteten i projekten med bibehållen ambitionsnivå vad gäller höjden på koncept och design. Verksamheten är organiserad för att arbeta i strukturerade processer med tydliga beslutspunkter som skapar förutsättningar för god uppföljning och kontroll. Ett förändringsprojekt bedrevs under 2017 för att effektivisera byggverksamheten och göra den mer skalbar. Genom fortsatt systematisering och standardisering kan lönsamheten i projekten successivt höjas.

# 3

## FINANSIELL KONTROLL OCH KAPITALEFFEKTIVITET

Oscar Properties har en flexibel och bred tillgång till finansiering som inkluderar eget kapital, banklån och marknaden för preferensaktier och obligationslån. Bolaget har också en etablerad modell för att driva projekt i samarbete med partners. Internt genererade medel från slutförda projekt skapar positiva kassaflöden som kan finansiera fortsatt expansion. Kapitaleffektiviteten vid förvärv av mark är relativt hög, då den inte tillträds och betalas förrän detaljplan vinner laga kraft. Förädlade projekt kan säljas innan de färdigställts när detta är mer fördelaktigt.

# 4

## EGEN BYGGVERKSAMHET

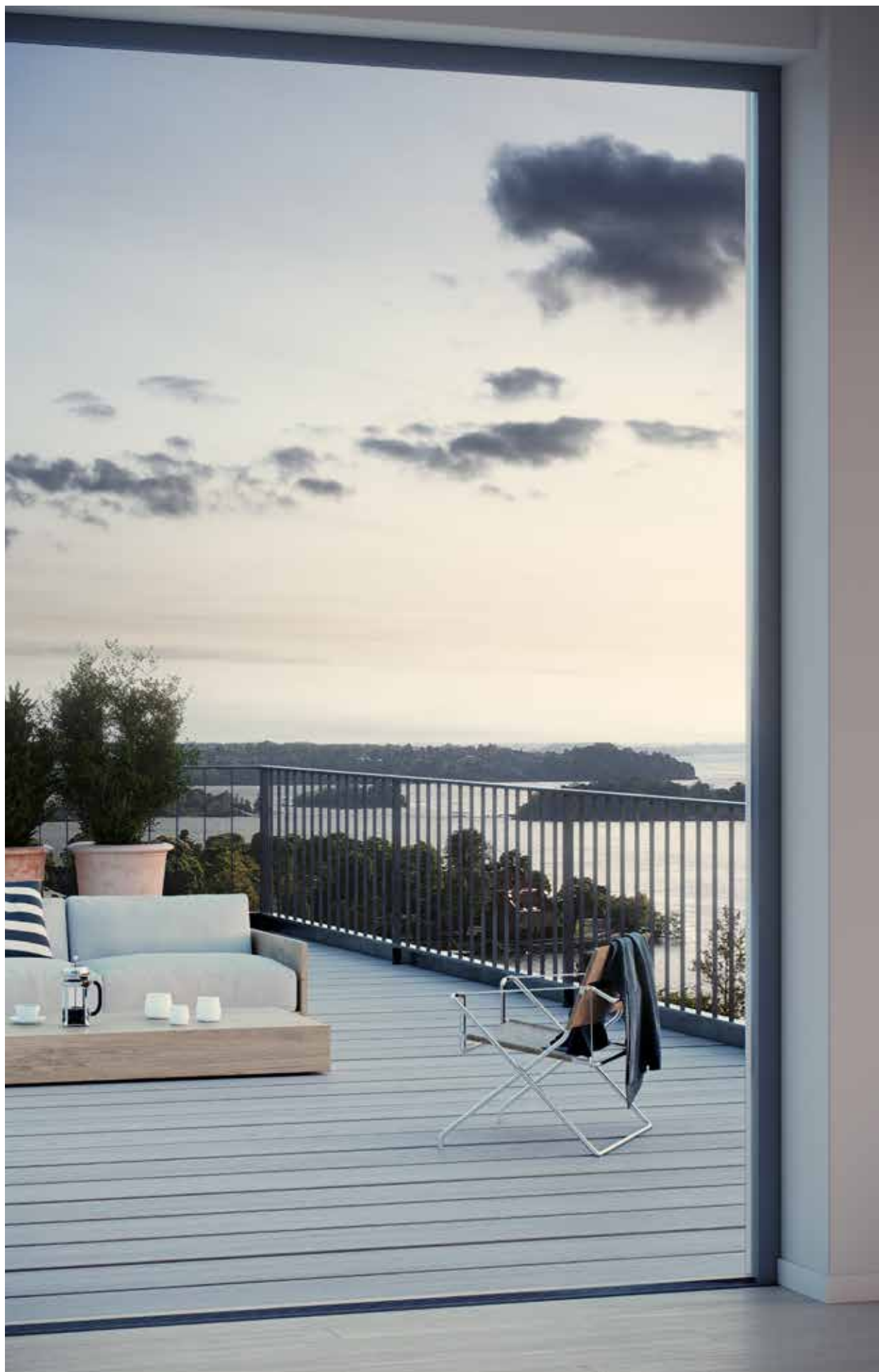
Oscar Properties etablerade tidigt en egen byggverksamhet för att få kontroll över kvalitet, effektivitet och ekonomi vid uppförande av egna projekt. Genom förvärvet av Allegro Projekt AB förstärktes bolagets expertis inom projektutveckling och bygglösning. Därmed effektiviseras affärsmodellen ytterligare samtidigt som Allegro fortsatt agerar under eget varumärke och även har kunder utanför Oscar Properties.

# 5

## KOMMERSIELLA LOKALER

På längre sikt har Oscar Properties identifierat en betydande potential för en Oscar Propertiesprodukt för kommersiella lokaler.





## En unik marknadsposition

Oscar Properties utvecklar bostäder genom konvertering och nybyggnation i attraktiva lägen i Stockholmsområdet och utvalda lägen i andra svenska storstadsområden. Med en passion för att skapa de mest attraktiva bostäderna i varje utvalt område har företaget byggt upp ett starkt varumärke. Bostadsköpare med engagemang i kvaliteter som design, arkitektur och attraktiva boendemiljöer söker sig idag aktivt till bostäder uppförda av Oscar Properties.

### KONVERTERING TILL BOSTÄDER

Att ändra användningen av befintliga byggnader fyller en viktig funktion på fastighetsmarknaden i takt med att stadsbilden och invånarnas preferenser förändras. Med kunskap och visioner kan äldre kontorslokaler och före detta industrilokaler omvandlas till attraktiva bostäder. Kostnaden för byggnader som lämpar sig för konvertering har på senare år stigit men det finns i Stockholm fortfarande ett visst utbud av byggnader med intressant arkitektur och läge som kan utgöra framtida intressanta konverteringsobjekt.

### NYBYGGNATION AV BOSTÄDER

Fram till 2026 förväntas bostadsbyggandet i Stockholms stad respektive övriga Stockholms län uppgå till i genomsnitt cirka 7 300 respektive 13 500 bostäder per år. Generellt finns det en stor och ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm, främst till följd av att befolkningen ökar. Trots ett ökande utbud de senaste åren är behovet långt ifrån tillgodosett. Kommunerna i och omkring storstadsområdena arbetar fortsatt intensivt för att ny byggbar mark ska göras tillgänglig så att nya projekt och byggmöjligheter kan etableras.

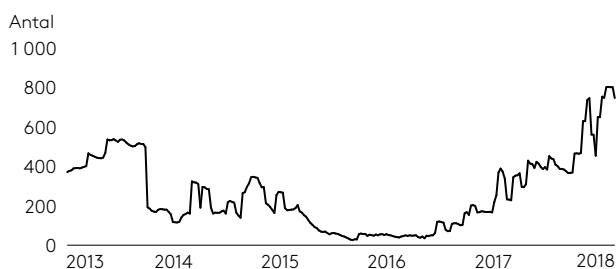
### OSCAR PROPERTIES POSITION

Oscar Properties verksamhet är främst Stockholmsbaserad. Bolaget har ett starkt varumärke som associeras med de mest attraktiva bostäderna i de områden man är verksam i. Aktuella nyskapande och uppmärksammade projekt som Norra Tornen och 79&Park har visat på bolagets förmåga att bygga bostäder med hög förädlingsgrad avseende arkitektur, design och materialval. I kombination med attraktiva lägen och kringsservice har detta gett Oscar Properties positionen som marknadens ledande leverantör av attraktiva bostäder. Dessa kvaliteter efterfrågas av bostadsköpare och gör bolaget till en uppskattad samarbetspartner bland fastighetsägare och underleverantörer.

### TRENDER

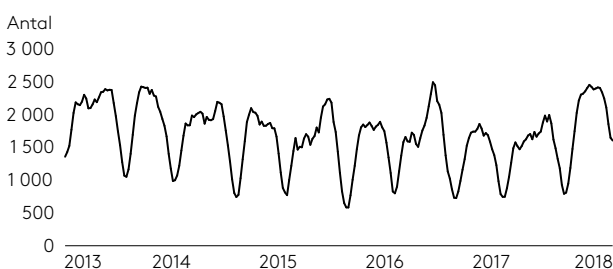
Bostadsmarknaden och kundernas syn på bostaden har under 2000-talet förändrats i grunden. En ny kvalitetsmedvetenhet har växt fram som gör att kunderna söker den mest attraktiva produkten på marknaden. Byggbranschen har varit traditionell och produktionsstyrd och haft svårt att leva upp till kundernas krav. Detta har skapat ett fönster av möjligheter för nya, kundorienterade utmanare som ser behovet och möjligheter att erbjuda mer kundanpassade bostäder. Oscar Properties har sedan grundandet gått i spetsen för denna utveckling.

### ANTAL NYPRODUCERADE LÄGENHETER TILL SALU



Källa: Booli

### ANTAL BOSTÄDER TILL SALU PÅ ANDRAHANDSMARKNADEN



Källa: Booli



## Med kunden i fokus

Att välja och köpa en ny bostad är ett stort beslut för de flesta människor, kanske den största affär man gör i livet. När det gäller nyproducerade bostäder görs den affären i de flesta fall långt innan bostaden finns i verkligheten, kanske två år eller mer. Det är en lång tid att vänta och mycket som ska stämma för att kundens förväntningar ska infrias.

Varje bostad som säljs innebär ett stort förtroende från en kund, som Oscar Properties lägger all kraft på att förvalta och leva upp till. Oscar Properties och kunden har löpande kontakter under hela den period om cirka fyra år som går från första kontakten via själva köpet till inflyttning och överlämning till ordinarie bostadsrättsstyrelse två år efter tillträdet. Genom att arbeta systematiskt med denna "kundresa" skapar Oscar Properties förutsättningar för långsiktiga, aktiva och positiva kundkontakter.

### VIKTIGT ATT KÄNNA KUNDEN

Oscar Properties har sedan starten drivits av en djup förståelse för hur människor vill leva och bo. Företaget fångade tidigt upp den långsiktiga trenden att människor lägger allt större vikt vid bostadens kvaliteter såsom design, arkitektur, hantverk och materialval. Med dessa insikter har bolaget successivt fördjupat förståelsen för kundernas behov genom att utveckla olika former för dialog med kunderna.

Navet i kommunikationen med kunden är projektsidan på webben. Den lever kunden med från första mötet då den förmedlar de första intrycken om projektet och de blivande bostäderna. Under tiden då bostäderna uppförs får kunderna fortlöpande nyheter och uppdateringar. Efter tillträdet finns en digital plattform tillgänglig för de boende för exempelvis felanmälan och andra kontakter mellan kunderna och med Oscar Properties. Den digitala plattformen utvecklas kontinuerligt vad gäller tillgänglighet och funktionalitet.

Ambitionen att förstå kunden har också gjort det naturligt att utveckla former för att informera och föra en dialog med kunden under tiden från köpbeslutet då kunden tecknar bindande avtal, fram till dess det är dags för slutbesiktning och tillträde. Med denna ambition har nya verktyg för att aktivt inhämta kundernas synpunkter tagits fram under året, såsom webbenkäter, möten i fokusgrupper och liknande.

### FÖRE BOSTADSKÖPET

Marknadsföringen av Oscar Properties projekt blev tidigt uppmärksammat för sin höga ambitionsnivå när det gäller konceptuell höjd och ambitiöst säljmaterial. Bolaget var också tidigt ledande med att ta fram digitala renderingar av bostäder och andra digitala verktyg. Ett showroom och en visningslägenhet uppförs i varje projekt och fyller flera funktioner. Dessa blir ett sätt att konkret visa produkten inför köpbeslutet och fungerar sedan som återkommande mötesplats för kunder som redan fattat sitt beslut. Här genomförs löpande avstämningsmöten med kunderna under tiden projektet uppförs, för att hålla dem informerade om hur projektet fortlöper.

### KUNDENS AVTAL FRÅN BOKNING TILL TILLTRÄDE

|                                                       |                                                                                             |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bokningsavtal                                         | En specifik bostad reserveras mot avgift.                                                   |
| Förhandsavtal (normalt 18-24 månader innan tillträde) | Bindande avtal med preliminär tidplan. Betalning: 10% (i vissa fall +10%) eller fast summa. |
| Upplåtelseavtal (normalt 3-4 månader innan tillträde) | Slutgiltigt avtal mellan bostadsrättsförening och kund.                                     |
| Tillträde                                             | Slutlikvid.                                                                                 |

### FRÅN KÖP TILL TILLTRÄDE

När kunden valt en specifik bostad skrivs i en del fall ett icke bindande bokningsavtal, och en bokningsavgift betalas. När bokningsavtal tecknas kan fortfarande förändringar i utformning och pris förekomma.

När bostadsrättsföreningen har registrerats hos Bolagsverket tecknas ett bindande förhandsavtal mellan kunden och den nybildade bostadsrättsföreningen, där kunden förbinder sig att köpa bostadsrätten. Kunden får då också information om föreningens ekonomi och skuldsättning samt möjlighet att studera kostnadskalkylen. Köparen betalar ett förskott, vanligtvis 10 procent, ibland 20 procent eller en fast summa, av den totala köpeskillingen till föreningen. När det bindande förhandsavtalet tecknas avtalar parterna också om en tid för upplåtelse av bostaden samt en preliminär tid för inflyttning.

När bostadsrättsföreningen upprättat en ekonomisk plan och erhållit tillstånd att upplåta bostadsrätter tecknas ett upplåtelseavtal mellan föreningen och kunden, normalt 3-4 månader före tillträde.

Inför inflyttning träffas kunden, en representant från Oscar Properties och en oberoende besiktningsman för att göra en syn av bostaden. Bostaden har då redan både för- och slutbesiktigats av en oberoende besiktningsman tillsammans med bostadsrättsföreningen och Oscar Properties.

Vid bostadsrättsföreningens bildande tillsätts en tillfällig styrelse med erfarna ledamöter, en så kallad interimsstyrelse. Denna förvaltar föreningens intressen fram till dess ordinarie styrelse är på plats. Ordinarie styrelse väljs av medlemmarna på första ordinarie föreningsstämma efter tillträdet. Cirka två år efter tillträdet garantibesiktigas fastigheten.

### OSCAR PROPERTIES KUNDORGANISATION

Alla kunder har en kontaktperson hos Oscar Properties, och kontakten med kunderna är en angelägenhet för hela bolaget. En kundupplevelsechef tillsattes under 2017, som vid sidan av försäljningschefen ansvarar för att företaget systematiskt och aktivt värderar kontakten med kunderna. För att ytterligare förstärka kundorienteringen och involvera hela organisationen i arbetet har serviceambassadörer utsetts internt, med uppgift att identifiera hur kundkontakter kan utvecklas och förbättras i varje del av verksamheten.





## No.4 – ett hem att vara stolt över

*"Vi är väldigt petiga, men  
det har aldrig varit någon  
diskussion. Man känner  
sig speciell som kund hos  
Oscar Properties."*

När Rasmus Lyckhammar öppnar dörren till sitt hem är det svårt att tro att han är helt nyinflyttad. Bostaden är snyggt och ändamålsenligt inredd. Vi kommer in i ett stort och välkomnande sällskapsrum med generös matplats och en stor, inbjudande soffa. Man slås direkt av ljusinsläppet från det stora fönsterpartiet ut mot balkongen där vattnet i Stockholms inlopp skymtar. Det enda som avslöjar att allting inte är riktigt färdiginsrett är ett specialsnickrat, väggfast sideboard med front i stående ekstavar som fortfarande väntar på sin stenskiva.

"Vi har skaffat det mesta nytt. Har man intresset så vill man förstås att inredningen ska vara anpassad till bostaden," berättar Rasmus eftertänksamt.

Så länge han kan minnas har han haft ett intresse för hemmet, inredning och design. Vi slår oss ner vid ett bord med marmorskiva och specialsnickrat underrede som Rasmus har ritat och beställt hos ett snickeri. Han berättar hur det gick till när han och sambon Nora skulle byta bostad.

"Det är vår tredje gemensamma bostad. För ett par år sedan började vi tänka på att bilda familj och började leta efter ny bostad. Här får vi plats med två barn och vi kommer nog att bo här i många år."

Rasmus och Nora väntar nu sitt första barn. Lägenheten är en trea med ett stort förråd som i framtiden kan tjänstgöra som gästrum eller sovrum. Men det är långt ifrån bara utrymmet som har fått styra valet av ny bostad.

"När vi skulle flytta ville jag hitta något speciellt, där någon hade tänkt till. Det är tydligt att Oscar Properties har gjort det. Allt är gjort med stor omsorg och designavdelningen har hållit en supernivå," säger Rasmus.

Han upptäckte projektet när han var och letade i området och såg Oscar Properties skyltar för No4. Han hade sett några av de tidigare innerstadsprojekten men visste inte att Oscar Properties även uppförde bostäder vid Nacka Strand. Paret lämnade in en intresseanmälan och gick igenom lägenhetslistan där man kan se lägenheter och priser. Det fanns också ett showroom.

"Renderingsbilderna är i världsklass – man får verkligen en känsla för rymd, material och hur det ska bli. Vi bestämde oss snabbt och fick vårt förstahandsval av lägenhet," säger Rasmus.

Under de nära två år de väntade höll de sig informerade via nyhetsbrev, projektsidan på webben och direktkontakt med den kundansvariga på Oscar Properties. De gick också på 4-5 visningar.

"Oscar Properties har gjort ett fantastiskt jobb under den här tiden. Projektsidan var verkligen bra och jag har hört av mig jättemycket. Det har aldrig varit svårt att få kontakt, utan snabba svarstider och tydliga svar," säger Rasmus.

Innan de flyttade in fick de göra en besiktningsinspektion med en besiktningsman. Bostaden var klar i tid och de kunde flytta in som planerat.

"Vi är väldigt petiga, men det har aldrig varit någon diskussion. Oscar Properties har alltid fixat det vi har påpekat. Man känner sig speciell som kund hos Oscar Properties," konstaterar Rasmus.





## Starka boendekoncept

Gasklockan är ett aktuellt exempel på hur Oscar Properties skapar en byggnad, bostäder och omgivningar som en sammanhängande helhet på en hög kreativ, konstnärlig och arkitektonisk nivå.

Det behöver byggas många bostäder de kommande åren och där det byggs nytt görs också ingrepp i landskapet och stadsbilden. Därför finns ett växande intresse i kommuner och inte minst i Stockholms Stad för att hitta intressanta förslag på hur nybyggnadsprojekt kan bidra positivt till att lyfta området där de byggs. När markanvisningar ska lämnas ställs allt högre kvalitativa krav på förmågan att inte bara uppföra bostadshus utan att skapa kompletta, goda boendemiljöer.

Gasklockan är ett aktuellt exempel på hur Oscar Properties skapar en byggnad, bostäder och omgivningar som en helhet med kreativ, konstnärlig och arkitektonisk höjd. Visionen för projektet Gasklockan, som i själva verket är två tidigare gasklockor i plåt, är att skapa ett nytt landmärke i Stockholm. På platsen för den ena gasklockan uppförs moderna, hållbara bostäder i en 98 meter hög, spännande och nyskapande byggnad som utvecklas och uppförs i samarbete med världsarkitekterna Herzog & de Meuron.

### KREATIVT NAV LYFTER OMRADET

I anslutning till bostäderna uppförs kommersiella och kulturella lokaler. Målet är att skapa en spännande och rogivande omgivning för både boende och besökare. Projektet har utvecklats i nära samråd med staden i den gemensamma ambitionen att skapa ett kreativt nav som lyfter hela området Norra Djurgårdsstaden som just nu växer fram i hög takt.

Runt Gasklockan skapar Oscar Properties en offentlig park i samarbete med en av världens ledande trädgårdsdesigners, Piet Oudolf, och de holländska landskapsarkitekterna LOLA. Landskapet kommer att spegla våra nordiska årstider och ska vara inbjudande och tillgängligt för allmänheten under hela året.

Gasklockan kommer vid sidan av bostäderna att kunna erbjuda vitt skilda funktioner såsom kontorsplatser för kreativa verksamheter, service, deli, café, gym, butik, ett spa och en förskola.

Att bygga platsunika projekt kräver visioner, stor kunskap och mycket arbete i plan- och designfasen. Detta är sedan starten centralt i Oscar Properties verksamhet och en av företagets främsta styrkor, vilket visar sig i att bolaget på senare år har fått förtroendet att ansvara för att uppföra flera av Stockholms mest kreativa och spännande projekt.

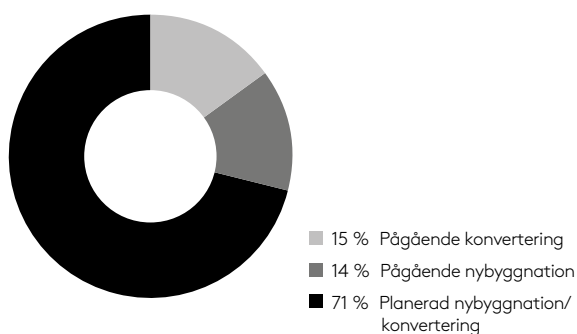
Överst till vänster: 79&Park.  
Överst till höger: Norra Tornen.  
Underst till vänster: 79&Park.  
Underst till höger: Industriverket,  
Cigarrfabriken.



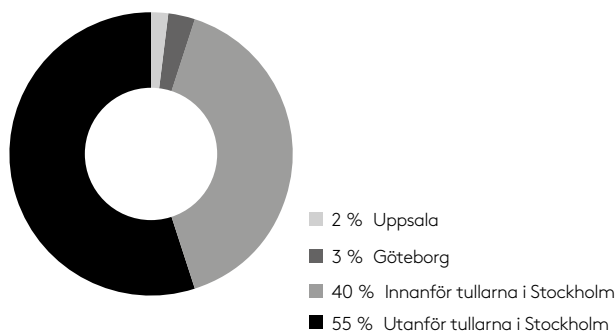
## Projekt- och fastighetsportföljen

Oscar Properties projekt och fastighetsportfölj återfinns i Storstockholmsområdet och i utvalda lägen i andra kommuner i Sverige, för närvarande i Göteborg och Uppsala. Projektportföljen består dels av byggnader med potential att konverteras till bostäder, dels av fastigheter med befintliga eller planerade byggrätter för nyproduktion av bostäder. Oscar Properties planerar att fortsätta att växa såväl inom som utanför Stockholms innerstad.

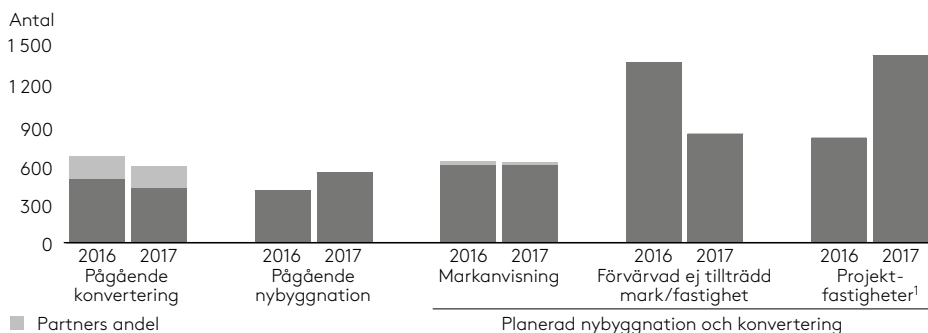
### PROJEKTPORTFÖLJENS TYP (YTA)



### PROJEKTPORTFÖLJENS LÄGE (YTA)



### PROJEKTPORTFÖLJEN, ANTAL BOSTÄDER DEN 31 DECEMBER 2017



<sup>1</sup> Förvärvat tillträdd fastighet planerad för bostadsutvecklingsprojekt.

### PÅGÅENDE NYPRODUKTION

- 1 HG7, Etapp 3, Hammarby Sjöstad.
- 2 79&Park, Görde.
- 3 Norra Tornen, Innovationen, Hagastaden.
- 4 Norra Tornen, Helix, Hagastaden.

### PÅGÅENDE KONVERTERING

- 5 Bageriet, Nacka.
- 6 Industriverket, Kungsholmen. Delägt.
- 7 No.4, Nacka.
- 8 Nybrogatan 19, Östermalm.

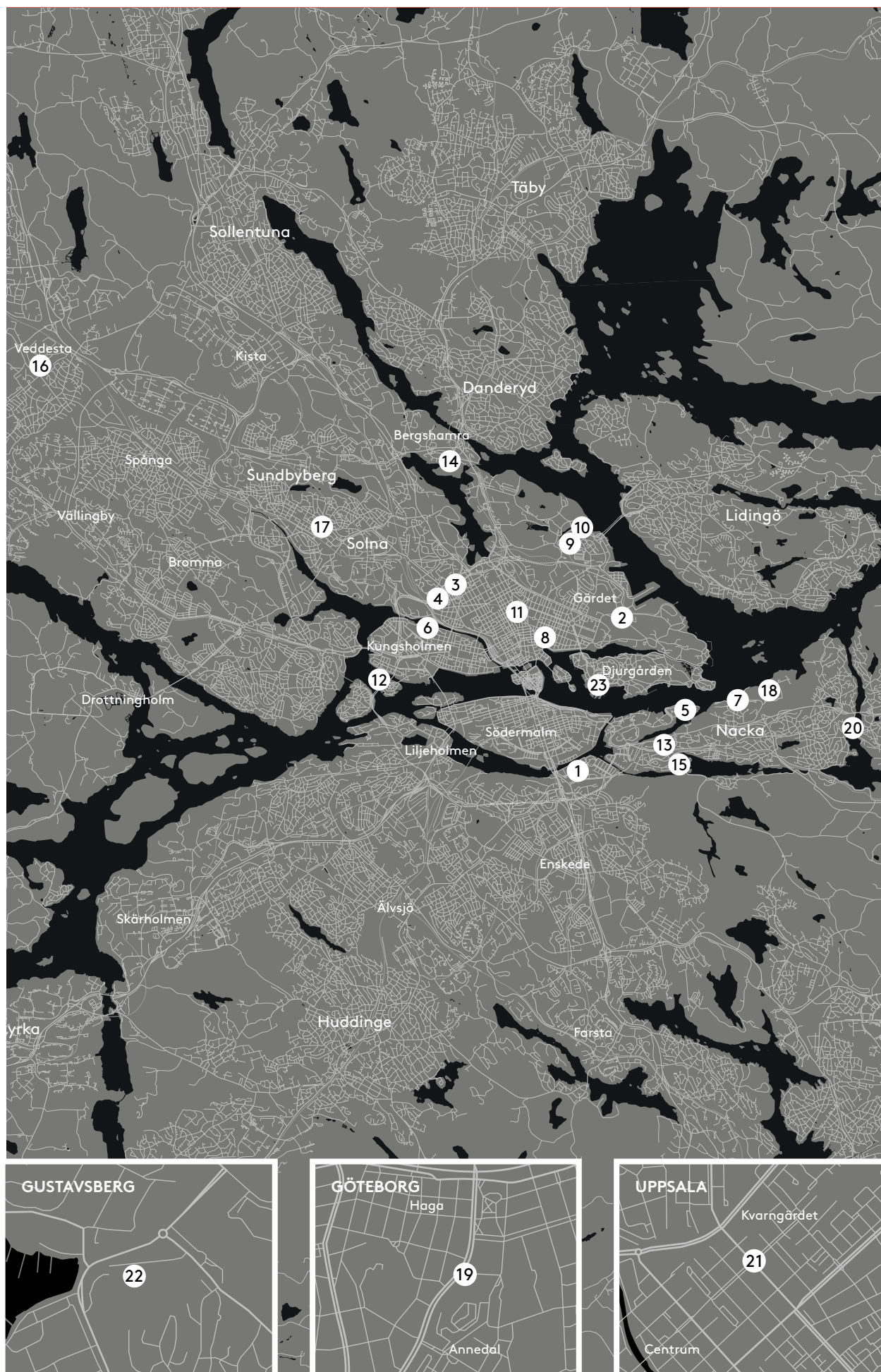
### PLANERAD NYPRODUKTION

- 9 Gasklockan, N:a Djurgårdsstaden.
- 10 Unité, N:a Djurgårdsstaden.
- 11 Karl Staaf, Östermalm. Delägt.
- 12 Primus, Lilla Essingen. Delägt från januari 2018.
- 13 Bakaxeln, Nacka.
- 14 Kraus, Solna.
- 15 Plania, Nacka.
- 16 Södra Veddesta, Veddesta.
- 17 Cubrick, Sundbyberg.
- 18 Nackahusen, Nacka.
- 19 Annedal, Göteborg.
- 20 Skurusundet, Nacka.
- 21 Cykelfabriken, Uppsala.
- 22 Umbra, Gustavsberg.

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

- 23 Grönland, Djurgården.







# Projekt- och fastighetsportföljen den 31 december 2017

|                       |                | Tidplan        |           |           |                    | Säljstartade bostäder |        | Sålda bostäder  |        |                                   |
|-----------------------|----------------|----------------|-----------|-----------|--------------------|-----------------------|--------|-----------------|--------|-----------------------------------|
| PÅGÅENDE NYPRODUKTION |                |                |           |           |                    |                       |        |                 |        |                                   |
| Projekt               | Fastighet      | Antal bostäder | Byggstart | Säljstart | Färdigt            | Under kvartalet       | Totalt | Under kvartalet | Totalt | Försäljningsgrad (%) <sup>1</sup> |
| HG7 Etapp 3           | Båtturen 1     | 45             | –         | –         | Q3 18 <sup>4</sup> | –                     | 35     | –               | 35     | 78 %                              |
| 79&Park               | Stettin 7      | 169            | Q3 15     | Q2 15     | Q4 18              | –                     | 169    | –               | 156    | 92 %                              |
| Norra Tornen          | Innovationen 1 | 182            | Q4 15     | Q1 15     | Q4 18              | –                     | 182    | 1               | 178    | 98 %                              |
| Norra Tornen          | Helix 1        | 138            | Q2 17     | Q2 16     | Q1 20              | 17                    | 134    | 17              | 76     | 55 %                              |

| PÅGÅENDE KONVERTERING       |                   |                | Tidplan   |           |         | Säljstartade bostäder |        | Sålda bostäder  |        | Försäljningsgrad (%) <sup>1</sup> |
|-----------------------------|-------------------|----------------|-----------|-----------|---------|-----------------------|--------|-----------------|--------|-----------------------------------|
| Projekt                     | Fastighet         | Antal bostäder | Byggstart | Säljstart | Färdigt | Under kvartalet       | Totalt | Under kvartalet | Totalt |                                   |
| Bageriet                    | Sicklaön 38:19    | 127            | Q3 15     | Q3 15     | Q2 18   | –                     | 127    | –2              | 118    | 93 %                              |
| Industriverket <sup>5</sup> | Isbrytaren 52, 53 | 197            | Q4 15     | Q2 15     | Q2 18   | –                     | 197    | 1               | 197    | 100 %                             |
| No.4                        | Sicklaön 369:32   | 207            | Q4 15     | Q4 15     | Q4 18   | –                     | 207    | –2              | 173    | 84 %                              |
| Nybrogatan 19               | Riddaren 5        | 49             | Q2 16     | Q3 16     | Q2 18   | –                     | 49     | 1               | 42     | 86 %                              |

| PLANERAD NYPRODUKTION          |                                     | Antal<br>bostäder | Tidplan   |           |         | Säljstartade<br>bostäder |        | Sålda<br>bostäder  |        | Försäljnings-<br>grad (%) <sup>1</sup> |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------|-----------|---------|--------------------------|--------|--------------------|--------|----------------------------------------|
|                                |                                     |                   | Byggstart | Säljstart | Färdigt | Under<br>kvartalet       | Totalt | Under<br>kvartalet | Totalt |                                        |
| Projekt                        | Fastighet                           |                   |           |           |         |                          |        |                    |        |                                        |
| Cykelfabriken                  | Kvarngärdet 28:6&7                  | 110               | E/T       | E/T       | E/T     | –                        | –      | –1                 | –      | –                                      |
| Unité <sup>3</sup>             | Backåkra 7                          | 46                | Q2 18     | Q2 18     | Q4 19   | –                        | 15     | –                  | 1      | 2 %                                    |
| Gasklockan <sup>3</sup>        | –                                   | 300               | 2018      | 2018      | 2022    | –                        | –      | –                  | –      | –                                      |
| Cubrick <sup>3</sup>           | –                                   | 80                | 2019      | 2018      | 2022    | –                        | –      | –                  | –      | –                                      |
| Primus <sup>2</sup>            | Primus 1                            | 424               | 2018-2021 | E/T       | E/T     | –                        | –      | –                  | –      | –                                      |
| Kraus                          | Strådet 1, Bergshamra 2:3, Gråset 1 | 220               | E/T       | E/T       | E/T     | –                        | –      | –                  | –      | –                                      |
| Annedal                        | Annedal 23:33                       | 125               | E/T       | E/T       | E/T     | –                        | –      | –                  | –      | –                                      |
| Bakaxeln                       | Sicklaön 88:1                       | 400               | E/T       | E/T       | E/T     | –                        | –      | –                  | –      | –                                      |
| Plania                         | Sicklaön 118:2, 6 & 7               | 175               | E/T       | E/T       | E/T     | –                        | –      | –                  | –      | –                                      |
| Södra Veddesta <sup>2</sup>    | Veddesta 1:21, 2:29 och 2:55        | 400               | E/T       | E/T       | E/T     | –                        | –      | –                  | –      | –                                      |
| Nackahusen                     | –                                   | 500               | E/T       | E/T       | E/T     | –                        | –      | –                  | –      | –                                      |
| Skurusundet <sup>6</sup>       | –                                   | E/T               | E/T       | E/T       | E/T     | –                        | –      | –                  | –      | –                                      |
| Karl Staaff <sup>3, 5, 6</sup> | Del av Norrmalm 1:131               | 55                | E/T       | E/T       | E/T     | –                        | –      | –                  | –      | –                                      |
| Umbra <sup>3</sup>             | Gustavsberg 2:1 och 2:2             | 130               | E/T       | E/T       | E/T     | –                        | –      | –                  | –      | –                                      |

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

|          |             |           |            | Yta (kvm) |              |
|----------|-------------|-----------|------------|-----------|--------------|
| Projekt  | Fastighet   | Ägarandel | Område     | Bostäder  | Kommersiellt |
| Grönland | Grönland 18 | 100 %     | Djurgården | 375       | –            |

<sup>1</sup> Avser sålda bostäder i förhållande till totalt antal bostäder i projektet, vilket kan avvika från säljstartade bostäder.

<sup>2</sup> Förvärv, ej tillträdd.

<sup>3</sup> Markanvisning.

<sup>4</sup> Avser tillkommande bostäder.

<sup>5</sup> Delägd fastighet: Industriverket, NIAM, Karl Staaff, Veidekke.

<sup>6</sup> Ej planlagd

Informationen om respektive projekt nedan är i allt väsentligt bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. Bolaget tillämpar en modell vid förvärv, tillträde, byggstart och finansiering som ger stor flexibilitet för att anpassa projektens tidplan efter aktuella marknadsförhållanden. Flera av projekten är i planeringsfas och planen för respektive projekt kan komma att förändras. Angivna tidpunkter kan komma att förskjutas genom aktiva val från bolagets sida, eller till följd av faktorer utanför bolagets kontroll, såsom exempelvis utformning av detaljplaner eller myndighetsbeslut.

I 79&Park på Gärdet uppför Oscar Properties i samarbete med BIG arkitekter en redan prisbelönt byggnad med 169 nya bostäder. Inflyttning påbörjas i maj 2018 och projektet förväntas vara klart under fjärde kvartalet 2018.



# 79 & PARK

## STOCKHOLM

### 79&PARK

I 79&Park på fastigheten Stettin 7 på Gärdet uppför Oscar Properties i samarbete med BIG arkitekter en redan prisbelönt byggnad med 169 nya bostäder. Projektet omfattar en bostadsyta om cirka 13 000 kvm. Inflyttning påbörjas i maj 2018 och projektet förväntas vara klart under fjärde kvartalet 2018. Per 31 december 2017 var totalt 156 av 169 bostäder sålda. Förutom bostäder innehåller projektet även kommersiella lokaler.



### BAGERIET - KVARNHOLMEN STOCKHOLM - OSCAR PROPERTIES

### BAGERIET

Bageriet är ett projekt under uppförande på fastigheten Nacka Sicklaön 38:2. Det är en karaktärsfull industribyggnad som tidigare inrymt ett knäckebrödsbageri med ett högt, attraktivt läge på Kvarnholmen i Nacka. Försäljningen påbörjades tredje kvartalet 2015 och per 31 december 2017 var 118 av 127 bostäder sålda. Projektet förväntas stå klart under andra kvartalet 2018.

# NORRA TORNEN

### NORRA TORNEN INNOVATIONEN

Projektet Norra Tornen är beläget i Vasastan och utgörs av fastigheterna Innovationen och Helix. I Innovationen planeras 182 bostäder som förväntas stå klara under andra halvåret 2018. Projektet omfattar även ett antal lokaler. Under 2017 började de första våningsplanen synas ovanför marken och i februari 2018 hade våning 15 nåtts och inredningsarbeten påbörjats. Inflyttning påbörjas under augusti 2018. Per 31 december 2017 var totalt 178 bostäder sålda.





## NORRA TORNEN

### NORRA TORNEN HELIX

Norra Tornen är beläget i Vasastan och utgörs av fastigheterna Innovationen och Helix. Helix är det andra av de två tornen och här planeras 138 bostäder. Säljstart skedde under det andra kvartalet 2016. Bostäderna förväntas vara klara första kvartalet 2020. Per 31 december 2017 var 76 bostäder sålda.

## INDUSTRIVERKET STOCKHOLM

### INDUSTRIVERKET

På fastigheten Isbrytaren 50 på Kungsholmen finns tre äldre industribyggnader kring en gemensam innergård. Projektet marknadsförs under namnet Industriverket med deletapperna Bryggeriet, Radiofabriken och Cigarrfabriken, omfattande totalt 197 bostäder. Under 2017 har det mesta av byggnadsarbetet slutförts och de återstående bostäderna sålts. Per 31 december 2017 var samtliga 197 bostäder sålda. Projektet beräknas stå färdigt under andra kvartalet 2018. Förutom bostäder innehåller projektet även två lokaler.



## No 4 NACKA STRAND

### NO.4

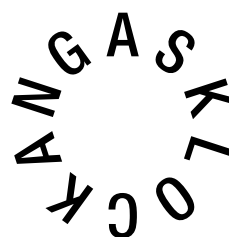
I projektet No 4 vid Nacka Strand planeras 207 bostäder genom konvertering av den tidigare kontorsfastigheten Nacka Sicklaön 369:32. Projektet färdigställs successivt och de första bostäderna har tillträtts av kunder. Projektet planeras att vara helt färdigställt i slutet av 2018. Den 31 december 2017 var 173 bostäder sålda.



## NYBROGATAN N°19 ANNO MCMV

### NYBROGATAN 19

Nybrogatan 19 är beläget i ett av Stockholm innerstads mest attraktiva område. Här kommer Oscar Properties att konvertera det befintliga huset till 49 unika bostäder i klassisk modernism. Huset karaktäriseras av höga takhöjder, generösa fönster samt vackra sekelskiftesdetaljer. Projektet ska färdigställas under andra kvartalet 2018. Per 31 december 2017 var 42 bostäder sålda.



### GASKLOCKAN

För att skapa Gasklockan har Oscar Properties anlitat arkitekterna Herzog & de Meuron. Gasklockan är ett cylinderformat bostadshus beläget i Norra Djurgårdsstaden. Här planeras 300 bostäder med en unik utsikt över Stockholm och den inre skärgården. Även integrerade kommersiella ytor kommer att finnas, vilket exempelvis kan vara kontorsplatser för kreativa verksamheter, service, deli, café, gym, butik, ett spa och en förskola, för att skapa en dynamisk byggnad som lever under dygnets alla timmar. Byggstart är planerad till 2018.

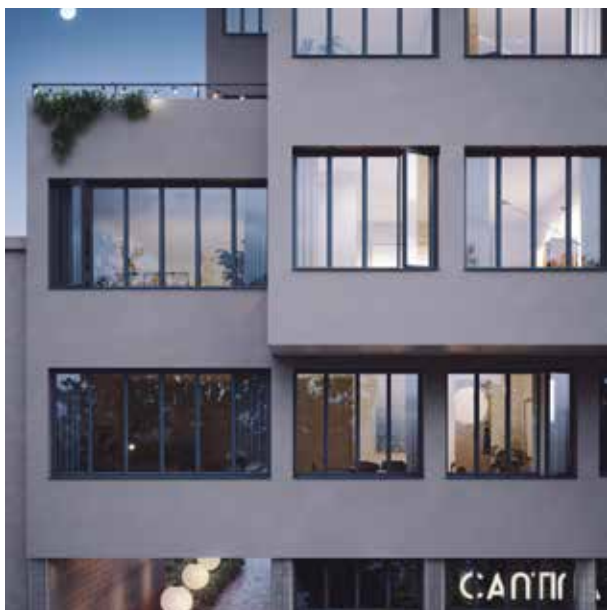
## UNITÉ

### UNITÉ

Unité i Norra Djurgårdsstaden vid Husarviken består av 46 bostäder fördelade på tre konceptuellt tydliga hus, vart och ett med egen karaktär. Projektet har säljstartats och byggstart planeras under andra kvartalet 2018.







# CYKEL FABRIKEN

## UPPSALA

### CYKELFABRIKEN

I Fålhagens industrihistoriska kvarter i ett mycket centralt och attraktivt läge i Uppsala planerar Oscar Properties att uppföra två byggnader med ett hundratal bostäder. Namnet är en hyllning till Nymans gamla cykelfabrik som var belägen tvärs över gatan. Cykelfabrikens arkitektur är även den inspirerad av platsens historia. Projektets tidsplan är inte bestämd.

# CUBRICK

### CUBRICK

Centralt i attraktiva Sundbyberg i anslutning till Sundbybergs kyrka planeras det för ett bostadsprojekt med cirka 80 bostäder. Oscar Properties blev det vinnande förslaget i en markanvisnings-tävling utlyst av Sundbybergs Stad. Projektet, som fått namnet Cubrick efter inspiration av utförande i koppar och tegel, består av två huskroppar med tydlig identitet, en högre byggnad samt en lägre del med grönskande och väl tilltagna terrasser och balkonger.



# PRIMUS

### PRIMUS

Primus är ett spännande projekt med ett attraktivt sjöläge och badplats utanför dörren på Lilla Essingen i Stockholm. Detaljplanearbete pågår i vilket befintlig bebyggelse väntas ersättas med nya bostadshus med preliminärt 424 bostäder. I januari 2018 bildades ett joint venture för utveckling av Primus ägt till 30 procent av Oscar Properties och till 70 procent av Starwood Capital. Fastigheten tillträds under det första halvåret 2018.

## En systematisk arbetsprocess i praktiken

Oscar Properties anställda representerar en bredd av kompetenser med erfarenhet inom design, arkitektur, projektering och bygg, bostadsförsäljning, marknadsföring, ekonomi och finans. Arbetet bedrivs i projektform enligt en systematisk och standardiserad projektutvecklingsprocess. Ett projektmöte i Norra Tornen ger en bild av hur kompetenserna samverkar.

Oscar Properties har utvecklat ett sätt att arbeta som är systematiskt och standardiserat, samtidigt som en bredd av kompetenser samverkar genom hela projektet. Det gör det möjligt att leverera den höga kvalitet som Oscar Properties kunder ska kunna förvänta sig, med effektivitet, god ekonomi och konceptuell höjd.

Arbetet bedrivs i projektform med en gemensam systematik och en standardiserad arbetsprocess. Centralt i projektens processer är ett antal beslutspunkter eller "grindar" som de också kallas, där mycket specifika kriterier ska vara uppfyllda innan arbetet kan övergå i nästa fas. I samband med ett projektmöte i februari med projektgruppen för Norra Tornen, kommenterade projektledaren Johan Swedberg arbetsformerna så här:

"Vi jobbar väldigt systematiskt. Det är en förutsättning för att få fram bostäder i tid, med hög kvalitet och god ekonomi."

### PROJEKTTEAM SAMLAR ALLA KOMPETENSER

I projektteamet är alla kompetenser representerade; byggherre, bygg, kundkontakt, design samt sälj och marknadsföring. Projektledaren leder arbetet och ansvarar för ekonomin i projektet. När hela projektteamet träffas är det tydligt hur både kunden och projektets konceptuella vision är närvarande, trots att en mängd praktiska frågor ska diskuteras och lösas.

"Våra projektmöten är viktiga eftersom det är då vi träffas allihop. En viktig fråga just nu är om vi ska göra anpassningar till ett ändrat marknadsläge genom att ändra storleken på vissa lägenheter, och därmed också antalet. Det har effekter på byggbarhet, ekonomi, design och marknadsföring så alla ansvarsområden måste delta med sina synpunkter," säger Johan Swedberg.

Projektledaren har ansvaret för ekonomin och stämmer löpande av projektets ekonomi med företagsledningen. Varje kvartal görs vinstavräkning, och de båda projekten har hittills hållit sina budgetar väl.

"I det första tornet, Innovationen, är inköpen av material och entreprenader klara till cirka 95 procent och nästan alla bostäderna är sålda. Där har vi redan idag en god bild av det ekonomiska utfallet. I Helix har vi precis byggstartat och står inför den så kallade produktionsstartsgrinden."

Projektgruppens arbete kretsar mycket kring kvalitetsuppföljning och ekonomi – att projektet håller sina ramar tidsmässigt, kostnadmässigt och vad gäller kvaliteten. Kvalitetsuppföljning görs löpande under tiden projektet byggs. En löpande dialog förs med kunderna och de som vill kan komma på byggplatsvisning som arrangeras med jämna mellanrum. Projektets kundansvariga håller kontakten med kunderna via nyhetsbrev och kundeevent och projektets showroom är öppet tre dagar i veckan.

### SNART INFLYTTNING I INNOVATIONEN

De första kunderna ska flytta in i Innovationen med start i augusti och mycket handlar nu om den slutliga kvalitetsuppföljningen inför den oberoende slutbesiktningen. Allt ska vara klart och åtgärdat när kunderna flyttar in. Byggorganisationen kallar till slutbesiktning då även kunden och Oscar Properties Förvaltningsavdelning närvarar.

Punkterna på projektmötets agenda avhandlas sakligt och effektivt. Alla som vill får säga sitt men det blir inga onödigt långa diskussioner. Innan någon har förlorat sig i detaljer om slutbesiktningen är det dags för ett helt nytt ämne; en nyligen genomförd pressvisning. Två medarbetare som arbetat med visningen berättar om pressmötet som nyligen ordnades uppe på byggets 12:e våning, det vill säga så långt upp som bygget vid den tidpunkten hade nått.

"Pressträffen var uppskattad. Det var verkligen en wow-effekt att komma upp och se på plats hur tornet skjuter i höjden."

Projektets säljansvariga berättar om ett förnyat intresse för projektet. Ett välbesökt informationsmöte har nyligen hållits och hon konstaterar att köparna finns kvar där ute, trots höstens osäkra marknad. Kundernas intresse är starkt och ytterligare tre sålda lägenheter kunde inrapporteras på projektmötet.



## Lusten till förnyelse ledde till Norra Tornen

*"Det känns lyxigt  
att få göra en  
sån här förändring.  
Att börja om och  
göra något nytt."*

Det är lusten till förändring och förnyelse som har drivit fram valet av bostad. Så här gick det till när höjdrädda Ulla och Sven Osterman bestämde sig för en bostad på 22:a våningen i Innovationen, det första av Norra Tornens hus.

"Vi hade ingen brådska att flytta. Det var mest en känsla som växte fram att det började bli dags," säger Ulla.

De har bott i villan i Täby Kyrkby i 30 år nu, så det blir en stor förändring för de båda. Barnen som växte upp i villan är nu vuxna. De bor fortfarande bra i villan och steget att göra en förändring var långt ifrån självklart.

"När projektet dök upp var det inte längre så svårt. Vi lockades av det båda," säger Ulla.

Hon berättar att de höll koll på Oscar Properties projekt. När de fick en inbjudan till en förhandsvisning av Norra Tornen blev de genast intresserade.

"Först och främst var det huset vi föll för. Hagastaden blir ett bra läge men det var inte vår främsta prioritet. Skulle vi flytta så behövde det vara något spännande och nytt," förklarar Ulla.

På förhandsvisningen i Norra Tornens showroom fanns mängder av information, modeller av byggnaderna, bilder och en visningslägenhet med en projicering av hur utsikten skulle bli där ljuset skiftade med tiden på dygnet och vädret.

"Projektet stack verkligen ut. Vi tilltalades av höjden – utsikten, och det var estetiskt tilltalande, smakfullt. Med hjälp av bilder och visningslägenheten kunde man verkligen få en känsla för höjden, ljuset och utsikten. Vi bestämde oss i princip direkt," säger Ulla.

Att det var flera år till inflyttning såg de snarast som en fördel. Det är mycket att ta itu med, rensa ut ur villan och även att planera nytt. Väntetiden ger tid att vänja sig och göra alla praktiska och mentala förberedelser.

"Vi har alldeles för mycket möbler och av det mesta annat också faktiskt. Att rensa bort en massa onödiga saker och börja om – för mig är det en viktig poäng med att vi flyttar. Våra möbler passar ändå inte i den nya miljön så vi kommer att skaffa det mesta nytt. Nu får vi bo med det vi behöver och det finns också gemensamma ytor som vi kan utnyttja vid behov. Känns som det ligger i tiden," resonerar Ulla.

De tittade på planlösningar, valde och fick en rumsindelning som de gillade. Tre rum och två balkonger i förhållandevis skyddade lägen.

"Vi fick se lägenheternas storlekar, planlösning, våningsplan och priser. Man kunde gå in på nätet och titta på alla våningar. Det var väldigt bra gjort. Det fanns en modell också, även den var bra för att få en känsla för vad det var man köpte. Det var ett snabbt beslut och vi fick vårt förstahandsalternativ."

Inflyttningen närmar sig och i november är det dags.

"Det känns lyxigt att få göra en sån här förändring. Det här blir en lockande nystart. Att börja om och göra något nytt."





## Hållbarhet – en naturlig del av verksamheten

Hållbarhet och socialt ansvar är en självklar del av Oscar Properties verksamhet. I arbetet med att skapa unika, tidlösa och väl designade bostäder och 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.

Under 2017 genomfördes på ledningsnivå en analys av koncernens hållbarhetsarbete, i syfte att identifiera bolagets väsentliga aspekter. Med väsentlighetsanalysen som grund har en strategi lagts fast där hållbarhetsarbetet delas upp i tre 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.

### 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. En visselblåsarrutin har etablerats för att medarbetare anonymt ska kunna rapportera handlingar som kan strida mot uppförandekoden.

### FOKUSOMRÅDEN FÖR HÅLLBARHETSARBETET



Oscar Properties har upprättat denna hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel. Rapporten utgörs av sidorna 28-34.

Med en tydlig vision om att skapa åtråvärda bostäder, en affärsidé med konst, design och arkitektur som grundstenar samt en djup förståelse för hur människor vill leva och bo har Oscar Properties vuxit snabbt och lönsamt.



## 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. Förmågan att attrahera, utveckla och behålla kompetenta och engagerade medarbetare är en viktig nyckel till framgång.

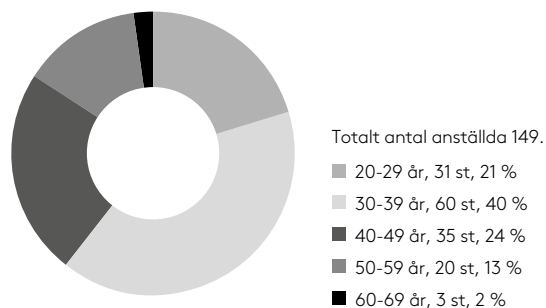
Oscar Properties erbjuder goda anställningsvillkor och möjligheter till ett utvecklande och stimulerande arbete där nytänkande uppmuntras och hög kvalitet står i fokus. Bolaget arbetar även proaktivt med att skapa en trygg och hållbar arbetsmiljö för medarbetarna. Det är en förutsättning för att skapa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

För att skapa tydlighet och säkerställa efterlevnad har Oscar Properties flera koncernpolicies som bland annat klargör riktlinjer kring anställningsvillkor, arbetsmiljö, affäretik, 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 policies och se till att de efterlevs.

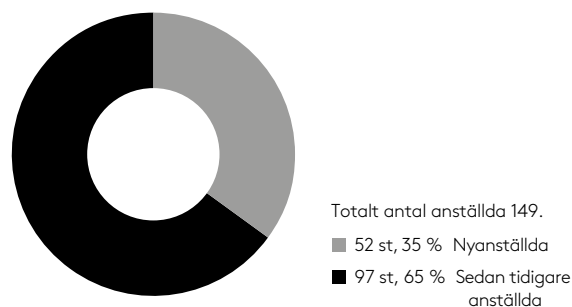
### KOMPETENSUTVECKLING

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 en gång per år. Under samtalet diskuteras arbetssituationen i stort och vilka mål och aktiviteter som ska vara i fokus till nästa samtalstillfälle. Ett verktyg för att förbättra genomförande och uppföljning av medarbetarsamtalet har implementerats. Årligen hålls även lönesamtal med alla medarbetare, där principerna för lönesättning och löneutveckling presenteras och motiveras.

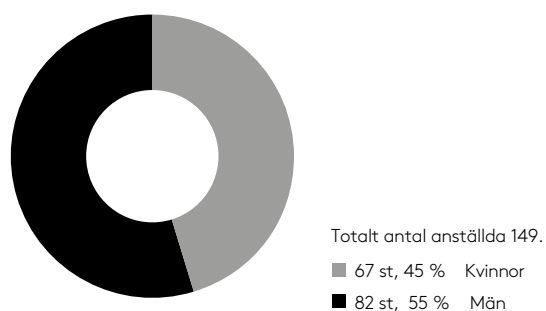
**ANTAL OCH ANDEL ANSTÄLLDA  
FÖRDELAT EFTER ÅLDER, 31 DECEMBER 2017**



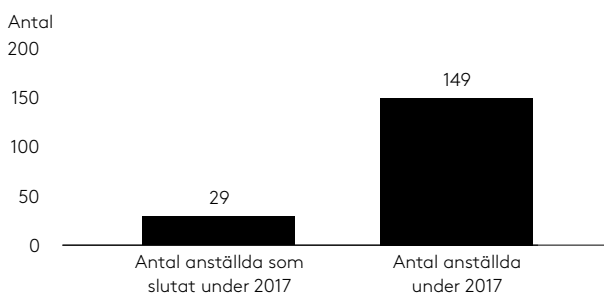
**ANTAL OCH ANDEL ANSTÄLLDA  
FÖRDELAT EFTER NYANSTÄLLDA, 31 DECEMBER 2017**



**ANTAL OCH ANDEL ANSTÄLLDA  
FÖRDELAT EFTER KÖN, 31 DECEMBER 2017**



**ANTAL ANSTÄLLDA SOM SLUTAT UNDER 2017**





## LEDARSKAP OCH KOMMUNIKATION

Ledarskapet och en öppen kommunikation är redskap för ett högt engagemang och nöjda medarbetare. Sedan 2016 pågår en ledarskapsutbildning av alla chefer i syfte att stärka ledarkompetenserna ytterligare. Parallellt har även merparten av alla medarbetare deltagit i en beteendestils- och drivkraftsanalys enligt DISC-modellen. Resultatet har presenterats och diskuterats i den arbetsgrupp man tillhör, i syfte att förbättra feedback, samarbete och kommunikation.

## 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. För att säkerställa efterlevnad genomförs en lönekartläggning en gång per år. 2017 års lönekartläggning visar att det inte finns några fall av osakliga löneskillnader mellan könen inom koncernen. Överlag är det relativt jämn fördelning av kvinnor och män inom organisationen (kvinnor 45 procent och män 55 procent per 31 december 2017).

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 på byggarbetsplatserna. Att identifiera potentiella risker och att kontinuerligt informera och utbilda i hur dessa kan förhindras, utgör stommen i det förebyggande arbetet.

Oscar Properties har en nollvision vad gäller arbetsskador som kan leda till sjukfrånvaro. Under 2017 påbörjades ett arbete för att förbättra rapportering och klassificering av incidenter och olyckor. Oavsett om det gäller bolagets egna medarbetare eller underentreprenörer, är målet att samtliga incidenter och olyckor ska rapporteras. Uppföljning och utvärdering sker månadsvis i byggledningen och vid varje kvartalsmöte inom byggorganisationen, är arbetet med att skapa en säker arbetsmiljö en fast punkt på agendan.

## SJUKFRÅNVARO

Totalt antal arbetstimmar inom koncernen var 316 659. Total korttidsfrånvaro uppgick till 4 190 timmar under året, motsvarande 1,3 procent av totalt antal arbetstimmar. Total långtidsfrånvaro uppgick till 3 444 timmar under året, motsvarande 1,0 procent av totalt antal arbetstimmar.

## MEDARBETARUNDERSÖKNINGAR

För att ständigt kunna göra förbättringar och nå målen vad gäller ett högt engagemang hos medarbetarna, infördes under 2017 medarbetarundersökningar som gör det möjligt att kontinuerligt ta pulsen på verksamheten. Fyra undersökningar genomfördes under 2017 med frågor kring arbetsmiljö, ledarskap och medarbetarskap. Överlag visar resultaten på att bolaget har nöjda och engagerade medarbetare, som trivs och känner förtroende för bolagets ledare. Områden med förbättringspotential är kunskapsdelning, erfarenhetsutbyte samt tydliggörande av arbetssätt.

## Hållbara fastigheter

Oscar Properties ambition är att uppföra bostäder och kommersiella fastigheter som inte bara är tidlösa och väldesignade utan som även håller en hög kvalitet, har en låg miljöpåverkan samt uppmuntrar till en hållbar livsstil.

Intresset för hållbarhet hos konsumenter och företag har ökat på senare år. En trend är exempelvis att man vill se mindre av "slit och släng" vad gäller konsumtion av varor och tjänster. 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 byggnads eller plats historia.

### INTEGRERADE MILJÖMÅL

Ökade krav från kunder och den snabba tekniska utvecklingen gör att fastigheterna blir allt mer komplexa och tekniskt avancerade. 2017 inledde Oscar Properties ett samarbete med Stanford, ett av världens ledande universitet, inom forskning och effektivisering av byggsektorn. Med utgångspunkt i detta samarbete pågår ett arbete inom byggorganisationen med att utveckla metodik, processer och styrsystem, med målet att leverera "High Performance Buildings". Med det nya arbetssättet kan bolaget på ett effektivt sätt leverera komplexa projekt inom bostad och kommersiella fastigheter, där specifika mål och krav gällande hållbarhet är en viktig grundpelare. Funktionskraven omfattar områden som t.ex. energieffektivitet, CO<sub>2</sub>-utsläpp och återvinningsbarhet.

Inom byggorganisationen finns kvalificerad erfarenhet och kompetens inom certifieringssystemen LEED, BREEAM och Miljöbyggnad. Miljöcertifiering av fastigheter är en del i systematiseringen och kvalitetssäkringen av arbetet mot "High Performance Buildings", där miljö- och hållbarhetsfrågor integreras naturligt, hela vägen från planering till drift. Under 2018 kommer Oscar Properties att förstärka hållbarhetsarbetet genom att anställa en hållbarhetschef.

### ENERGIEFFEKTIVA FASTIGHETER

Genom att standardisera byggprocessens olika skeden, säkerställs att de färdiga byggnaderna lever upp till gällande krav från myndigheter och kommuner. Utöver dessa erbjuder vi även våra beställare en premiumnivå där kraven är högre än myndigheternas vad gäller energieffektivitet och inneklimat. Arbetet med att utveckla energieffektiva fastigheter utgår från riktlinjer och kravformuleringar från Energimyndighetens samarbetsforum BELOK (beställargruppen för lokalbyggnader) och BeBo (beställargruppen för bostäder). En utmaning vad gäller energieffektivitet är att bygga fastigheter med generösa fönsterpartier och terrasser. Genom effektiv värmeisolering av klimatskal, energieffektiva installationer av fönster med ändamålsenligt solskydd och dagsljusinsläpp, säkerställs att kraven efterlevs.

### EN HÅLLBAR LIVSSTIL

Utmärkande för Oscar Properties är starka boendekoncept, där arkitektur och design är viktiga element. Service och olika typer av tjänster blir en allt viktigare del av boendeeupplevelsen. Under 2017 påbörjades ett arbete med att utveckla en ny digital plattform där kunder kommer att erbjudas skräddarsydda tjänster och lösningar, som både förenklar vardagen och underlättar en hållbar livsstil. Ambitionen är till exempel att kunderna ska kunna följa och styra sin förbrukning av energi och vatten i bostaden, genom individuella mätningar av varmvatten, kallvatten och hushållsel. Andra tjänster kan vara samordning av varuleveranser och paket direkt till fastigheten, vilket minskar miljöbelastningen då färre individuella transporter krävs till butikerna.

På Kungsholmen finns tre äldre industribyggnader kring en gemensam innergård. Projektet marknadsförs under namnet Industriverket med deletapperna Bryggeriet, Radiofabriken och Cigarrfabriken, omfattande totalt 197 bostäder.



## 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 fastighetsutvecklare 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 ansvarfull arbetsgivare och inte acceptera någon form av mutor eller korruption.

Varor och tjänster köps från många olika företag och merparten av inköpen inom koncernen sker lokalt i projekten. Flera strategiska leverantörer anlitas för att upprätthålla en jämn och hög kvalitet i leveranserna. För öka hållbarheten ur ett projektperspektiv sker ett kontinuerligt arbete med arbetsberedningar mellan projektering, inköp och produktion 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.

Oscar Properties, utbildar kontinuerligt medarbetare gällande uppförandekoden där etik och antikorruption står i fokus, har nolltolerans mot osund konkurrens. I samtliga projekt kontrolleras behörigheten genom ID06-kort och alla entreprenörer som arbetar på arbetsplatserna ska därför vara anslutna till ID06. Under 2017 skärptes inskrivningsrutinerna ytterligare och internutbildningar samt löpande revisioner och kontroller genomfördes. Medarbetare inom byggverksamheten har även deltagit i seminarier arrangerade av organisationen "Fair Play Bygg", som arbetar för att skapa sunda och trygga arbetsplatser. Under det gångna året har det även i byggverksamheten genomförts en utbildning i etik och uppförandekod.

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. Oavsett om Oscar Properties bygger nytt eller konverterar en äldre byggnad, görs det med största respekt för platsens historia och befintlig arkitektur. Bolaget strävar också efter att utveckla landskapet och närmiljön, i projektet Gasklockan i Norra Djurgårdsstaden, anläggs exempelvis en publik park i samarbete med en av världens främsta trädgårdsdesigners. Som bostadsutvecklare är Oscar Properties ensamma i Sverige om att samarbeta med världsledande arkitektkontor som Herzog & de Meuron, BIG (Bjarke Ingels Group) samt OMA (Office for Metropolitan Architecture). För att sprida kunskap och inspiration kring världsledande arkitektur, har välbesökta seminarier i samarbete med KTH (Kungliga Tekniska Högskolan) där nyckelpersoner från arkitektkontoren föreläst, arrangerats under de senaste åren.



# Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

## UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 28-34 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 23 mars 2018

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
*Auktoriserad revisor*

## Koncernledning

**OSCAR ENGELBERT**

Styrelseledamot och VD, anställd sedan 2011 • Född 1976 • Utbildning och erfarenhet: Grundare av Oscar Properties. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Aktiebolaget Heribert Engelbert, Heribert Produktion AB och Oscar Engelbert AB. • Innehav i bolaget: 12 092 482 stamaktier och 142 222 preferensaktier, genom bolag.

**MALIN GANGNOR**

Försäljningschef, anställd sedan 2014 • Född 1981 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen från Uppsala Universitet. Marknadschef på JM Bostad Stockholm. • Pågående uppdrag: —. • Innehav i bolaget: —.

**LOUISE GRANDINSON**

Transaktions- och utvecklingschef, anställd sedan 2017 • Född 1981 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare Investeringsansvarig och CFO inom Axel Johnson gruppen samt MAG Interactive. • Pågående uppdrag: —. • Innehav i bolaget: —.

**LARS NERET**

Ekonomichef, anställd sedan 2016 • Född 1977 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen från Lunds Universitet. Group Financial Controller på East Capital. Group Accountant på Dometic Group. • Pågående uppdrag: —. • Innehav i bolaget: 850 stamaktier och 6 preferensaktier.

**NAVID ROSTAM**

Finanschef, anställd sedan 2015 • Född 1981 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen från Handelshögskolan och civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan. Projektledare på Handelsbanken Debt Capital Markets. • Pågående uppdrag: —. • Innehav i bolaget: 52 518 stamaktier och 262 preferensaktier.

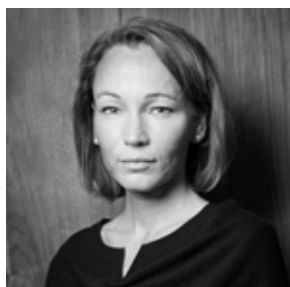
## Styrelse

**JAKOB GRINBAUM**

Född 1949 • Styrelseordförande och styrelseledamot sedan 2012 • Utbildning: Fil. kand. från Uppsala Universitet • Erfarenhet: Tidigare vice VD för Nordea Bank AB (publ) och dessförinnan Chef Group Treasury. • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i ATS Finans Holding AB, ATS Finans AB och J Grinbaum Finans-konsult AB. Medlem av advisory board för Genesta Property Nordic AB. • Innehav i bolaget: 76 000 stamaktier samt 610 preferensaktier, inklusive genom bolag.

**OSCAR ENGELBERT**

Född 1976 • Styrelseledamot och VD, sedan 2011 • Utbildning och erfarenhet: Grundare av Oscar Properties. • Pågående uppdrag: Övriga engagemang är relaterade till aktieäggande i Bonnier AB, samt Engelbert Stockholm AB. • Innehav i bolaget: 12 092 482 stamaktier och 142 222 preferensaktier, genom bolag. • Ej oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

**ANN GREVELIUS**

Född 1966 • Styrelseledamot, sedan 2015 • Utbildning: Civilekonom från Uppsala Universitet. • Erfarenhet: Verksam inom kapitalförvaltning och bank sedan 1990. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Optise AB samt ledamot i bland annat Caram AB. Senior advisor till GP Bullhound och ledamot i Nasdaq's Bolagskommitte. • Innehav i bolaget: 3 000 stamaktier och 315 preferensaktier.

**STAFFAN PERSSON**

Född 1956 • Styrelseledamot, sedan 2015 • Utbildning: Examen från Förvaltningslinjen vid Umeå Universitet. • Erfarenhet: Verkställande direktör på Swedia Capital. • Pågående uppdrag: Bland annat styrelseordförande i Synthetic MR, Darkathlon och Sveab AB samt styrelseledamot i Dooba Holdings Ltd samt 24Storage AB. • Innehav i bolaget: 2 955 357 stamaktier och 13 573 preferensaktier, genom bolag. • Ej oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

**JOHAN THORELL**

Född 1970 • Styrelseledamot, sedan 2012 • Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. • Erfarenhet: Verksam inom fastighetssektorn sedan 1996. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB samt styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Sagax AB (publ) och Tagehus AB. • Innehav i bolaget: 200 000 stamaktier och 30 430 preferensaktier, genom bolag.

# Bolagsstyrningsrapport 2017

## INTRODUKTION

Denna bolagsstyrningsrapport antogs av styrelsen vid styrelsemötet den 21 mars 2018. 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

Sedan mars 2015 är Oscar Properties aktier 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](http://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 2017 följt koden i alla avseenden.

I maj 2017 fann Nasdaq Stockholms Disciplinnämnd att Oscar Properties i november 2016 brutit mot regelverket för Nasdaq Stockholm och utdelade ett vite om två årsavgifter, motsvarande 410 000 kronor. Disciplinärendet hade sitt upphov i bristande informationsgivningsrutiner i samband med bolagets kapitalmarknadsdag den 22 november 2016. I övrigt har inga överträdelse av gällande börsregler gjorts eller överträdelse av god praxis på aktiemarknaden rapporterats av Nasdaq Stockholms Disciplinnämnd eller Aktiemarknadsnämnden.

## 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 webbplats, [www.oscarproperties.se](http://www.oscarproperties.se).

Aktieägarna utövar sitt inflytande genom att rösta på bolagsstämmor 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) är ett avstämningsbolag, vilket innebär att bolagets aktiebok förs av Euroclear Sweden AB.

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick den 31 december 2017 till 60 909 180 kronor fördelat på 30 454 590 aktier, varav 28 563 496 stamaktier, och 1 483 166 preferensaktier och 407 928 preferensaktier av serie B, envar med ett kvotvärde om 2 kronor.

Oscar Engelbert AB ägde den 31 december 2017 cirka 40,17 procent av aktierna och innehade cirka 42,11 procent av rösterna i bolaget. Oscar Engelbert AB är helägt av Oscar Properties grundare, styrelseledamot och verkställande direktör Oscar Engelbert.

Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå till lägst 40 000 000 kronor och högst 160 000 000 kronor uppdelat på lägst 20 000 000 och högst 80 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier, stamaktier av 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. Genomförande 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 46-47.

## 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](http://www.oscarproperties.se).

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet och vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. För vissa beslut, såsom ändring av bolagsordningen eller emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, krävs dock beslut av en kvalificerad majoritet.

Bolaget har med hänsyn till ägarkretsen inte bedömt det motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman eller översätta presentationer till annat språk.

### Årsstämman den 28 april 2017

Oscar Properties årsstämma hölls den 28 april 2017 i bolagets lokaler i Stockholm. Vid stämman närvarade 26 aktieägare, antingen personligen eller genom ombud, vilket motsvarade 64,3 procent av rösterna i bolaget. Årsstämman beslutade om:

- Fastställande av resultat- och balansräkning samt beslut om vinstutdelning,
- ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören för räkenskapsåret 2016,
- i enlighet med valberedningens förslag att styrelsen ska bestå av fem ledamöter,
- att styrelsearvode ska utgå med 400 000 kronor till styrelsens ordförande och 200 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna, utom den verkställande direktören (till vilken inte något arvode ska utgå).
- omval av Jakob Grinbaum, Oscar Engelbert, Ann Grevelius, Staffan Persson och Johan Thorell för tiden intill slutet av årsstämman 2018, omval av Jakob Grinbaum som styrelsens ordförande för samma period samt omval av Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor för samma period,
- instruktion för inrättande av valberedning,
- emissionsbemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma besluta om emission av (1) stamaktier eller stamaktier av serie B, teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier, innebärandes en ökning eller potentiell ökning av bolagets aktiekapital med högst tio (10) procent, (2) högst 500 000 preferensaktier, och/eller (3) högst 500 000 preferensaktier av serie B, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, att betalas kontant, med apportegendom eller genom kvittning, för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, del av fastighet eller fastighetsbolag, eller för att finansiera fortsatt tillväxt i bolaget på andra sätt,
- ökning av bolagets aktiekapital med 285 634 kronor genom överföring från fritt eget kapital, med utgivning av 142 817 nya preferensaktier riktade till innehavare av stamaktier genom fondemission där tvåhundra stamaktier på avstämningsdagen berättigade till en (1) ny preferensaktie,
- bemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till årsstämman 2018, besluta om förvärv av sådant aktieslag som vid tidpunkten för bemyndigandets utnyttjande är upptaget till handel på Nasdaq Stockholm upp till en tiondel av samtliga aktier i bolaget, i syftet att bolaget skall uppnå flexibilitet beträffande det egna kapitalet och därmed kunna optimera bolagets kapitalstruktur eller för att använda som likvid vid eller finansiering av förvärv av företag eller verksamhet,
- bemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till årsstämman 2018, besluta om överlåtelse av egna aktier av sådant aktieslag som vid tidpunkten för bemyndigandets utnyttjande är upptaget till handel på Nasdaq Stockholm, i syftet att användas för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, del av fastighet eller fastighetsbolag, eller för att finansiera fortsatt tillväxt i bolaget på andra sätt,
- samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

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](http://www.oscarproperties.se).

### Extra bolagsstämma den 12 januari 2017

Den 12 januari 2017 höll Oscar Properties en extra bolagsstämma i bolagets lokaler i Stockholm. Vid stämman närvarade åtta aktieägare, antingen personligen eller genom ombud, vilket motsvarade 66,9 procent av rösterna i bolaget.

Den extra bolagsstämman beslutade bemyndiga styrelsen att intill årsstämman 2017 fatta beslut om emission av högst 550 000 stamaktier utan företrädesrätt för aktieägarna att betalas kontant eller genom kvittning eller med apportegendom.

Den extra bolagsstämmans 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](http://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 ändringar i instruktionen till valberedningen (beslutad av årsstämman 2016) och i sådant fall till årsstämman lämna förslag till beslut avseende sådana ändringar.

#### 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 varje år. De tre största aktieägarna ska erbjudas möjlighet att utse varsin representant, att jämte ordföranden utgöra valberedningen för tiden tills dess ny valberedning har utsetts. Om någon av dessa aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse en 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. Utsett valberedning ska kvarstå fram till dess att en ny valberedning konstituerats. Skulle en aktieägare, som är representerad i valberedningen, väsentligt minska sitt aktieäggande så att aktieägandet inte längre skulle kvalificera för en plats i valberedningen ska, om valberedningen så beslutar, sådan aktieägars 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 aktieäggande så att aktieägandet skulle kvalificera för en plats i valberedningen (och denne aktieägare inte i samband härmed erbjuds att utse ledamot i valberedningen på grund av vad som föreskrivs i föregående mening) ska, om valberedningen så beslutar, sådan aktieägare erbjudas möjlighet att utse en ledamot utan att ledamot



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

Oscar Engelbert AB, Zimbrine Holding BV och Ernström Finans AB har nominerat ledamöter till valberedningen inför årsstämman 2017, bestående av följande personer:

- Oscar Engelbert AB har utsett Fredrik Palm, advokat och delägare på Gernandt & Danielsson advokatbyrå, till sin ledamot i valberedningen.
- Zimbrine Holding BV har utsett Fredrik Persson, ledande befattningshavare i Swedia HighP AB, till sin ledamot i valberedningen.
- Ernström Finans AB har utsett Fabian Hielte, styrelseordförande och verkställande direktör i Ernström Finans AB, till sin ledamot i valberedningen.

Vidare är Jakob Grinbaum, styrelsens ordförande, ledamot i valberedningen.

## 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 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 beslutförmärksam när mer än hälften av ledamöterna är närvarande.

### Sammansättning

Under perioden 1 januari 2017 till och med årsstämman 2017 bestod bolagets styrelse av de fem stämmevalda ledamöterna: Jakob Grinbaum (ordförande), Oscar Engelbert, Ann Grevelius, Staffan Persson och Johan Thorell. Årsstämman 2017 omvalde Jakob Grinbaum (ordförande), Oscar Engelbert, Ann Grevelius, Staffan Persson och Johan Thorell.

I avsnittet "Styrelse" på sidan 37 redovisas varje styrelseledamots födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivs-erfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

Under 2017 hölls 36 styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen nedan.

### Oberoendekrav

Styrelsen i bolaget är föremål för de oberoendekrav som följer av koden. Inför årsstämman 2017 presenterade valberedningen följande bedömning avseende de styrelseledamöter som valdes vid årsstämman 2017. Jakob Grinbaum (ordförande), Ann Grevelius, Staffan Persson och Johan Thorell 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 Oscar Engelbert AB, inte vara oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare.

Sedan december 2017 är Staffan Persson ej att betrakta som oberoende i förhållande till 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 2017

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.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNINGAR SAMT NÄRVARO UNDER 1 JANUARI–31 DECEMBER 2017

| Ledamot         | Invald | Ersättning (kr) | Styrelse (36 möten inkl. konstituerande) | Revisionsutskott (4 möten) | Ersättningsutskott (1 möte) |
|-----------------|--------|-----------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Jakob Grinbaum  | 2012   | 400 000         | 35                                       | 1                          | 1                           |
| Oscar Engelbert | 2011   | Se sidan 76.    | 36                                       | –                          | –                           |
| Ann Grevelius   | 2015   | 200 000         | 35                                       | 2                          | 1                           |
| Staffan Persson | 2015   | 200 000         | 34                                       | 2                          | –                           |
| Johan Thorell   | 2012   | 200 000         | 36                                       | 4                          | –                           |

Styrelsen har under 2017 fokuserat på bolagets projektportfölj (omfattandes även bolagets förvärv och avyttringar) och bolagets finansiering. 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 2017 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 tabellen ovan.

#### Revisionsutskottet

Revisionsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2017 och har sedan dess bestått av Johan Thorell (ordförande) och Ann Grevelius, men även Jakob Grinbaum och Staffan Persson har deltagit i utskottets beredning av de finansiella rapporterna.

Revisionsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering;
- med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering;
- hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen;
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster; och
- 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 och har sedan dess bestått av Jakob Grinbaum och Staffan Persson.

Ersättningsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:

- bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor;
- följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen; och
- 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 fullgörande 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 2017.

Revisor i Oscar Properties är sedan årsstämman 2016 det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag. Huvudansvarig revisor är Ingemar Rindstig, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Bolagets revisor har deltagit vid två styrelsemöten under 2017, varav ett av mötena utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen. Därutöver har styrelseordförande Jakob Grinbaum och revisionsutskottets ordförande Johan Thorell träffat revisorn vid två tillfällen för avstämning.

### 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 policy ska göras då så erfordras för att tillförsäkra att alla policies är aktuella och stödjer verksamhetens uppställda syften och mål.

Finanspolicy 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. Finanspolicy fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Samtliga Oscar Properties koncernbolag omfattas av finanspolicy.

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. Policy ska följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitate 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. Insiderpolicy omfattar alla personer med insynställning, närstående till dessa och övriga personer som underrättats om att de omfattas av policy. 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 kan utdelningen på stamaktierna komma att bli låg eller helt utebli. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 20,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor. Preferensaktierna av serie B medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 35,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 8,75 kronor, varvid styrelsen avser föreslå en höjning av den årliga utdelningen till 50,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 12,50 kronor.

Enligt jämställdhetslagen är varje arbetsgivare som sysselsätter tio eller fler arbetstagare skyldig att upprätta en plan för sitt jämställdhetsarbete. Oscar Properties målsättning med framtagna jämställdhetspolicy är att kvinnor och män ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom alla områden i arbetslivet. Arbetsförhållanden, utbildnings- och beföringsmöjligheter ska vara oberoende av kön och lönesättningen ska vara jämställd inom Oscar Properties. Jämställdhetsarbetet ska bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

### Organisationsstruktur

Oscar Properties affärsverksamhet är organiserad i tre enheter:

- *Utveckling* där förvärv, design och konceptutveckling, marknadsföring och försäljning sker i projektform
- *Produktion* där den rena byggverksamheten bedrivs
- *Service* där eftermarknadsstödet ligger.

Därtill finns centrala stödfunktioner för ekonomi, finans, personal, marknadsföring, kommunikation och IT.

### VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Oscar Properties verkställande direktör ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska den verkställande direktören upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för bolagets personal.

Samtliga beslut om ersättningar och anställningsvillkor för bolagets övriga personal fastställs av verkställande direktören.

Se avsnittet "Styrelse" på sidan 37 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 den svenska aktiebolagslagen och koden för den interna kontrollen. 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 policies 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 fastställs för att reducera dessa risker. Se separat avsnitt om risker och riskhantering på sidan 54-55.

### 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 projektnivå som på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl projektutveckling som ekonomiavdelning. Avrapportering sker till ledningsgrupp och därefter vidare till styrelse. På upp-

## Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

drag 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 sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.

### Behov av internrevision

Oscar Properties har en relativt liten organisation där samtliga enheter – *Utveckling*, *Produktion* och *Service* – 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 28 april 2017 beslutades att styrelsearvoden skall utgå med 400 000 kronor till styrelsens ordförande och 200 000 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 2017 beslutade om framgår på sidan 56. För ytterligare information om ersättning till bolagsledningen, se not 6.

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

### UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2017 på sidorna 38-43 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 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. Upplýsningar 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 23 mars 2018

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

## 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 obligationer, preferensaktier och lån från kreditinstitut.

### FINANSIERINGSVERKSAMHET

Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent. Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Den 31 december 2017 uppgick soliditeten i koncernen till 34 procent.

Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent. Bolagets investeringskalkyl har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent.

### EFFEKTIVT KAPITALUTNYTTJANDE OCH RISKMINIMERING

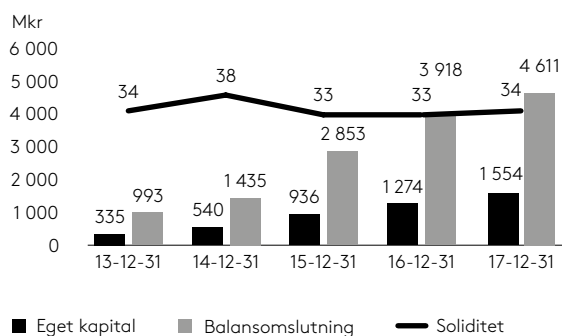
Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt ska spridas till andra projekt.

Bland bostadsutvecklare finns en mängd olika modeller för upprättande av de bostadsrättsföreningar samt dessas finansiering, förvärv av fastighet samt tidpunkten för när kostnader och intäkter avräknas. Oscar Properties har valt att delvis stå för finansieringen av föreningarna, vilket innebär att en del av koncernens skulder avser bostadsrättsföreningar i projekt under uppförande. I samband med att projekten färdigställs och kunderna flyttar in i sina bostäder återbetalas dessa lån. En stor del av de låneförfall koncernen har under 2018 är hänförliga till projekt som ska färdigställas under året och kommer därmed amorteras bort kommande kvartal. För en schematisk bild av typiska betalningsflöden i ett projekt, se sidan 45.

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

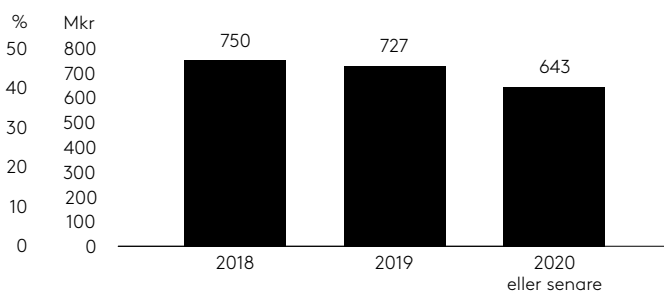
Koncernens eget kapital uppgick den 31 december 2017 till 1 554,1 mkr (1 273,7) och soliditeten till 34 procent (33). Balansomslutningen uppgick till 4 611,5 mkr (3 918,4). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen på sidan 44.

### EGET KAPITAL, BALANSOMSLUTNING (MKR) OCH SOLIDITET (%)



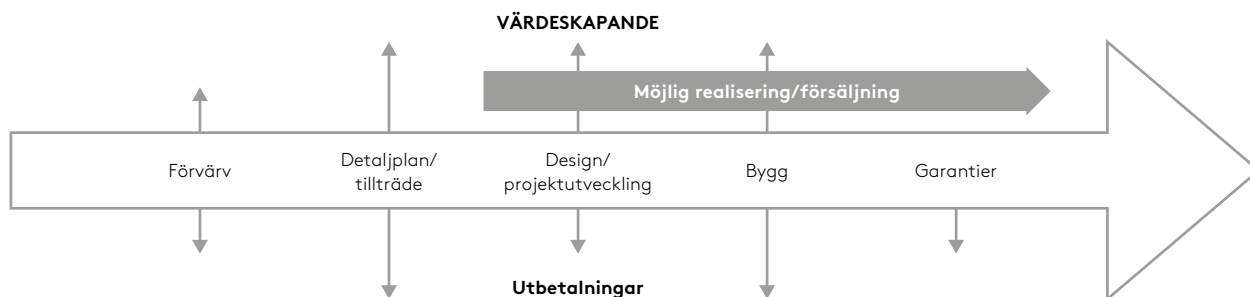
### FÖRFALLOPROFIL (MKR)

Koncernens räntebärande skulder<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Räntebärande skulder är nominellt angivna, utan eventuell justering för avgifter eller marknadsvärde. Därför kan siffrorna skilja sig från balansräkningen på sidan 60. Skuld avseende preferensaktier av serie B är exkluderad.





Oscar Properties sprider sina finansiella och kassaflödesmässiga risker över tid i varje projekt på ett sådant sätt att de sammanfaller med tydligt värdeskapande och möjlighet till realisering och försäljning.

### Räntebärande skulder <sup>2</sup>

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 323,7 mkr (1 987,8), varav 684,0 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 1 160,0 mkr och övriga räntebärande skulder om 479,7 mkr.

Den genomsnittliga kapitalbindningen för de räntebärande skulderna i koncernbolagen uppgår till 1,7 år (2,1). Den 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen till 5,9 procent (4,2) exklusive preferensaktie serie B.

### Borgensåtaganden

Den 31 december 2017 förelåg borgensåtagande för helägda respektive intressebolags räntebärande skulder om 2 777,2 mkr (1 761,8). Moderbolagets borgensåtaganden för dessa skulder uppgick till 3 602,8 mkr (2 088,5).

### Pant

Koncernen hade den 31 december 2017 ställt säkerhet främst för räntebärande skulder genom pant i fastighetsinteckningar, och företagsinteckningar om totalt 777,2 mkr (896,5).

### LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2017 till 479,9 mkr (245,7). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter och checkräkningskrediter om 100 mkr.

### FINANSIELL RISKHANTERING

För information om bolagets finanspolicy se not 28. För information om bolagets finansiella riskhantering, se sidorna 54-55.

<sup>2</sup> Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

#### RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt finansieras främst genom kreditiv upptagna i externa bostadsrättsföreningar men till viss del kan skulder hänförliga till projekt finnas kvar inom koncernen. I samband med att projekten färdigställs återbetalas både krediter upptagna i föreningarna och de lån hänförliga till projekten som ligger kvar inom koncernen.

680 mkr (varav  
610 mkr förfaller under 2018  
och återbetalas i samband med  
färdigställande)

#### RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FRAMTIDA PROJEKT

Projekt som ännu inte produktionsstartat kan ha skulder hänförliga till sig. Det är bland annat tillträdna fastigheter med befintligt driftnetto där detaljplanearbete pågår. Vid lagakraftvunnen detaljplan refinansieras dessa skulder genom upptagande av nya skulder i externa bostadsrättsföreningar.

990 mkr  
(varav 140 mkr förfaller under  
2018 och refinansieras eller  
återbetalas)

#### 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.

450 mkr  
(varav 0 mkr  
förfaller 2018)

## Aktien och ägarna

Oscar Properties har tre aktieslag, stamaktier, preferensaktier och preferensaktier av serie B. Stam- och preferensaktierna är sedan årsskiftet 2016/2017 noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet OP, OP PREF och OP PREF B.

Den 31 december 2017 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 30 454 590, varav 28 563 496 aktier utgjordes av stamaktier, 1 483 166 aktier av preferensaktier, samt 407 928 aktier av preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Bolaget till 28 752 606, varav stamaktier motsvarade 28 563 496 röster, preferensaktier motsvarade 148 317 röster och preferensaktier av serie B motsvarade 40 793 röster.

### STAMAKTIEN

För stamaktien uppgick sista betalkurs den 29 december 2017 till 34,40 kronor, vilket gav ett börsvärde för stamaktien om 983 mkr.

### PREFERENSAKTIEN

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 29 december 2017 till 190 kronor, vilket gav ett börsvärde för preferensaktien om 255 mkr.

### PREFERENSAKTIEN SERIE B

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 29 december 2017 till 462 kronor, vilket gav ett börsvärde för preferensaktien serie B om 188 mkr.

### AKTIEÄGARE

Den 31 december 2017 uppgick antalet aktieägare till 10 099 st. Av dessa utgjorde cirka 98 procent svenska ägare och resterande andel utgjordes av ägare baserade i utlandet. Oscar Properties femton största ägare hade vid samma tidpunkt ett innehav motsvarande cirka 72 procent av kapitalet.

### EMISSIONER

En extra bolagsstämma beslutade att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om emission av högst 550 000 stamaktier. Därefter har 493 513 stamaktier emitterats genom kvittning av dellikvid avseende förvärvet av Allegro Projekt AB.

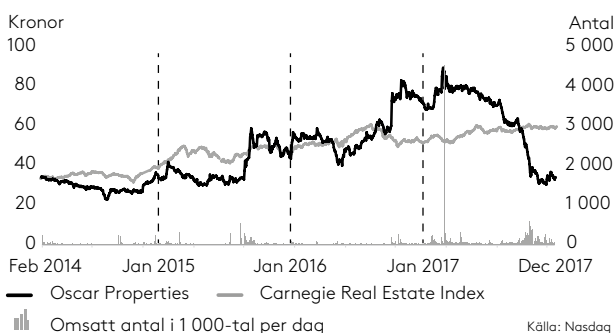
42 072 preferensaktier av serie B anmäldes för inlösen enligt bolagsordningen under perioden 1-31 mars 2017. Avstämningsdagen var den 30 juni 2017. Inlösenlikviden fastställdes till 505,93 kronor per aktie vilket inkluderar upplupen del av utdelningen vilket motsvarar en sammanlagd inlösenlikvid om 21,3 mkr.

### UTDELNING

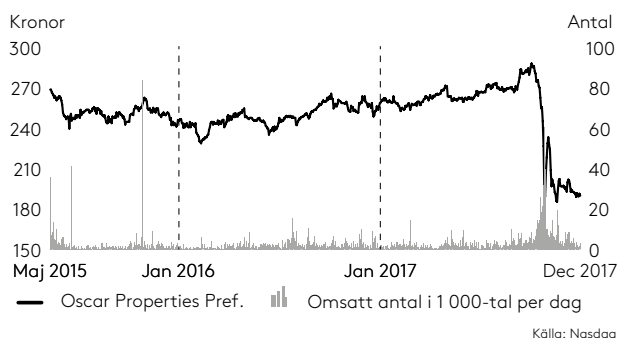
Långsiktigt ska bolaget lämna hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktier. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på stamaktierna komma att bli låg eller utebli.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om högst 20,00 kronor. Preferensaktierna serie B medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 35,00-50,00 kronor per aktie, med kvartalsvis utbetalning.

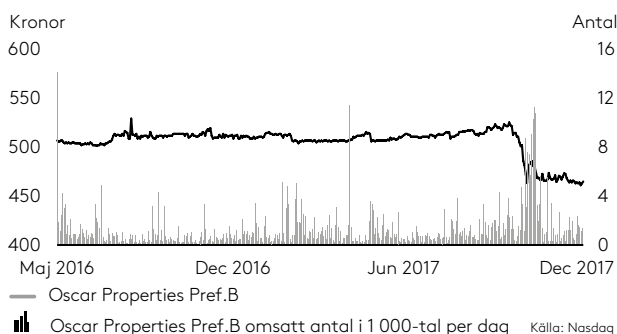
### STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



### PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



### PREFERENSAKTIE SERIE B, KURSUTVECKLING



**ÄGARE DEN 31 DECEMBER 2017**

| Ägare                       | Antal aktier      |                  |                            | Andel       |            |
|-----------------------------|-------------------|------------------|----------------------------|-------------|------------|
|                             | Stamaktier        | Preferensaktier  | Preferensaktier<br>Serie B | Kapital (%) | Röster (%) |
| Oscar Engelbert genom bolag | 12 092 482        | 142 222          |                            | 40,17       | 42,11      |
| Staffan Persson genom bolag | 2 955 357         | 13 573           |                            | 9,75        | 10,28      |
| Ernström & Co AB            | 2 000 000         |                  |                            | 6,57        | 6,96       |
| Fjärde AP Fonden            | 1 297 452         |                  |                            | 4,26        | 4,51       |
| Avanza Pension              | 570 940           | 160 657          | 40 902                     | 2,54        | 2,06       |
| Swedbank Försäkring         | 633 428           | 52 560           | 2 256                      | 2,26        | 2,22       |
| Allianz Global Investors    | 622 545           |                  |                            | 2,04        | 2,17       |
| Jan Erik Engström           | 310 000           |                  |                            | 1,02        | 1,08       |
| Nordnet Pensionsförsäkring  | 167 764           | 34 121           | 31 732                     | 0,77        | 0,61       |
| Johan Thorell genom bolag   | 200 000           | 30 430           |                            | 0,76        | 0,71       |
| Staffan Rasjö               | 199 754           | 450              |                            | 0,66        | 0,69       |
| AMF Försäkring & Fonder     | 193 911           | 2 960            |                            | 0,65        | 0,68       |
| JRS Asset Management AB     | 82 000            | 3 989            | 63 236                     | 0,49        | 0,31       |
| HL-Family Oy                | 143 981           |                  |                            | 0,47        | 0,50       |
| Anders Simon Klein          | 90 000            | 10 000           |                            | 0,33        | 0,32       |
| Övriga                      | 7 003 882         | 1 032 204        | 269 802                    | 27,27       | 24,81      |
| <b>Summa</b>                | <b>28 563 496</b> | <b>1 483 166</b> | <b>407 928</b>             | <b>100</b>  | <b>100</b> |

Informationen om aktieägarstruktur den 31 december 2017 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick den 31 december 2017 till 60 909 180 kronor fördelat på 28 563 496 stamaktier, 1 483 166 preferensaktier och 407 928 preferensaktier serie B, med ett sammanlagt kvotvärde om 2 kronor per aktie. Per samma datum uppgår antalet röster i Bolaget till 28 752 606, varav stamaktier motsvarar 28 563 496 röster, preferensaktier motsvarar 148 317 röster och preferensaktier serie B motsvarar 40 793 röster.

**AKTIEKAPITALET UTVECKLING**

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

| Tidpunkt       | Transaktion                              | Förändring av<br>antalet aktier | Aktiekapital, kr  | Kvotvärde, kr |
|----------------|------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------|
| 2011, november | Bolaget bildas                           | 5 000                           | 500 000           | 100           |
| 2012, december | Apportemission av stamaktier             | 473 333                         | 47 333 300        | 100           |
| 2012, december | Uppdelning av stamaktier (50:1)          | 23 438 317                      | 946 666           | 2             |
| 2013, februari | Emission av preferensaktier              | 625 000                         | 46 876 634        | 2             |
| 2013, december | Emission av preferensaktier              | 106 250                         | 212 500           | 2             |
| 2014, februari | Emission av stamaktier                   | 4 153 333                       | 8 306 666         | 2             |
| 2015, maj      | Inlösen av preferensaktier               | -731 250                        | -1 462 500        | 2             |
| 2015, maj      | Fondemission                             | 140 349                         | 280 698           | 2             |
| 2015, maj      | Utgivning av preferensaktier             | 1 059 651                       | 2 119 302         | 2             |
| 2016, mars     | Emission preferensaktier serie B         | 400 000                         | 800 000           | 2             |
| 2016, maj      | Emission preferensaktier serie B         | 50 000                          | 100 000           | 2             |
| 2016, maj      | Fondemission preferensaktier             | 140 349                         | 280 698           | 2             |
| 2017-feb       | Nyemission i samband med Allegro Projekt | 493 513                         | 987 026           | 2             |
| 2017- juni     | Fondemission preferensaktier             | 142 817                         | 285 634           | 2             |
| 2017-juni      | Inlösen av preferensaktier serie B       | -42 072                         | -84 144           | 2             |
| <b>2017</b>    | <b>Vid årets utgång</b>                  | <b>30 454 590</b>               | <b>60 909 180</b> |               |

## Oscar Properties som investering

Oscar Properties har en ledande position som utvecklare av de mest attraktiva bostäderna i Stockholm och andra utvalda områden. Med unikt fokus på arkitektur, design och kvalitet har Oscar Properties visat en uthållig förmåga att realisera sina projekt till en prisnivå över marknadens genomsnitt.

Oscar Properties erbjuder en unik investeringsmöjlighet i den svenska fastighetssektorn:

1. Bevisat framgångsrik affärsmodell
2. Starkt varumärke
3. Attraktiv projektportfölj
4. Effektiv och flexibel finansiering
5. Egen bygg- och projektutvecklingskompetens
6. Långsiktigt stark efterfrågan på bostäder av hög kvalitet

### FINANSIELLA MÅL

- Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent.  
*Bolagets investeringskalkyl har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent.*
- 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 ska spridas till andra projekt.*
- Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent.  
*Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Den 31 december 2017 uppgick soliditeten i koncernen till 34 procent.*

## Historik







|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE                                          | 52 |
| KONCERNENS RAPPORT ÖVER<br>TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER        | 58 |
| KONCERNENS RAPPORT ÖVER<br>FINANSIELL STÄLLNING MED KOMMENTARER | 60 |
| KONCERNENS RAPPORT ÖVER<br>FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL          | 62 |
| KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN                             | 63 |
| MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER<br>TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER     | 64 |
| MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR                                   | 65 |
| MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER<br>FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL       | 66 |
| MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN                          | 67 |
| <br>                                                            |    |
| TILLÄGGSINFORMATION OCH NOTER                                   | 68 |
| STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION                        | 92 |
| STYRELSENS OCH<br>VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE           | 93 |
| REVISIONSBERÄTTELSE                                             | 94 |
| <br>                                                            |    |
| DEFINITIONER                                                    | 98 |
| AKTIEÄGARINFORMATION                                            | 99 |
| ADRESS                                                          | 99 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2017.

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 köper, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen främst i Stor-Stockholmsområdet med den långsiktiga strategin att vara aktiv inom både konvertering och nyproduktion. Konvertering och nybyggnation omfattar fastigheter där byggnation har påbörjats samt fastigheter där beslut att påbörja byggnation har fattats. Koncernen driver projekten i egen regi eller genom delägda joint venture/intresseföretag.

## Finansiella mål

- Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent  
*Bolagets investeringskalkyl har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent.*
- Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering  
*Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken reduceras för att eventuella problem i individuella projekt sprids till andra projekt.*
- Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent  
*Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Den 31 december 2017 uppgick soliditeten i koncernen till 34 procent.*

## PROJEKT- OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETS-PORTFÖLJEN

Projekt- och förvaltningsfastighetsportföljen innehåller fastigheter som Oscar Properties förvärvat som potentiella framtida projekt för utveckling av nya bostäder och av förvaltningsfastigheter. Bolaget gör en löpande utvärdering av utvecklingsmöjligheten för respektive fastighet. Inför ett planerat bostadsprojekt sker en successiv avveckling av befintliga hyreskontrakt.

Den 31 december 2017 hade bolaget engagemang, helt eller delvis, i totalt 23 projekt varav 22 är projektfastigheter och en är förvaltningsfastighet. För en mer detaljerad beskrivning av projekt- och förvaltningsportföljen se sidorna 16-23.

## Projektfastigheter

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.

## Förvaltningsfastigheter

Bolaget är på bokslutsdagen ensam ägare till en förvaltningsfastighet – bostadsfastigheten Grönland 18 på Djurgården i Stockholm. Därutöver äger Bolaget tre fastigheter på Smådalarö som har sålts men ännu ej frånträtts.

## Samarbetsarrangemang

Oscar Properties är delägare i ett antal joint ventures/intresseföretag. Bolaget bidrar i dessa samriskbolag med framförallt affärsgenerering och projektledning, medan övriga delägare i huvudsak bidrar med finansiering och nya projekt. Koncernen var vid periodens utgång delägare i fyra joint ventures med en kapitalandel om 50 procent och ett delägt bolag med en kapitalandel om 15 procent.

Projektfastigheter där koncernen är delägare redogörs för ytterligare i not 17 *Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden.*

## VERKSAMHETEN UNDER RÄKENSKAPSÅRET Försäljning och produktionsstartade bostäder

Antalet sålda bostäder i form av bindande avtal uppgick till 180 (444) och antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 138 (255) under året. Det totala bedömda antalet bostäder i projektportföljen uppgår till 4 079 (3 824) varav 1 114 (1 047) bostäder är under pågående produktion. Detaljplaneprocesserna utgör ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

## Förvärv och avyttringar av projektfastigheter

I mars etablerade sig Bolaget i både Göteborg och Uppsala. I Göteborg förvärvades fastigheten Annedal 23:33 för 65 mkr där Bolaget har för avsikt att uppföra 100-150 bostäder. Projektnamnet är Annedal. Fastigheten är idag fullt uthyrd. I Uppsala förvärvades fastigheterna Kvarngärdet 28:6 och Kvarngärdet 28:7, projekt Cykelfabriken, för 100 mkr med avsikten att uppföra ett 100-tal bostäder. Fastigheterna har avyttrats till bostadsrättsförening.

Oscar Properties fortsatte att expandera i Nacka i april genom att förvärva fem strandnära fastigheter vid Skurusundet för 170 mkr. Förvärvet ligger i linje med Bolagets lagda expansionsstrategi att växa utanför tullarna och Bolaget ser goda möjligheter att utveckla moderna och attraktiva i bostäder med vattenkontakt på platsen. Antalet bostäder att utveckla kommer att bestämmas under detaljplanearbetet. Fastigheterna har under året sålts vidare till bostadsrättsförening.

Oscar Properties tillträdde i juni marken och startade produktion av 138 bostäder i Helix, den andra av de två byggnaderna i projektet Norra Tornen i Hagastaden. I samband med tillträdet avyttrades fastigheten till en bostadsrättsförening.

Projektet Biografen Penthouses, en del av fastigheten Stockholm Ruddammen 29, såldes i september till Axxonen Properties AB för 125 mkr.

Avtal tecknades i november med Värmdö kommun gällande markanvisning i Gustavsberg. Markanvisningen avser fastigheterna Gustavsberg 2:1 och 2:2 och motsvarande cirka 130 bostäder och ett antal lokaler.

Oscar Properties förvärvade under året projektfastigheterna Lybeck 2, Lybeck 3 och Ladugårdsgärdet 1:51 i Södra Värtan för en köpeskilling om 700 mkr. I samband med tillträdet i början av december avyttrades fastigheterna till CapMan för 745,5 mkr.

Vid förvärv av byggrätter utgår generellt tilläggsköpeskilling till den initiala köpeskillingen beroende av hur många byggrätter som skapas.

## Avyttringar av förvaltningsfastigheter

Oscar Properties andel i Murbruket Holding Fastighets AB (fastigheten Murmästaren 3) såldes i juli till Fastighets AB Balder för 150 mkr.

Fastigheten Uppfinnaren 1 avyttrades i november till FastPartner AB för 934 mkr. Fastigheten förvärvades under 2015 för att utvecklas till bostäder eller kontor, ett utvecklingsarbete som avslutades under året. Värdeutvecklingen sedan förvärvet uppgick till ca 284 mkr varav ca 146 mkr avsåg 2017.

Fastigheten Stora Mans 1 avyttrades i december till Estea Sverigefastigheter 3 AB för 220 mkr, motsvarande bokfört värde. Fastigheten förvärvades under 2015 och innefattar skol- och fritidsverksamhet och har en uthyrbar yta om ca 7 600 kmv med full beläggning.

### Rörelseförvärv

I februari slutförde Oscar Properties förvärvet av byggtreprenören Allegro Projekt AB. Förvärvet bidrar till att effektivisera Bolagets affärsmodell och byggnadsprocess. Förvärvet utgör ett rörelseförvärv och representeras i huvudsak av varumärke och goodwill i form av know-how. En del av förvärvet har finansierats med ny-emitterade aktier. För ytterligare beskrivning, se not 33.

### Aktien

En extra bolagsstämma beslutade att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om emission av högst 550 000 stamaktier. Därefter har 493 513 stamaktier emitterats genom kvittning av dellikvid avseende förvärvet av Allegro Projekt AB. 42 072 preferensaktier av serie B anmäldes för inlösen enligt bolagsordningen under perioden 1-31 mars 2017. Avstämningsdagen var den 30 juni 2017. Inlösenlikviden fastställdes till 505,93 kronor per aktie vilket inkluderar upplupen del av utdelningen vilket motsvarar en sammanlagd inlösenlikvid om 21,3 mkr.

### Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 2 788,3 mkr (2 341,2). Dessa är främst hänförliga till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 2 711,7 mkr (2 291,3).

Omsättningsökningen jämfört med föregående år beror främst på fler bostäder i pågående projekt.

Hyresintäkterna uppgick till 76,6 mkr (49,9). Ökningen jämfört med föregående år hänförs till de framtida projekten Bakaxeln, Nackahusen och Plania som förvärvats för framtida bostadsutvecklingsprojekt men som i dagsläget har hyresgäster. Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1 såldes i slutet av året men resultatet till och med november respektive december tillfaller koncernen.

### Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 532,1 mkr (460,0) och är framförallt hänförligt till resultat från projektutvecklingsverksamheten för projektet No.4, 79&Park, Innovationen och Helix samt vinst vid försäljning av förvaltningsfastigheter.

### Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 43,4 mkr (17,8) och avser i huvudsak ränteintäkter från fordringar på bostadsrättsföreningar. Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till 157,1 mkr (79,1). De högre finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv.

### Årets resultat

Koncernens resultat för räkenskapsåret uppgick till 350,5 mkr (391,8). Den totala skattekostnaden för perioden uppgick till -67,9 mkr (-6,9) och avser framförallt uppskjuten skatt.

## FINANSIELL STÄLLNING

### Avkastning

Avkastning på eget kapital efter skatt uppgick till 25 procent (35).

### Eget kapital, soliditet och balansomslutning

Koncernens eget kapital uppgick den 31 december 2017 till 1 554,1 mkr (1 273,7) och soliditeten till 34 procent (33). Balansomslutningen vid årets utgång uppgick till 4 611,5 mkr (3 918,4).

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick nominellt till 2 323,7 mkr (1 987,8), varav 684,0 mkr (869,1) bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 1 600,0 mkr (666,8), och övriga räntebärande långfristiga skulder om 479,7 (451,9) mkr.

### Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2017 till 479,9 mkr (245,7). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter och checkräkningskrediter om 100 mkr (33).

### Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -952,7 mkr (-240,6) och inkluderar förändringar i koncernens projekt-fastigheter vilka utgör förvärv av fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 405,8 mkr (-55,1) och hänförde sig främst till försäljningar av förvaltningsfastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 781,0 mkr (347,4) och var framförallt hänförligt till upptagande av nya lån för förvärv av fastigheter. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 234,2 mkr (51,7).

### Säsongvariation

Oscar Properties verksamhet har inga tydliga säsongsvariationer. Enskilda kvartal kan dock variera beroende på uppstart och färdigställande av individuella projekt. Intäkt- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre tidscykel.

### 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 141 (102) varav 62 (46) kvinnor och 79 (56) män.

### Jämställdhet

Oscar Properties övergripande målsättning är att jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i all vår verksamhet. Detta gäller för alla typer av arbetsplatser, nivåer och även för lednings- och beslutsorgan.

Kvinnors och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela koncernen. Arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter ska inte vara beroende av kön eller ursprung.

### Aktiekapital

Oscar Properties aktiekapital uppgick den 31 december 2017 till 60,1 mkr (58,8) fördelat på 30 454 590 (29 860 332) aktier, varav stamaktier 28 563 496 (28 069 983), preferensaktier 1 483 166 (1 340 349) och preferensaktier serie B 407 928 (450 000) stycken. 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.

## RISKER OCH RISKHANTERING

Att göra väl avvägda riskbedömningar är mycket viktigt för ett bostadsutvecklingsbolag, då riskhantering och värdeskapande har en stark koppling. Målet för en projektutvecklare är att tidigt identifiera och förvärva utvecklingsbara objekt för att sedan producera och sälja bostäder på ett sätt som optimerar värdet för kunden och projektresultaten. Genom hela denna process ställs projektutvecklaren inför ett flertal risker som rätt hanterade bidrar till förbättrad lönsamhet.

### Omvärldsrisker

Risker som kan försvåra en framgångsrik försäljning av nybyggda och omvandlade bostäder är relaterade till omvärldsförändringar som minskar efterfrågan eller kundernas betalningsförmåga. Exempel på omvärldsförändringar som skulle kunna få sådan inverkan är kraftigt ökade bolåneräntor, förändrad reglering av kreditvillkor, konjunkturförsvagning, ökad arbetslöshet på Oscar Properties hemmamarknad, ändrade skatteregler och ökad konkurrens. Dessa faktorer skulle kunna riskera att påverka försäljning och intäktsnivå i bolagets projekt.

### 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

Oscar Properties verksamhet förutsätter tillgång till krediter och likviditet. Försvårad eller fördyrad upplåning skulle ha en negativ påverkan på bolagets möjlighet att realisera projekt och därmed också på resultat och kassaflöde. Oscar Properties har varit framgångsrikt avseende finansiering av projekt och bolaget bedömer att det har en god historik och en stabil finansiell ställning och därmed fortsatt goda förutsättningar för att säkra tillgång till finansiering. Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden hanteras genom en strikt likviditetskontroll och en effektiv projektmodell.

## OMVÄRLDSRISKER

| Risk                                       | Beskrivning av risk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Hantering                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Makro-ekonomiska risker                    | Makroekonomiska faktorer såsom konjunktur, regionalekonomisk utveckling, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera kan komma att ha påverkan på bolaget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | - Regelbunden omvärldsanalys<br>- Affärsplanering                                                                                                             |
| Möjligheten att få avsättning för bostäder | Efterfrågan och förmågan att betala för bostäder påverkas bland annat av löneutvecklingen, sysselsättningen, skatte- och avgiftsnivåer. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen, samt av lagstadgade eller kommersiellt tillämpade regler för belåning och amorteringar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | - Regelbunden bevakning av förändringar i regelverk för bolånemarknaden<br>- Regelbunden marknadsanalys<br>- Affärsplanering<br>- Etappindelning av projekten |
| Konkurrens-situation                       | Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bl.a. beroende av bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar, vilket kan leda till kostnadsökningar eller kräva prissänkningar eller förändringar i bolagets affärsmodell. Vidare är koncernen verksam på en marknad där många av Oscar Properties konkurrenter har större finansiella resurser än koncernen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | - Regelbunden omvärldsanalys<br>- Affärsplanering                                                                                                             |
| Politiska, legala och miljörisker          | Oscar Properties verksamhet påverkas av ett antal olika lagar såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bl.a. plan- och bygglagen, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning mm. Ansvar för avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt miljölagstiftningen att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Oscar Properties bedriver inte någon sådan verksamhet. Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Oscar Properties direkt eller indirekt äger som bedriver sådan verksamhet. Oscar Properties är, och kan komma att bli, inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader inom ramen för den löpande verksamheten. | - Kompetensutveckling av personal avseende miljöfrågor<br>- Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv                                                |

## OPERATIONELLA RISKER

| Risk                                        | Beskrivning av risk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Hantering                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risker relaterade till projektportföljen    | Möjligheten att genomföra projekt med lönsamhet är bl.a. beroende av ett antal faktorer såsom att bolaget kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering, design, arkitektur och försäljning, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader. Vidare är fastighetsutveckling beroende av löpande tillförsel av nya projekt på acceptabla villkor. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet kan dessutom bl.a. påverkas av bristande planering, analys och kostnadskontroll etc.                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Säkerställa kompetens för affärsutveckling och projektutveckling</li> <li>- Månadsvis revision och uppföljning av projektportföljen i ledningsgruppen</li> </ul>                               |
| 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.                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv</li> <li>- Systematisk uppföljning under hela projekterings- och byggprocessen.</li> <li>- Erfarenhetsåtermatning</li> </ul>                |
| Risker relaterade till projektgenomförandet | Vid genomförande av byggentreprenaden 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 byggherren. 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.                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personal med rätt kompetens i byggprojektledningen</li> <li>- Rutiner för bedömning av underentreprenörer inklusive motpartsriskanalys</li> <li>- Löpande projektavstämningar</li> </ul>       |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv</li> </ul>                                                                                                                                  |
| Risker relaterade till försäljning          | Vid avyttring av bostäder föreligger osäkerhet inte bara om pris och möjligheten att få avsättning för samtliga bostäder utan även att olika krav kan komma att riktas mot Oscar Properties eller intresseföretagen med anledning av avyttringen eller skicket på bostadsrättsföreningens fastighet. Oscar Properties och intresseföretagen/joint ventureföretagen kan även komma att göra åtaganden gentemot bostadsrättsföreningar att köpa tillbaka osålda bostadsrätter.                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Väl planerade marknads-kampanjer med tydliga målgrupper och budskap</li> <li>- Juridiskt stöd i granskning och upprättande av försäljningsavtal</li> </ul>                                     |
| Prisrisker                                  | 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. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Professionell förvaltningsorganisation för att säkerställa uthyrning på marknadsmässiga villkor</li> <li>- Regelbunden och oberoende marknadsvärdering av förvaltningsfastigheterna</li> </ul> |

## 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 andra motparter. Framförallt gäller det kreditrisker i förhållande till intresseföretag. Vidare är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka bolaget placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Välja projektpartners och banker med omsorg. Företrädesvis väljs stora och välrenommerade bolag och banker</li> </ul>               |
| Finansieringsrisk        | 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.                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planering och aktivt prognosarbete för att skapa handlingsutrymme</li> <li>- Tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter</li> </ul> |
| Likviditetsrisk          | Likviditetsrisk är risken att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Oscar Properties är i en expansionsfas vilket innebär att kraven på likviditet kommer att öka.                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- God likviditetsplanering</li> </ul>                                                                                                 |
| 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.                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna enligt gällande policy och riktlinjer</li> </ul>     |
| 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.                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande policy och riktlinjer, se not 28</li> </ul>                                    |
| Valutarisk               | Med valutarisk avses risken att förändringar i valutakurser kan påverka kostnader för inköp i andra valutor än svenska kronor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valutasäkringar</li> </ul>                                                                                                          |



## UTDELNINGSPOLICY

Långsiktigt ska bolaget lämna hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktier. Under de närmaste åren kommer Oscar Properties att prioritera tillväxt vilket kan medföra att styrelsen kan bedöma att utrymmet för utdelning till stamaktieägarna blir litet. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna enligt gällande bestämmelser i bolagsordningen.

## MODERBOLAGET

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

Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgick till 72,3 mkr (460,6) och bestod framförallt av resultat från andelar i koncernföretag om 109,8 (489,9). På bokslutsdagen uppgick eget kapital till 1 168,9 mkr (1 167,5). Skulderna uppgick till 1 920,1 mkr (1 056,5). Bolagets soliditet var 38 procent (52).

## VALBEREDNINGEN

Inför årsstämman 2018 består Oscar Properties valberedningen av Fredrik Palm (ordförande), Fredrik Persson samt Fabian Hielte vilka representerar de tre största ägarna, samt styrelsens ordförande Jakob Grinbaum.

## RIKTLINJER FÖR LÖN OCH ANNAN ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman 2018 föreslås besluta om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktör och koncernledning, för närvarande fem 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.

### 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 frånga riktlinjerna

Styrelsen har rätt att frånga 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 2017 har ej skett.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition till årsstämman 2018 framgår av not 34.

## BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2017

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Oscar Properties årsredovisning 2017 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnitt *Bolagsstyrningsrapport 2017* på sid. 38-43.

## HÅLLBARHETSRAPPORT 2017

Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen finns som separat del av årsredovisningen, se sidorna 28-34.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång framgår av not 35.

## FRAMTIDA UTVECKLING

Oscar Properties avslutade året med en stabil balansräkning med en soliditet som uppgick till 34 procent (33) och likvida medel om 480 mkr (246). Tillsammans med en attraktiv projektportfölj och god lönsamhet i pågående projekt står koncernen väl rustad för kommande år.



## Koncernens rapport över totalresultat med kommentarer

| Belopp i miljoner kronor (mkr)                         | Not      | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|
|                                                        | 1, 2     |                          |                          |
| Försäljning av varor och tjänster                      |          | 2 711,7                  | 2 291,3                  |
| Hysesintäkter                                          | 3        | 76,6                     | 49,9                     |
| <b>Nettoomsättning</b>                                 |          | <b>2 788,3</b>           | <b>2 341,2</b>           |
| Produktionskostnader                                   |          | -2 392,3                 | -1 993,1                 |
| Fastighetskostnader                                    |          | -32,9                    | -16,0                    |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          | 4, 6     | <b>-2 425,2</b>          | <b>-2 009,1</b>          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                  |          | <b>363,1</b>             | <b>332,1</b>             |
| Central administration                                 | 4, 6, 11 | -71,4                    | -49,2                    |
| Resultat av projektfastighetsförsäljningar             |          | 70,4                     | -                        |
| Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag | 17       | 23,8                     | 147,0                    |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                | 13       | 146,1                    | 30,1                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |          | <b>532,1</b>             | <b>460,0</b>             |
| Finansiella intäkter                                   | 7        | 43,4                     | 17,8                     |
| Finansiella kostnader                                  | 7        | -157,1                   | -79,1                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                |          | <b>-113,7</b>            | <b>-61,3</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |          | <b>418,4</b>             | <b>398,7</b>             |
| Inkomstskatt                                           | 9        | -67,9                    | -6,9                     |
| <b>Årets resultat</b>                                  |          | <b>350,5</b>             | <b>391,8</b>             |
| Övrigt totalresultat, netto efter skatt                |          | -                        | -                        |
| <b>Summa totalresultat för året</b>                    |          | <b>350,5</b>             | <b>391,8</b>             |
| <b>Årets resultat hänförligt till:</b>                 |          |                          |                          |
| Moderföretagets aktieägare                             |          | 350,5                    | 391,8                    |
| Innehav utan bestämmande inflytande                    |          | -                        | -                        |
| <b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>            |          |                          |                          |
| Moderföretages aktieägare                              |          | 350,5                    | 391,8                    |
| Innehav utan bestämmande inflytande                    |          | -                        | -                        |
| Resultat per stamaktie, kr <sup>1</sup>                | 10       | 11,28                    | 12,76                    |
| Antal aktier                                           |          | 30 454 590               | 29 860 332               |
| Genomsnittligt antal stamaktier                        |          | 28 443 325               | 28 069 983               |
| Genomsnittligt antal preferensaktier                   |          | 1 864 575                | 1 620 643                |

<sup>1</sup> Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna. Utspädnings effekter förekommer ej.

**NETTOOMSÄTTNING****2017: 2 788,3 mkr (2 341,2)**

Försäljning av varor och tjänster om totalt 2 711,7 mkr (2 291,3) var främst hänförligt till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt.

Projektintäkterna avsåg framförallt No.4, Industriverket, Innovationen och Helix. Många av projekten är inne i intensiva faser där färdigställande sker under 2018.

Hyresintäkterna uppgick till 76,6 mkr (49,9) och var främst hänförliga till fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1. Båda dessa fastigheter har sålts i slutet av året men resultatet till och med november respektive december tillfaller koncernen. Ökningen jämfört med föregående år hänförs till de framtida projekten Bakaxeln, Nackahusen och Plania som förvärvats för framtida bostadsutvecklingsprojekt men som i dagsläget har hyresgäster.

**RÖRELSERESULTATET****2017: 532,1 mkr (460,0)**

Rörelseresultatet förbättrades med 72,1 mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Resultatet var framförallt hänförligt till projektutvecklingsverksamheten för projekten No.4, 79&Park, Innovationen och Helix.

Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag uppgick till 23,9 mkr (147,0) och hänförs huvudsakligen till försäljningen av den 50% iga andelen i Murbruket Holding Fastighets AB (fastigheten Murmästaren 3).

Värdet förändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 146,1 mkr (30,1) och bestod av realiserade värdet förändring vid försäljning av Uppfinnaren 1.

I rörelseresultatet ingick även resultat från försäljning av projektfastigheter om 70,4 mkr (–), vilket avsåg projekten Lybeck och Biografen Penthouses.

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER****2017: –113,7 mkr (–61,3)**

Koncernens finansnetto ökade med –52,4 mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

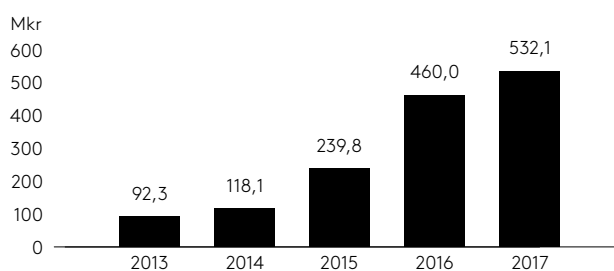
De högre finansiella kostnaderna berodde framförallt på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv.

**SKATT****2017: –67,9 mkr (–6,9)**

Redovisad skatt ökade från –6,9 mkr till –67,9 mkr och avsåg i huvudsak uppskjuten skatt.

**ÅRETS RESULTAT****2017: 350,5 mkr (391,8)**

Årets resultat minskade med 41,3 mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

**RÖRELSERESULTAT**

# Koncernens rapport över finansiell ställning med kommentarer

| Belopp i miljoner kronor (mkr)               | Not | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
|                                              | 1   |                |                |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| Immateriella tillgångar                      | 12  | 40,4           | –              |
| Förvaltningsfastigheter                      | 13  | 46,4           | 1 026,3        |
| Övriga materiella anläggningstillgångar      | 14  | 55,4           | 35,6           |
| Andelar i joint ventures/intresseföretag     | 17  | 83,1           | 270,5          |
| Fordringar på joint ventures/intresseföretag | 18  | –              | 51,6           |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar     | 19  | 860,9          | 695,8          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>1 086,2</b> | <b>2 079,8</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| Projektfastigheter                           | 20  | 1 168,1        | 529,9          |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt              | 21  | 959,2          | 719,7          |
| Kundfordringar                               | 22  | 43,4           | 9,9            |
| Aktuella skattefordringar                    |     | 0,8            | 2,1            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 23  | 667,2          | 246,8          |
| Fordringar på joint venture/intresseföretag  | 18  | 1,7            | 30,8           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24  | 205,2          | 53,7           |
| Likvida medel                                | 25  | 479,9          | 245,7          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>3 525,3</b> | <b>1 838,6</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>4 611,5</b> | <b>3 918,4</b> |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          | 26  |                |                |
| Aktiekapital                                 |     | 60,1           | 58,8           |
| Övrigt tillskjutet kapital                   |     | 266,5          | 337,9          |
| Upparbetat resultat inklusive årets resultat |     | 1 227,6        | 877,1          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>1 554,1</b> | <b>1 273,7</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |     |                |                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 27  |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 264,9          | 798,6          |
| Obligationslån                               |     | 1 010,5        | 574,8          |
| Övriga räntebärande långfristiga skulder     |     | 299,4          | 449,6          |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 161,8          | 328,6          |
| Uppskjutna skatteskulder                     | 9   | 11,3           | 27,2           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>1 747,8</b> | <b>2 178,8</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 27  | 409,3          | 70,0           |
| Obligationslån                               | 27  | 146,0          | 83,6           |
| Övriga räntebärande kortfristiga skulder     | 27  | 200,8          | –              |
| Leverantörsskulder                           |     | 78,9           | 87,8           |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 5,4            | 4,3            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 28  | 387,7          | 137,8          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 29  | 81,5           | 82,4           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 309,7</b> | <b>465,9</b>   |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>        |     | <b>4 611,5</b> | <b>3 918,4</b> |

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar uppgick till 40,4 mkr (–) och bestod av värden relaterat till förvärvet av Allegro Projekt AB i form av varumärke och goodwill.

Förvaltningsfastigheterna har minskat pga försäljning av fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1.

Fastigheten Grönland bedöms att ha samma värde som förra året, inga nya investeringar gjordes under 2017.

Andelar i joint ventures/intresseföretag uppgick till 83,1 mkr vid periodens utgång. En minskning på 187,4 mkr som mestadels kan hänföras till försäljning av bolagets andel i Murbruket Holding Fastighets AB.

Övriga finansiella anläggningstillgångar består av långfristiga fordringar mot bostadsrättsföreningar som en del av projektutvecklingen. Posten uppgick till 860,9 mkr (695,8) vid periodens utgång.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Projektfastigheter är de fastigheter som innehas för projektutveckling. Dessa är förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte var avyttrade till bostadsrättsföreningar.

Upparbetade ej fakturerade intäkter består av de vinster som genereras av den successiva vinstavräkningen. Dessa har ökat under perioden då antalet bostäder under byggnation som vinstavräknas har ökat.

Övriga kortfristiga fordringar bestod av handpenning för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

Likvida medel uppgick till 479,9 mkr (245,7).

### EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick till 1 554,1 mkr (1 273,7). Ökningen motsvaras av årets resultat med avdrag för årets utdelning och ränta på eget kapitalinstrument.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Långfristiga skulder uppgick till 1 747,8 mkr (2 178,8) vilket motsvarar en minskning på 431 mkr. Förändringen beror på en minskning av lån pga. sålda fastigheter, omklassificering av långfristiga lån till kortfristiga och ökning av obligationslån.

### KORTFRISTIGA SKULDER

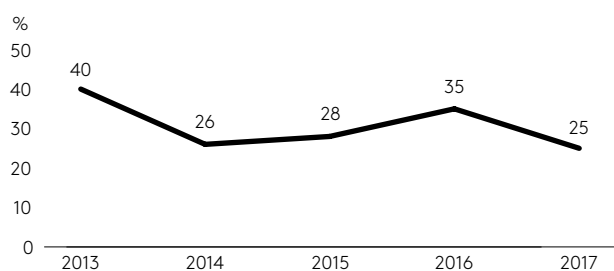
Kortfristiga skulder uppgick till 1 309,7 mkr (465,9) vilket motsvarar en ökning med 843,8 mkr vilken i huvudsak kan förklaras med att långfristiga skulder med förfall under 2018 har omklassificerats till kortfristiga skulder.

Övriga räntebärande skulder inkluderar preferensaktier av serie B om 201 mkr (222) vid periodens utgång.

### BALANSOMSLUTNING

Balansomslutningen uppgick till 4 611,5 mkr (3 918,4).

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL





## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| Belopp i miljoner kronor (mkr)              | Not       | Hänförligt till moderföretagets aktieägare |                            |                                          | Summa eget kapital |
|---------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|--------------------|
|                                             |           | Aktie-kapital                              | Övrigt tillskjutet kapital | Upparbetat resultat inkl. årets resultat |                    |
| <b>Ingående balans per 2016-01-01</b>       |           | <b>58,5</b>                                | <b>391,8</b>               | <b>485,3</b>                             | <b>935,5</b>       |
| <i>Totalresultat</i>                        |           |                                            |                            |                                          |                    |
| Årets resultat                              |           | –                                          |                            | 391,8                                    | 391,8              |
| Övrigt totalresultat                        |           | –                                          | –                          | –                                        | –                  |
| <b>Summa Totalresultat</b>                  |           | <b>–</b>                                   | <b>–</b>                   | <b>391,8</b>                             | <b>391,8</b>       |
| <i>Transaktioner med aktieägare</i>         |           |                                            |                            |                                          |                    |
| Fondemission                                |           | 0,3                                        | –0,3                       |                                          | –                  |
| Utdelning till aktieägare                   |           |                                            | –35,8                      |                                          | –35,8              |
| <b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>   |           | <b>0,3</b>                                 | <b>–36,1</b>               | <b>–</b>                                 | <b>–35,8</b>       |
| Ränta på egetkapitalinstrument <sup>1</sup> |           |                                            | –17,8                      |                                          | –17,8              |
| <b>Utgående balans per 2016-12-31</b>       | <b>26</b> | <b>58,8</b>                                | <b>337,9</b>               | <b>877,1</b>                             | <b>1 273,7</b>     |
| <b>Ingående balans per 2017-01-01</b>       |           | <b>58,8</b>                                | <b>337,9</b>               | <b>877,1</b>                             | <b>1 273,7</b>     |
| <i>Totalresultat</i>                        |           |                                            |                            |                                          |                    |
| Årets resultat                              |           | –                                          |                            | 350,5                                    | 350,5              |
| Övrigt totalresultat                        |           | –                                          | –                          | –                                        | –                  |
| <b>Summa Totalresultat</b>                  |           | <b>–</b>                                   | <b>–</b>                   | <b>350,5</b>                             | <b>350,5</b>       |
| <i>Transaktioner med aktieägare</i>         |           |                                            |                            |                                          |                    |
| Fondemission                                |           | 0,3                                        | –0,3                       |                                          | –                  |
| Nyemission                                  |           | 1,0                                        | 34,0                       |                                          | 35,0               |
| Utdelning till aktieägare                   |           |                                            | –69,6                      |                                          | –69,6              |
| <b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>   |           | <b>1,3</b>                                 | <b>–35,9</b>               | <b>–</b>                                 | <b>–34,6</b>       |
| Ränta på egetkapitalinstrument <sup>1</sup> |           |                                            | –17,7                      |                                          | –17,7              |
| Inlösen egetkapitalinstrument               |           |                                            | –17,8                      |                                          | –17,8              |
| <b>Utgående balans per 2017-12-31</b>       | <b>26</b> | <b>60,1</b>                                | <b>266,5</b>               | <b>1 227,6</b>                           | <b>1 554,1</b>     |

<sup>1</sup> Räntekostnader på obligationslånet om 175 mkr bedöms vara ett egetkapitalinstrument pga dess emissionsvillkor. För mer information se not 26 *Eget kapital*.  
Se vidare not 28 om *Finansiella instrument*.

# Koncernens rapport över kassaflöden

| Belopp i miljoner kronor (mkr)                                                    | Not | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   |     | 532,1                    | 460,0                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet <sup>1</sup>                  |     | -499,6                   | -502,3                   |
| Erhållen ränta                                                                    |     | 2,9                      | 17,8                     |
| Erlagd ränta                                                                      |     | -119,5                   | -67,6                    |
| Betald skatt                                                                      |     | -1,1                     | -1,5                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-85,2</b>             | <b>-93,6</b>             |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>                                              |     |                          |                          |
| Ökning/minskning projektfastigheter                                               |     | -678,8                   | -440,9                   |
| Ökning/minskning kundfordringar                                                   |     | -33,4                    | 123,0                    |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar                                   |     | -68,8                    | 232,0                    |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder                                      |     | -68,5                    | -90,4                    |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                                               |     | -17,9                    | 29,3                     |
| <b>Summa förändringar i rörelsekapital</b>                                        |     | <b>-867,5</b>            | <b>-147,0</b>            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-952,7</b>            | <b>-240,6</b>            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     |                          |                          |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter                                           |     | -2,0                     | -9,8                     |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter                                            |     | 443,4                    | -                        |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar                                      |     | -26,9                    | -19,6                    |
| Förvärv av verksamheter                                                           |     | -35,0                    | -                        |
| Investeringar i och utlåning till intresseföretag/joint venture                   |     | 262,9                    | 10,6                     |
| Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar                               |     | -236,6                   | -36,3                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>405,8</b>             | <b>-55,1</b>             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     |                          |                          |
| Upptagna lån <sup>2</sup>                                                         |     | 948,2                    | 507,2                    |
| Amortering av lån <sup>2</sup>                                                    |     | -60,9                    | -104,7                   |
| Utdelning till moderföretagets aktieägare                                         |     | -70,8                    | -37,3                    |
| Ränta på egetkapitalinstrument                                                    |     | -17,7                    | -17,8                    |
| Återköp egetkapitalinstrument                                                     |     | -17,8                    | -                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>781,1</b>             | <b>347,4</b>             |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       |     | <b>234,2</b>             | <b>51,7</b>              |
| Likvida medel vid periodens början                                                |     | 245,7                    | 194,0                    |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                           | 25  | <b>479,9</b>             | <b>245,7</b>             |
| <sup>1</sup> Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                  |     |                          |                          |
| Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures                            |     | -23,9                    | -147,0                   |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt                                                   |     | -296,7                   | -332,5                   |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                                           |     | -146,1                   | -30,1                    |
| Övrigt                                                                            |     | -32,9                    | 7,3                      |
| <b>Summa</b>                                                                      |     | <b>-499,6</b>            | <b>-502,3</b>            |

<sup>2</sup> Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

|                             | 2016-12-31     | Icke-kassaflödespåverkande förändringar |                               |                           |                       |                  | 2017-12-31     |
|-----------------------------|----------------|-----------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------|----------------|
|                             |                | Kassa-<br>flöden                        | Försäljning av<br>dotterbolag | Förvärv av<br>dotterbolag | Omklassi-<br>ficering | Övriga<br>poster |                |
| Skulder till kreditinstitut | 868,6          | 382,7                                   | -576,1                        | -                         | -                     | -1,0             | 674,2          |
| Obligationslån              | 658,4          | 490,7                                   | -                             | -                         | -                     | 7,4              | 1 156,5        |
| Övriga räntebärande skulder | 449,6          | -                                       | -                             | 70,0                      | -                     | -19,4            | 500,2          |
| Övriga långfristiga skulder | 328,6          | 13,9                                    | -                             | -                         | -180,0                | -0,7             | 161,8          |
| <b>Summa</b>                | <b>2 305,2</b> | <b>887,3</b>                            | <b>-576,1</b>                 | <b>70,0</b>               | <b>-180,0</b>         | <b>-13,7</b>     | <b>2 492,7</b> |

## Moderbolagets rapport över totalresultat med kommentarer

| Belopp i miljoner kronor (mkr)             | Not | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
|                                            | 1   |                          |                          |
| Nettoomsättning                            |     | 15,1                     | 4,9                      |
| Övriga rörelseintäkter                     |     | –                        | 0,4                      |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>            |     | <b>15,1</b>              | <b>5,3</b>               |
| Övriga externa kostnader                   |     | –14,5                    | –13,4                    |
| Personalkostnader                          | 6   | –14,3                    | –8,7                     |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>           | 4   | <b>–28,8</b>             | <b>–22,1</b>             |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>–13,7</b>             | <b>–16,8</b>             |
| Resultat från andelar i koncernföretag     | 8   | 109,8                    | 489,9                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 7   | 34,9                     | 29,5                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7   | –58,7                    | –42,0                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |     | <b>86,0</b>              | <b>477,4</b>             |
| Bokslutsdispositioner                      |     | –                        | –                        |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |     | <b>72,3</b>              | <b>460,6</b>             |
| Skatt på årets resultat                    | 9   | –                        | –                        |
| <b>Årets resultat <sup>1</sup></b>         |     | <b>72,3</b>              | <b>460,6</b>             |

<sup>1</sup> Överensstämmer med årets totalresultat.

### KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RAPPORT ÅRETS RESULTAT

Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolag och intressebolag.

Rörelsens intäkter bestod främst av utfakturerade tjänster motsvarande 15,1 mkr (5,3).

Rörelseresultatet uppgick till –13,7 mkr (–16,8).

Periodens resultat uppgick till 72,3 mkr (460,6). Det positiva resultatet förklaras till största del av försäljningen av andelen i Murbruket Holding Fastighets AB.

# Moderbolagets balansräkningar

| Belopp i miljoner kronor (mkr)               | Not | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
|                                              | 1   |                |                |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| Andelar i koncernföretag                     | 15  | 224,9          | 227,8          |
| Fordringar på koncernföretag                 | 16  | 570,1          | 408,7          |
| Andelar i joint ventures/intresseföretag     | 17  | –              | 5,3            |
| Fordringar på joint ventures                 | 18  | –              | 51,6           |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar     | 19  | 561,1          | 274,2          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>1 356,1</b> | <b>967,6</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| Fordringar på koncernföretag                 | 16  | 1 377,0        | 1 067,0        |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 23  | 201,5          | 179,0          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24  | 0,3            | 5,1            |
| Kassa och bank                               | 25  | 154,1          | 5,3            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>1 732,9</b> | <b>1 256,4</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>3 089,0</b> | <b>2 224,0</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          | 26  |                |                |
| Aktiekapital                                 |     | 60,9           | 59,7           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>60,9</b>    | <b>59,7</b>    |
| Överkursfond                                 |     | 435,4          | 507,6          |
| Balanserat resultat                          |     | 600,2          | 139,6          |
| Årets resultat                               |     | 72,3           | 460,6          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>1 108,0</b> | <b>1 107,8</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>1 168,9</b> | <b>1 167,5</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Obligationslån                               | 27  | 444,4          | 442,9          |
| Övriga räntebärande skulder                  | 27  | 76,0           | 76,0           |
| Skulder till koncernföretag                  | 16  | 376,4          | 209,7          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>896,8</b>   | <b>728,6</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till koncernbolag                    | 16  | 594,7          | 272,6          |
| Övriga räntebärande skulder                  | 27  | 400,0          | –              |
| Övriga skulder                               |     | 11,8           | 37,2           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 29  | 16,8           | 18,1           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 023,3</b> | <b>327,9</b>   |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>        |     | <b>3 089,0</b> | <b>2 224,0</b> |

Information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser framgår av not 31.

Moderbolagets balansräkning skiljer sig från balansräkningen i bokslutskommunikén då vissa koncerninterna fordringar och skulder som i bokslutskommunikén var nettoredovisade nu har bruttoredovisats.

## KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR

Balansomslutningen uppgick till 3 089,0 mkr (2 224,0).

Soliditeten uppgick till 38 procent (52).

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

| Belopp i miljoner kronor (mkr)            | Not       | Aktie-<br>kapital <sup>1</sup> | Reservfond | Överkursfond | Balanserat<br>resultat | Summa<br>eget kapital |
|-------------------------------------------|-----------|--------------------------------|------------|--------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Ingående balans per 2016-01-01</b>     |           | <b>58,5</b>                    | <b>–</b>   | <b>340,8</b> | <b>139,6</b>           | <b>538,9</b>          |
| Periodens resultat                        |           |                                |            |              | 460,6                  | 460,6                 |
| Nyemission <sup>1</sup>                   |           | 0,9                            |            | 221,7        |                        | 222,6                 |
| Kostnader för nyemission <sup>1</sup>     |           |                                |            | –10,8        |                        | –10,8                 |
| Fondemission                              |           | 0,3                            |            | –0,3         |                        | –                     |
| Utdelning till aktieägare                 |           |                                |            | –43,8        |                        | –43,8                 |
| <b>Utgående balans per 2016-12-31</b>     | <b>26</b> | <b>59,7</b>                    | <b>–</b>   | <b>507,6</b> | <b>600,2</b>           | <b>1 167,5</b>        |
| <br><b>Ingående balans per 2017-01-01</b> |           | <b>59,7</b>                    | <b>–</b>   | <b>507,6</b> | <b>600,2</b>           | <b>1 167,5</b>        |
| Periodens resultat                        |           |                                |            |              | 72,3                   | 72,3                  |
| Nyemission                                |           | 1,0                            |            | 34,0         |                        | 35,0                  |
| Fondemission                              |           | 0,3                            |            | –0,3         |                        | –                     |
| Inlösen preferensaktier serie B           |           | –0,1                           |            | –20,5        |                        | –20,6                 |
| Utdelning till aktieägare                 |           |                                |            | –85,4        |                        | –85,4                 |
| <b>Utgående balans per 2017-12-31</b>     | <b>26</b> | <b>60,9</b>                    | <b>–</b>   | <b>435,4</b> | <b>672,5</b>           | <b>1 168,9</b>        |

<sup>1</sup> Preferensaktier av serie B redovisas från och med tredje kvartalet 2016 som eget kapital i Moderbolaget.

## Moderbolagets rapport över kassaflöden

| Belopp i miljoner kronor (mkr)                                                    | Not | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   |     | -13,7                    | -16,8                    |
| Erhållen ränta                                                                    |     | 34,9                     | 29,5                     |
| Erlagd ränta                                                                      |     | -58,7                    | -42,0                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-37,5</b>             | <b>-29,3</b>             |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>                                              |     |                          |                          |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar                                   |     | -131,6                   | 216,1                    |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder                                      |     | 210,2                    | 27,1                     |
| <b>Summa förändringar i rörelsekapital</b>                                        |     | <b>78,8</b>              | <b>243,2</b>             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>41,2</b>              | <b>213,9</b>             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     |                          |                          |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar                                  |     | 197,2                    | -                        |
| Erhållen utdelning                                                                |     | -61,8                    | -                        |
| Investeringar i och utlåning till koncernföretag                                  |     | -                        | -518,9                   |
| Investeringar i och utlåning till joint ventures/intresseföretag                  |     | -                        | -4,0                     |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>135,4</b>             | <b>-522,9</b>            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     |                          |                          |
| Nyemission                                                                        |     | -                        | 210,9                    |
| Kontantinlösen eget kapitalinstrument                                             |     | -21,3                    | -                        |
| Förändring av långfristiga fordringar                                             |     | -468,5                   | -                        |
| Upptagna lån                                                                      |     | 548,0                    | 78,2                     |
| Utdelning till moderbolagets aktieägare                                           |     | -86,1                    | -33,2                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-27,9</b>             | <b>255,9</b>             |
| <b>Förändring likvida medel</b>                                                   |     | <b>148,8</b>             | <b>-53,1</b>             |
| Likvida medel vid periodens början                                                |     | 5,3                      | 58,4                     |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                           | 25  | <b>154,1</b>             | <b>5,3</b>               |



## Tilläggsinformation och noter

|        |                                                               |    |
|--------|---------------------------------------------------------------|----|
| NOT 1  | ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER                  | 69 |
| NOT 2  | SEGMENTREDOVISNING                                            | 73 |
| NOT 3  | AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER                               | 74 |
| NOT 4  | KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG                           | 74 |
| NOT 5  | ANTAL ANSTÄLLDA                                               | 75 |
| NOT 6  | PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR | 75 |
| NOT 7  | RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER                              | 77 |
| NOT 8  | RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG                        | 77 |
| NOT 9  | SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT                                       | 77 |
| NOT 10 | RESULTAT PER STAMAKTIE                                        | 78 |
| NOT 11 | ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER                                   | 78 |
| NOT 12 | IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                            | 78 |
| NOT 13 | FÖRVALTNINGSFASTIGHETER                                       | 79 |
| NOT 14 | MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                              | 79 |
| NOT 15 | ANDELAR I KONCERNFÖRETAG                                      | 79 |
| NOT 16 | FORDRINGAR OCH SKULDER PÅ KONCERNFÖRETAG                      | 81 |
| NOT 17 | INNEHAV REDOVISADE MED KAPITALANDELSMETODEN                   | 81 |
| NOT 18 | FORDRINGAR PÅ JOINT VENTURE/INTRESSEFÖRETAG                   | 83 |
| NOT 19 | ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                      | 83 |
| NOT 20 | PROJEKTFASTIGHETER                                            | 83 |
| NOT 21 | UPPARBETADE EJ FAKTURERADE INTÄKTER                           | 83 |
| NOT 22 | KUNDFORDRINGAR                                                | 83 |
| NOT 23 | ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR                                | 84 |
| NOT 24 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER                  | 84 |
| NOT 25 | LIKVIDA MEDEL                                                 | 84 |
| NOT 26 | EGET KAPITAL                                                  | 84 |
| NOT 27 | RÄNTEBÄRANDE SKULDER                                          | 86 |
| NOT 28 | FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING           | 86 |
| NOT 29 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER                  | 89 |
| NOT 30 | LEASINGKOSTNADER                                              | 89 |
| NOT 31 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE                   | 90 |
| NOT 32 | UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER                       | 90 |
| NOT 33 | RÖRELSEFÖRVARV                                                | 90 |
| NOT 34 | VINSTDISPOSITION                                              | 91 |
| NOT 35 | HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN                                   | 91 |

## Not 1

### Allmän information och redovisningsprinciper

Belopp i mkr där ej annat anges.

#### 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 stam- och preferensaktier handlas sedan årsskiftet 2016/2017 på Nasdaq Stockholms Mid Cap lista.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende 2017 har godkänts av styrelsen för utfärdande den 20 mars 2018 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 18 april 2018.

#### 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.

##### Grund för koncernredovisningen

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för vissa finansiella instrument. Alla belopp anges, om inget annat sägs, i miljoner svenska kronor.

##### Grunder för konsolideringen

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, de företag och verksamheter i vilka moderbolaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande samt samarbetsarrangemang och intresseföretag. 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 dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är dagen när moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50% av rösterna. Dotterföretag exkluderas från koncernredovisningen när det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

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

De viktigaste redovisningsprinciperna 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 2017

Endast ett fåtal ändringar i standarder från IASB har trätt i kraft 2017. Ingen av dessa har haft någon påverkan på koncernens eller moderbolaget resultat- och balansräkningar men i viss utsträckning påverkat de upplysningar som lämnas i noterna.

#### Förändringar i redovisningsprinciper

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2018 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Nedan följer en bedömning av den påverkan som införandet av dessa standarder och uttalanden kan få på koncernens finansiella rapporter:

##### IFRS 15 Revenue from contracts with customers

Standarden reglerar hur redovisning av intäkter från kontrakt och försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försälda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. Om ett kundkontrakt innehåller mer än ett prestationsåtagande ska varje prestationsåtagande värderas för sig och intäktsredovisas när prestationen utförts, antingen vid en specifik tidpunkt eller över tid.

IFRS 15 ersätter IAS 18 *Intäkter* och IAS 11 *Entreprenadavtal* samt därtill hörande SIC och IFRIC.

Standarden skall tillämpas från 2018. Oscar Properties bedömning är att projektutvecklingens intäkter fortsatt kan redovisas över tid, enligt successiv vinstavräkning. Avtalen med bostadsrättsföreningar ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Oscar Properties är kontraktuellt bunden att leverera en specifik byggnad och har rätt till betalning under projektets gång. Detta gör att bedömningen är att intäkten ska redovisas över tid, med tillämpning av successiv vinstavräkning. IFRS 15 bedöms således inte leda till någon förändring av intäktsredovisningen men standarden ställer krav på utförligare upplysningar.

##### IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 *Finansiella instrument*, ska tillämpas från 1 januari 2018. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ersätter IAS 39 *Finansiella instrument: Redovisning och värdering*.

Oscar Properties bedömning är att IFRS 9 skulle kunna påverka värderingen av vissa fordringar men effekten bedöms inte vara väsentlig.

##### IFRS 16 Leasing

Standarden kommer att ersätta IAS 17 *Leasingavtal* samt tillhörande tolkningar och kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder

**Not 1, forts.**

hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen. Undantagna är avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser mindre belopp. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden skall tillämpas från och med räkenskapsåret 2019. Oscar Properties bedömning är att en tillämpning av IFRS 16 inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på redovisningen.

**Uppskattningar och bedömningar**

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper måste styrelsen och företagsledningen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra förutsättningar uppkommer.

**Värdering av fastigheter**

I samband med förvärv av en fastighet görs en bedömning huruvida fastigheten ska utvecklas till bostadsrätter eller eventuellt förbli förvaltningsfastighet och redovisas enligt IAS40.

Fastigheter som skall utvecklas till bostadsrätter utgör projektfastigheter och redovisas som varulager i balansräkningen då avsikten är att sälja fastigheten efter färdigställande.

Projektfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antagande som till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Oscar Properties följer löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antagande. Skillnaden mellan bokfört värde och bedömt nettoförsäljningsvärde är i vissa fall av mindre värde. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar och redovisas till verkligt värde och som en värdeförändring i resultaträkningen. Det verkliga värdet baserat på fastigheternas marknadsvärde och fastställs av företagsledningen. Värderingarna innefattar antaganden och bedömningar vilka anses vara väsentliga för redovisade värden.

**Resultat från utveckling av bostadsrätter**

Utvecklingen av bostadsrätter sker huvudsakligen genom ett entreprenadavtal mellan Oscar Properties och en bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen har förvärvat mark på vilken en fastighet skall konverteras/uppföras. Föreningen styrs av en från Oscar Properties oberoende styrelse samt att föreningen tar upp egen finansiering för projektet. Bolagets bedömning är därmed att bostadsrättsföreningarna är självständiga i förhållande till Oscar Properties och därför inte bör konsolideras enligt IFRS10. Resultatet av entreprenadavtalet redovisas därför successivt enligt IAS11 fr.o.m. den dag bindande avtal om uppförande av bostadsrätter har ingåtts och bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten. Resultatet från ett projekt baseras på färdigställandegrad och försäljningsgrad. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader är baserat på ett antal uppskattningar och bedömningar, vilka är beroende av projektledarerfarenhet och kunskaper i projektledning. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i det redovisade resultatet.

**Rörelseförvärv**

IFRS 3 innebär att verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunkten och innefattar även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive eventalförpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastigheter, utan överföring av personal och processer för att bedriva förvaltningsverksamhet, klassificeras som förvärv av nettotillgångar. Utgifterna som är direkt hänförliga till förvärvet redovisas som en del av anskaffningsutgiften och fördelas på de förvärvade nettotillgångarna.

**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 dessa egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Vid en förlust i ett joint venture/intresseföretag kan denna ej överstiga koncernens bokförda värde på andelarna utan en påtagen förpliktelse från koncernen. 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 17.

**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 faktiska 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.

**Transaktioner i utländsk valuta**

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till koncernens rapporteringsvaluta till transaktionsdagens valutakurs. Fordringar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Uppkomna valutakursdifferenser redovisas i resultaträkningen. Koncernens inköp och försäljning sker huvudsakligen i svenska kronor, varför några omräkningsdifferenser i princip inte förekommer.

**Segmentsrapportering**

Oscar Properties bedöms ha två rörelsesegment; Projektutveckling och Förvaltning av hyresfastigheter. Rörelsesegmenten

**Not 1, forts.**

rapporteras på ett sätt som överensstämmer med skillnaderna i rörelsernas karaktär och den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. För Oscar Properties är den högste verkställande beslutsfattaren verkställande direktör vilken ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Rörelsesegment konsolideras enligt samma principer som koncernen i sin helhet. Ingen fördelning av koncerngemensamma kostnader har gjorts.

**RESULTATRÄKNING****Intäktsredovisning**

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

**Försäljning av varor och tjänster**

Intäkterna avseende försäljning av varor och tjänster är hänförliga till försäljning av bygg- och konsulttjänster i Oscar Properties olika projekt. Koncernen har i princip ingen försäljning till externa parter.

**Intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter – Successiv vinstavräkning**

Vid tillämpning av successiv vinstavräkning framkommer resultatet i takt med projektets färdigställande. Resultatet redovisas successivt från och med den dag bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter och bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten. Vid byggstart överförs fastigheten med redovisat värde till entreprenadprojektet.

Resultatet av entreprenadprojektet baserar sig på färdigställandegrad och på en försäljningsgrad. Färdigställandegraden fastställs utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt beräknade projektkostnader. Försäljningsgraden utgörs av antalet sålda lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter som ska produceras. Med sålda lägenheter avses att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare och där en handpenning erlagts.

Som grundläggande villkor för tillämpning av successiv vinstavräkning gäller att projektintäkt och -kostnad ska kunna kvantifieras på ett tillförlitligt sätt. Successiv vinstavräkning innehåller en komponent av osäkerhet. Omvärderingar av entreprenadprojektens förväntade slutresultat kan medföra korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Produktionskostnaderna i entreprenadprojekten belastas med räntekostnader från byggstart.

**Hysesintäkter och Leasing**

Leasingavtal där alla väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncern samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden om inte en annan periodisering följer av de ekonomiska fördelarna i hyreskontraktet. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden.

Betalningar som görs avseende operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

**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 den successiva vinstavräkningen av hela bostadsprojektet.

**Ränteintäkter**

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

**Rörelsekostnader**

Produktionskostnader motsvaras av direkta och indirekta kostnader från entreprenadprojekten enligt periodens färdigställandegrad samt eftermarknadskostnader. Fastighetskostnader motsvarar av direkta och indirekta kostnader relaterat till förvaltningsfastigheter.

**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 osäkerhet 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 upp-

**Not 1, forts.**

kommer 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 goodwill och varumärken. Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnader minus ackumulerade av- och nedskrivningar. Goodwill uppkommer som en del vid förvärv av företag och verksamheter där anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på förvärvade tillgångar och skulder. Goodwill skrivs inte av utan testas årligen för eventuell nedskrivning. Varumärken har identifierats som en del av det verkliga värdet av verksamhet förvärvad från tredje part. Varumärken skrivs av linjärt över 10 år.

**Materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningar för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

- *Inventarier, verktyg och installationer 5 år*

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde baserat i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlätas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar redovisas för helägda förvaltningsfastigheter som värdeförändring i resultaträkningen och för delägda som resultat från andelar i joint venture/intresseföretag.

Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad delårsrapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är 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.

**Projektfastigheter**

Projektfastigheter avser dels fastigheter som konverteras till bostadsfastigheter för upplåtande till bostadsrättsföreningar alternativt fastigheter som nyuppförs för samma ändamål. 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. Utgifter för lånekostnader aktiveras i pågående projekt. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

**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.

**Finansiella Instrument**

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen inkluderar låne- och kundfordringar, fordringar hos koncernföretag/joint ventures/intresseföretag, kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. I finansiella skulder ingår låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången eller skulden. Finansiella tillgångar och skulder redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar och skulder som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen och finansiella tillgångar som kan säljas redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som hålls till förfall och övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Verkligt värde för börsnoterade värdepapper baseras på aktuella köpkurser.

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar, såsom upphörande av en aktiv marknad eller att det inte är troligt att gäldenären kan uppfylla sina åtaganden.

**Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel. En finansiell tillgång eller en finansiell skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Koncernen har inga finansiella instrument klassificerade som *Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*.

**Lånefordringar och kundfordringar**

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Lånefordringar och kundfordringar redovisas som kundfordringar, fordringar hos koncernföretag, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, övriga kortfristiga fordringar respektive andra långfristiga fordringar i balansräkningen. Även likvida medel ingår i denna kategori. En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen i funktionen försäljningskostnader.

**Not 1, forts.****Likvida medel**

Likvida medel utgörs av placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten samt spärrade banktillgodohavanden som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter balansdagen. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder.

**Övriga finansiella skulder**

Koncernens upplåning (omfattar posterna upplåning från kreditinstitut samt övriga långfristig upplåning i balansräkningen) och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

**Upplåning**

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

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 hänförs. I de fall lånekostnaderna är hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en kvalificerad tillgång aktiveras lånekostnaderna i balansräkningen.

**Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

**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 andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

**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.

**Finansiella instrument**

Moderbolaget redovisar finansiella instrument till anskaffningsvärde med tillägg för anskaffningskostnader. Preferensaktier av serie B redovisas i moderbolaget som eget kapitalinstrument.

**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.

**Not 2****Segmentredovisning**

Oscar Properties hade vid utgången av innevarande och föregående år två rörelsesegment; Projektutveckling och Förvaltning av hyresfastigheter. Denna bedömning baseras på skillnader i rörelsernas karaktär. Nedanstående segmentredovisning är inte

korrigerad för annonseringen i februari 2017 om en ny affärsområdesorganisation bestående av segmenten; bostadsutveckling och kommersiella lokaler.

**Not 2, forts.**

|                                                           | 2017                   |                                         |                                                       |                     | 2016                   |                                         |                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|                                                           | Projektut-<br>veckling | Förvaltning<br>av hyres-<br>fastigheter | Koncernge-<br>mensamma<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen<br>Totalt | Projektut-<br>veckling | Förvaltning<br>av hyres-<br>fastigheter | Koncernge-<br>mensamma<br>poster och<br>elimineringar | Koncernen<br>Totalt |
| Försäljning av varor och tjänster                         | 2 711,7                |                                         |                                                       | 2 711,7             | 2 291,3                |                                         |                                                       | 2 291,3             |
| Hysesintäkter                                             |                        | 76,6                                    |                                                       | 76,6                |                        | 49,9                                    |                                                       | 49,9                |
| <b>Nettoomsättning</b>                                    | <b>2 711,7</b>         | <b>76,6</b>                             | <b>–</b>                                              | <b>2 788,3</b>      | <b>2 291,3</b>         | <b>49,9</b>                             | <b>–</b>                                              | <b>2 341,2</b>      |
| Produktionskostnader                                      | –2 392,3               |                                         |                                                       | –2 392,3            | –1 993,1               |                                         |                                                       | –1 993,1            |
| Fastighetskostnader                                       |                        | –32,9                                   |                                                       | –32,9               |                        | –16,0                                   |                                                       | –16,0               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                             | <b>–2 392,3</b>        | <b>–32,9</b>                            | <b>–</b>                                              | <b>–2 425,2</b>     | <b>–1 993,1</b>        | <b>–16,0</b>                            | <b>–</b>                                              | <b>–2 009,1</b>     |
| <b>Bruttoresultat</b>                                     | <b>319,4</b>           | <b>43,7</b>                             | <b>–</b>                                              | <b>363,1</b>        | <b>298,2</b>           | <b>33,9</b>                             | <b>–</b>                                              | <b>332,1</b>        |
| Central administration                                    | –42,2                  | –4,1                                    | –25,1                                                 | –71,4               | –26,3                  | –3,2                                    | –19,7                                                 | –49,2               |
| Resultat från projektfastighets-<br>försäljningar         | 70,4                   |                                         |                                                       | 70,4                |                        |                                         |                                                       |                     |
| Resultat från andelar i<br>joint ventures/intresseföretag | 23,9                   |                                         |                                                       | 23,9                | 69,5                   | 77,5                                    |                                                       | 147,0               |
| Värdeförändring fastigheter                               |                        | 146,1                                   |                                                       | 146,1               | –                      | 30,1                                    |                                                       | 30,1                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    | <b>371,5</b>           | <b>185,7</b>                            | <b>–25,1</b>                                          | <b>532,1</b>        | <b>341,4</b>           | <b>138,3</b>                            | <b>–19,7</b>                                          | <b>460,0</b>        |
| Finansnetto                                               |                        |                                         | –113,7                                                | –113,7              |                        |                                         | –61,3                                                 | –61,3               |
| <b>Resultat före skatt</b>                                | <b>371,5</b>           | <b>185,7</b>                            | <b>–138,8</b>                                         | <b>418,4</b>        | <b>341,4</b>           | <b>138,3</b>                            | <b>–81,0</b>                                          | <b>398,7</b>        |
| Inkomstskatt                                              | 1,9                    | –69,8                                   | –                                                     | –67,9               | –0,2                   | –6,7                                    | –                                                     | –6,9                |
| <b>Periodens resultat</b>                                 | <b>373,4</b>           | <b>115,9</b>                            | <b>–138,8</b>                                         | <b>350,5</b>        | <b>341,2</b>           | <b>131,6</b>                            | <b>–81,0</b>                                          | <b>391,8</b>        |
| <b>Segmentspecifika tillgångar</b>                        |                        |                                         |                                                       |                     |                        |                                         |                                                       |                     |
| Immateriella tillgångar                                   | 40,4                   |                                         |                                                       | 40,4                |                        |                                         |                                                       |                     |
| Förvaltningsfastigheter                                   |                        | 46,4                                    |                                                       | 46,4                |                        | 1 026,3                                 |                                                       | 1 026,3             |
| Andelar i joint ventures/<br>intresseföretag              | 83,1                   | –                                       |                                                       | 83,1                | 153,0                  | 117,5                                   |                                                       | 270,5               |
| Projektfastigheter <sup>1</sup>                           | 1 168,1                |                                         |                                                       | 1 168,1             | 529,9                  |                                         |                                                       | 529,9               |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt                           | 959,2                  |                                         |                                                       | 959,2               | 719,7                  |                                         |                                                       | 719,7               |
| <b>Segmentspecifika investeringar</b>                     |                        |                                         |                                                       |                     |                        |                                         |                                                       |                     |
| Investering i förvaltningsfastigheter                     |                        | –2,0                                    |                                                       | –2,0                |                        | –9,8                                    |                                                       | –9,8                |
| Investeringar i övriga<br>anläggningstillgångar           | –10,7                  |                                         |                                                       | –10,7               | –                      | –                                       |                                                       | –                   |

<sup>1</sup> Projektfastigheter med hyresgäster kan under en period tillhöra Förvaltning av hyresfastigheter för att vid projektstart övergå till Projektutveckling.

**Not 3****Avtalade framtida hyresintäkter**

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

|                                                 | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Koncernen</b>                                |                          |                          |
| Avtalade hyresintäkter inom ett år              | 27,8                     | 47,6                     |
| Avtalade hyresintäkter mellan<br>ett och fem år | 61,9                     | 145,2                    |
| Avtalade hyresintäkter senare än fem år         | –                        | 40,0                     |
| <b>Summa</b>                                    | <b>89,7</b>              | <b>232,8</b>             |

**Not 4****Kostnader fördelade på kostnadsslag**

|                                                                                                                | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Koncernen</b>                                                                                               |                          |                          |
| Råvaror och förnödenheter                                                                                      | 2 238,0                  | 1 906,5                  |
| Övriga externa kostnader                                                                                       | 92,0                     | 47,3                     |
| Personalkostnader                                                                                              | 159,5                    | 100,0                    |
| Avskrivningar                                                                                                  | 7,1                      | 4,5                      |
| <b>Summa</b>                                                                                                   | <b>2 496,6</b>           | <b>2 058,3</b>           |
| Avskrivningar ingår i produktionskostnaderna med 2,5 mkr (1,6) och i central administration med 4,6 mkr (2,9). |                          |                          |
|                                                                                                                | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
| <b>Moderbolaget</b>                                                                                            |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                                                                                       | 14,5                     | 13,4                     |
| Personalkostnader                                                                                              | 14,3                     | 8,7                      |
| <b>Summa</b>                                                                                                   | <b>28,8</b>              | <b>22,1</b>              |



## Not 5

### Antal anställda

| MEDELANTAL ANSTÄLLDA    | 2017-01-01 – 2017-12-31 |             | 2016-01-01 – 2016-12-31 |             |
|-------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|                         | Medelantal anställda    | Varav män   | Medelantal anställda    | Varav män   |
| <b>Moderbolaget</b>     |                         |             |                         |             |
| Sverige                 | 2                       | 100%        | 2                       | 100%        |
| <b>Summa</b>            | <b>2</b>                | <b>100%</b> | <b>2</b>                | <b>100%</b> |
| <b>Dotterföretag</b>    |                         |             |                         |             |
| Sverige                 | 139                     | 56%         | 100                     | 54%         |
| <b>Summa</b>            | <b>139</b>              | <b>56%</b>  | <b>100</b>              | <b>54%</b>  |
| <b>Koncernen totalt</b> | <b>141</b>              | <b>57%</b>  | <b>102</b>              | <b>55%</b>  |

### KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

|                                                             | 2017                 |           | 2016                 |           |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                                             | Antal på balansdagen | Varav män | Antal på balansdagen | Varav män |
| <b>Koncernen</b>                                            |                      |           |                      |           |
| Styrelseledamöter                                           | 5                    | 4         | 5                    | 4         |
| Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare | 6                    | 4         | 9                    | 7         |
| <b>Summa</b>                                                | <b>11</b>            | <b>8</b>  | <b>14</b>            | <b>11</b> |
| <b>Moderbolaget</b>                                         |                      |           |                      |           |
| Styrelseledamöter                                           | 5                    | 4         | 5                    | 4         |
| Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare | 2                    | 2         | 2                    | 2         |
| <b>Summa</b>                                                | <b>7</b>             | <b>6</b>  | <b>7</b>             | <b>6</b>  |

## Not 6

### Personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

|                                                           | 2017-01-01 – 2017-12-31                      |                   |            | 2016-01-01 – 2016-12-31                      |                   |            |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|------------|----------------------------------------------|-------------------|------------|
|                                                           | Löner och andra ersättningar (varav tantiem) | Pensionskostnader | Antal      | Löner och andra ersättningar (varav tantiem) | Pensionskostnader | Antal      |
| <b>Koncernen</b>                                          |                                              |                   |            |                                              |                   |            |
| Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare | 21,9                                         | 3,5               | 12         | 23,2                                         | 2,7               | 13         |
| (varav tantiem)                                           | (4,9)                                        | (-)               | (-)        | (5,2)                                        | (-)               | (-)        |
| Övriga anställda                                          | 62,1                                         | 7,0               | 137        | 62,5                                         | 7,3               | 113        |
| (varav tantiem)                                           | (0,8)                                        | (-)               | (-)        | (2,5)                                        | (-)               | (-)        |
| <b>Summa</b>                                              | <b>84,0</b>                                  | <b>10,4</b>       | <b>149</b> | <b>85,7</b>                                  | <b>10,0</b>       | <b>126</b> |
| <b>Moderbolaget</b>                                       |                                              |                   |            |                                              |                   |            |
| Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare | 8,7                                          | 1,7               | 6          | 9,2                                          | 1,2               | 6          |
| (varav tantiem)                                           | (1,4)                                        | (-)               | (-)        | (-)                                          | (-)               | (-)        |
| <b>Summa</b>                                              | <b>8,7</b>                                   | <b>1,7</b>        | <b>6,0</b> | <b>9,2</b>                                   | <b>1,2</b>        | <b>6,0</b> |

**Not 6, forts.**

|                                                     | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |                                                     | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Koncernen</b>                                    |                          |                          | <b>Moderbolaget</b>                                 |                          |                          |
| Löner och ersättningar                              | 84,0                     | 63,4                     | Löner och ersättningar                              | 8,7                      | 5,4                      |
| Sociala kostnader                                   | 26,7                     | 20,3                     | Sociala kostnader                                   | 3,0                      | 1,8                      |
| Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer (not 30) | 12,9                     | 10,0                     | Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer (not 30) | 2,1                      | 1,2                      |
| <b>Summa</b>                                        | <b>123,7</b>             | <b>93,6</b>              | <b>Summa</b>                                        | <b>13,9</b>              | <b>8,4</b>               |

**SAMMANSTÄLLNING AV STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR 2017**

| Belopp i tusental kronor (tkr)              | Lön/arvode    | Varav tantiem | Förmåner   | Pension      | Summa         |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|------------|--------------|---------------|
| Jakob Grinbaum, styrelseordförande          | 400           | –             | –          | –            | 400           |
| Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD     | 3 300         | –             | 469        | 1 019        | 4 788         |
| Ann Grevelius, styrelseledamot              | 200           | –             | –          | –            | 200           |
| Staffan Persson, styrelseledamot            | 200           | –             | –          | –            | 200           |
| Johan Thorell, styrelseledamot <sup>1</sup> | 200           | –             | –          | –            | 200           |
| Övriga ledande befattningshavare            | 17 690        | 4 970         | 471        | 2 438        | 20 599        |
| <b>Total</b>                                | <b>21 990</b> | <b>4 970</b>  | <b>941</b> | <b>3 457</b> | <b>26 387</b> |

**SAMMANSTÄLLNING AV STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR 2016**

| Belopp i tusental kronor (tkr)                  | Lön/arvode    | Varav tantiem | Förmåner   | Pension      | Summa         |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|------------|--------------|---------------|
| Jakob Grinbaum, styrelseordförande <sup>1</sup> | 400           | –             | –          | –            | 400           |
| Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD         | 1 882         | –             | 289        | 540          | 2 712         |
| Ann Grevelius, styrelseledamot <sup>1</sup>     | 200           | –             | –          | –            | 200           |
| Staffan Persson, styrelseledamot                | 200           | –             | –          | –            | 200           |
| Johan Thorell, styrelseledamot <sup>1</sup>     | 200           | –             | –          | –            | 200           |
| Lennart Låftman, styrelseledamot                | 42            | –             | –          | –            | 42            |
| Övriga ledande befattningshavare                | 13 619        | 3 988         | 336        | 1 602        | 15 557        |
| <b>Total</b>                                    | <b>16 543</b> | <b>3 988</b>  | <b>625</b> | <b>2 142</b> | <b>19 311</b> |

<sup>1</sup> Har fakturerat via bolag

**LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES 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 vice 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 9, varav 2 kvinnor, och vid årets slut 6, varav 2 kvinnor. Av koncernledningen är 2 (2) anställda av moderbolaget.

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

**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.

**PENSIONSIVILLKOR**

Verkställande direktören har ett premiebestämt pensionsavtal där premien uppgår till 30 procent av den fasta ersättningen.

Pensionsåldern för verkställande direktör är ej avtalsreglerad.

Övriga ledande befattningshavare omfattas av avgiftsbaserad ITP med 65 års pensionsålder, i enlighet 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.

## Not 7

### Ränteintäkter och räntekostnader

|                                 | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Koncernen</b>                |                          |                          |
| Ränteintäkter                   | 43,4                     | 17,8                     |
| <b>Summa ränteintäkter</b>      | <b>43,4</b>              | <b>17,8</b>              |
| Räntekostnader                  | -157,1                   | -80,3                    |
| Aktiverad ränta                 | -                        | 2,2                      |
| Förlust vid avyttring av aktier | -                        | -1,0                     |
| <b>Summa räntekostnader</b>     | <b>-157,1</b>            | <b>-79,1</b>             |

Aktiverad ränta minskar under året då bolaget har överlätit fler projektfastigheter till bostadsrättsföreningar jämfört med föregående år.

|                                                 | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Moderbolaget</b>                             |                          |                          |
| Ränteintäkter extern                            | 3,0                      | 0,3                      |
| Ränteintäkter koncernföretag                    | 29,2                     | 24,4                     |
| Ränteintäkter intresseföretag                   | 2,7                      | 4,8                      |
| <b>Summa ränteintäkter och liknande poster</b>  | <b>34,9</b>              | <b>29,5</b>              |
| Räntekostnader extern                           | -43,4                    | -27,6                    |
| Räntekostnader koncernföretag                   | -11,8                    | -11,3                    |
| Övriga ränteposter, netto                       | -3,5                     | -3,1                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande poster</b> | <b>-58,7</b>             | <b>-42,0</b>             |

## Not 8

### Resultat från andelar i koncernföretag

|                                          | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållen utdelning från dotterbolag      | -                        | 500,0                    |
| Nedskrivning av andelar i dotterbolag    | -19,4                    | -10,1                    |
| Resultat från försäljning av dotterbolag | 129,2                    | -                        |
| <b>Summa</b>                             | <b>109,8</b>             | <b>489,9</b>             |

## Not 9

### Skatt på årets resultat

|                                                        | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Koncernen</b>                                       |                          |                          |
| Aktuell skatt för året                                 | -4,0                     | -0,7                     |
| Aktuell skatt hänförlig till tidigare år               | 0,2                      | -0,2                     |
| Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader | -64,1                    | -6,0                     |
| <b>Summa skatt på årets resultat</b>                   | <b>-67,9</b>             | <b>-6,9</b>              |

|                                                               | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Moderbolaget</b>                                           |                          |                          |
| Aktuell skatt för året                                        |                          |                          |
| Effekt av förändring i den svenska skattesatsen               | -                        | -                        |
| Uppskjuten skattekostnad/intäkt avseende temporära skillnader | -                        | -                        |
| <b>Summa skatt på årets resultat</b>                          | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |

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

|                                                                              | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Koncernen</b>                                                             |                          |                          |
| Resultat före skatt                                                          | 418,4                    | 398,7                    |
| <i>Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats</i>           | -92,0                    | -87,7                    |
| Skatteeffekt avseende                                                        |                          |                          |
| outnyttjat underskott från tidigare år                                       | 49,5                     | 35,4                     |
| ej skattepliktiga intäkter                                                   | 76,7                     | 96,3                     |
| ej avdragsgilla kostnader                                                    | -4,2                     | -2,3                     |
| sålda förvaltningsfastigheter                                                | -25,1                    | -                        |
| kapitalanskaffningskostnad som ej ingår i redovisat resultat                 | -                        | 2,4                      |
| skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats | -81,7                    | -49,5                    |
| justering aktuell skatt avseende tidigare år                                 | 0,2                      | -0,2                     |
| övrigt                                                                       | 8,8                      | -1,2                     |
| <b>Inkomstskatt</b>                                                          | <b>-67,9</b>             | <b>-6,9</b>              |

|                                                  | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är: | -16,2%                   | -1,7%                    |

|                                                                              | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Moderbolaget</b>                                                          |                          |                          |
| Resultat före skatt                                                          | 72,3                     | 460,6                    |
| <i>Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats</i>                      | -15,9                    | -101,3                   |
| Skatteeffekt avseende                                                        |                          |                          |
| outnyttjat underskott från tidigare år                                       | 14,4                     | 6,1                      |
| kapitalanskaffningskostnad som ej ingår i redovisat resultat                 | -                        | 2,4                      |
| ej skattepliktiga intäkter                                                   | 28,4                     | 110,0                    |
| ej avdragsgilla kostnader                                                    | -4,4                     | -2,7                     |
| skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats | -22,7                    | -14,4                    |
| Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats                    |                          |                          |
| <b>Skatt på årets resultat</b>                                               | <b>0,0</b>               | <b>0,0</b>               |

**Not 9, forts.**

Moderbolagets ej skattepiktiga intäkter härrör från anteciperad aktieutdelning från dotterföretag (f.g. år avyttringar av andelar i dotterföretag).

| UPPSKJUTEN SKATTESKULD                                   | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Koncernen</b>                                         |                          |                          |
| Ingående balans                                          | 27,2                     | 21,8                     |
| Förändring redovisad via resultaträkningen               | 64,1                     | 6,0                      |
| Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen | -80,0                    | -0,6                     |
| <b>Utgående balans</b>                                   | <b>11,3</b>              | <b>27,2</b>              |

Den uppskjutna skatteskulden är i sin helhet hänförlig till temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på fastigheter.

På bolagsförvärv som utgör tillgångsförvärv har ingen uppskjuten skatt redovisats enligt gällande redovisningsrekommendationer.

## Not 10

### Resultat per stamaktie

| Belopp i kronor (kr)   | 2017  | 2016  |
|------------------------|-------|-------|
| Resultat per stamaktie | 11,28 | 12,76 |

Resultat per stamaktie har beräknats som årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående stamaktier under året efter utdelning till preferensaktieägarna.

Efter avdrag för årets totala utdelning till preferensaktier och preferensaktier serie B av periodens resultat, totalt 29,7 mkr (33,5) uppgår årets resultat till 320,8 mkr (358,3) vilket motsvarar årets resultat till Moderbolagets stamaktieägare.

Det resultatet har dividerats med ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 28 443 325 stycken (28 069 983).

Utspädningseffekter förekommer ej under året eller föregående år.

**VÄGT GENOMSNIITT ANTAL UTESTÅENDE STAMAKTIER**

|                                                               | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Moderbolaget</b>                                           |                   |                   |
| Ingående totalt antal aktier                                  | 28 069 983        | 28 069 983        |
| Effekt av nyemitterade aktier                                 | 373 342           | -                 |
| <b>Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier under året</b> | <b>28 443 325</b> | <b>28 069 983</b> |

## Not 11

### Ersättningar till revisorer

Vid årsstämman den 28 april 2017 valdes Ernst&Young AB till bolagets revisor.

|                                               | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Koncernen</b>                              |                          |                          |
| EY                                            |                          |                          |
| revisionsuppdraget                            | 1,9                      | 1,2                      |
| övriga tjänster                               | 0,4                      |                          |
| PwC                                           |                          |                          |
| revisionsuppdraget                            | -                        | 1,7                      |
| revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -                        | -                        |
| övriga tjänster                               | -                        | 0,1                      |
| <b>Summa</b>                                  | <b>2,3</b>               | <b>3,0</b>               |
|                                               | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |

|                                          |            |            |
|------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Moderbolaget</b>                      |            |            |
| EY                                       |            |            |
| revisionsuppdraget                       | 1,1        | 0,8        |
| övriga tjänster                          | 0,3        |            |
| PwC                                      |            |            |
| revisionsuppdraget                       | -          | 0,8        |
| <b>Summa ersättningar till revisorer</b> | <b>1,4</b> | <b>1,6</b> |

## Not 12

### Immateriella anläggningstillgångar

|                              | 2017-12-31  |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
|                              | Goodwill    | Varumärke   |
| Ingående anskaffningsvärde   | -           | -           |
| Förvärv                      | 22,2        | 20,0        |
| Avskrivningar/nedskrivningar | -           | -1,8        |
|                              | <b>22,2</b> | <b>18,2</b> |

Immateriella tillgångar avser goodwill och varumärke som identifierats vid förvärvet av Allegro Projekt AB. Varumärket skrivs av över 10 år.

Goodwill prövas med avseende på nedskrivningsbehov enligt IAS 36 minst en gång per år. Per den 31 december 2017 prövades det redovisade värdet på goodwillen och återvinningsvärdet befanns överstiga det redovisade värdet. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändigt. Återvinningsvärdet har bestämts genom beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererande enheten. Nyttjandevärdet har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden där kassaflödet har baserats på bolagets 3-åriga affärsplan. En diskonteringsränta före skatt om 8 procent har antagits.

**KÄNSLIGHETSANALYS**

I känslighetsanalysen har rimlig försämring av bruttomarginalen samt en höjning av diskonteringsräntan antagits. En förändring av vart och ett av de väsentliga antagandena som ingår i beräkningen visar att återvinningsvärdet med marginal överstiger det redovisade värdet.

## Not 13

### Förvaltningsfastigheter

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

|                                        | 2017-12-31  | 2016-12-31     |
|----------------------------------------|-------------|----------------|
| <b>Koncernen</b>                       |             |                |
| Verkligt värde vid årets början        | 1 026,3     | 986,4          |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 28,1        | 9,8            |
| Försäljningar                          | -1 154,1    | -              |
| Orealiserad värdeförändring            | -           | 30,1           |
| Realiserad värdeförändring             | 146,1       | -              |
| <b>Redovisade fastighetsvärden</b>     | <b>46,4</b> | <b>1 026,3</b> |

Redovisat värde för fastighetsbeståndet uppgick den 31 december 2017 till 46,4 mkr (1 026,3).

Realiserade värdeförändringar uppgick 146,1 mkr (-) och orealiserade värdeförändringar uppgick till - mkr (30,1).

Årets investeringar uppgick till 28,0 mkr (9,8) och avser främst hyresgäst Anpassningar.

Under det fjärde kvartalet såldes två av koncernens förvaltningsfastigheter.

Per 2017-12-31 finns endast en förvaltningsfastighet kvar i form av bostadsfastigheten Grönland, belägen på Djurgården i Stockholm, samt tre fastigheter på Smådalarö som har sålts men ännu ej frånträtts.

### TILLÄMPAD VÄRDERINGSMETOD

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd kalkylränta. Hänsyn har då tagits till befintliga gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Den icke observerbara data som påverkar värderingarna är diskonteringsräntan. För att säkerställa en korrekt nivå på diskonteringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värde-nivåerna. De sålda fastigheterna har värderats utifrån avtalat försäljningspris.

### ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Prognosperioden är 10 år men har anpassats till återstående löptid för befintliga hyresavtal. Kalkylerna antar 2 procent inflation. Framtida driftnetto baseras på gällande hyresavtal och antaganden om den framtida aktuella hyresmarknaden. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. Därefter, vid marknadsmässiga hyresnivåer, har det antagits att de kan förlängas på oförändrade villkor eller nyuthyras på liknande villkor. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på erfarenheter från likartade fastigheter.

| Sammanfattning av väsentliga antaganden | 2017  | 2016    |
|-----------------------------------------|-------|---------|
| Avkastningskrav                         | 0,7 % | 4,3 %   |
| Kalkylränta                             | 1,6 % | 5,8 %   |
| Inflation                               | 2,0 % | 2,0 %   |
| Vakansgrad                              | 0,0 % | 0-5 %   |
| Prognosperiod                           | 10 år | 5-12 år |

## Not 14

### Materiella anläggningstillgångar

|                                     | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde          | 46,8         | 26,2         |
| Årets anskaffningar                 | 25,0         | 20,5         |
|                                     | <b>71,8</b>  | <b>46,8</b>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -11,2        | -7,6         |
| Årets avskrivningar                 | -5,2         | -3,6         |
|                                     | <b>-16,4</b> | <b>-11,2</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>     | <b>55,4</b>  | <b>35,6</b>  |

## Not 15

### Andelar i koncernföretag

| Belopp i tusental kronor (tkr)  | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Moderbolaget</b>             |                |                |
| Ingående anskaffningsvärde      | 227 760        | 221 869        |
| Investeringar                   | 97 825         | 16 207         |
| Försäljningar                   | -81 350        | -200           |
| Nedskrivningar                  | -19 384        | -10 116        |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>224 851</b> | <b>227 760</b> |

Årets investeringar avser 80 605 tkr köp av andelar samt 17 220 tkr aktieägartillskott.

Samtliga av årets försäljningar avser koncerninterna försäljningar bortsett från 500 tkr som avser försäljning av bolag för likvidation till Standardbolag.

Föregående års investeringar avser 364 tkr köp av andelar samt 15 843 tkr aktieägartillskott.

**Not 15, forts.****MODERBOLAGET INNEHAR ANDELAR I FÖLJANDE DOTTERBOLAG:**

| Belopp i tusental kronor (tkr)        | Organisationsnummer | Säte      | Kapitalandel <sup>1</sup> | 2017-12-31      |              |                | 2016-12-31      |              |                |
|---------------------------------------|---------------------|-----------|---------------------------|-----------------|--------------|----------------|-----------------|--------------|----------------|
|                                       |                     |           |                           | Redovisat värde | Eget kapital | Årets resultat | Redovisat värde | Eget kapital | Årets resultat |
| Oscar Properties Invest AB            | 556702-1612         | Stockholm | 100%                      | 142 000         | 10 146       | -19 584        | 142 000         | 142 000      | 117 800        |
| Pompejus AB                           | 556728-8898         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties Gasklockor AB        | 556791-3685         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties Bygg Holding AB      | 556825-9252         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties Bygg AB              | 556824-7984         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Semperin AB                           | 556720-4465         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties Förvaltning AB       | 556769-1117         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Lumiten AB                            | 556747-0553         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Lumiten Bostads AB                    | 556529-2421         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Kortegen Holding 2 AB                 | 556950-3112         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| KB Grönland 18                        | 969678-0643         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties Kungsholmen AB       | 556870-5486         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar P Management AB                 | 556900-9250         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties Service AB           | 556973-5771         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties One Holding AB       | 559067-4544         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties Utveckling AB        | 559066-8462         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties 12 AB                | 559066-8439         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Fastighets AB Strådet 1               | 556760-1900         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties 16 AB                | 559074-6177         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties 17 AB                | 559074-6169         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties 18 AB                | 559074-6151         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Nackahusen Holding AB (publ)          | 559053-2783         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Nacka 369:32 Holding AB               | 556959-1356         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Nacka 369:32 JV AB                    | 556959-1364         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties AB                   | 556734-7777         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | 398 733      | 243 332        |
| Oscar Properties Norrtull AB          | 556814-2326         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties Roslagstull AB       | 556828-0217         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties Holding 2 AB         | 556840-9691         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| HG7 Holding AB                        | 556940-2596         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Fastigheten ST7 Holding AB            | 556981-8650         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Oscar Properties 3 AB                 | 556973-5789         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Fastighets AB Handelskvinnan          | 556965-2463         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Hagasta Holding AB                    | 556936-0455         | Stockholm | 100%                      | 59              | 77 672       | -4 892         | 59              | 217 564      | -2 740         |
| Observatoriet Holding AB              | 556942-9722         | Stockholm | 100%                      | 533             | 27 307       | -35 904        | 533             | 72 930       | -35 904        |
| Oscar Properties Gasklockor 2 AB      | 556955-9700         | Stockholm | 100%                      | 107             | –            | -53            | 57              | 58           | -53            |
| Barnhusväder Holding 1 AB             | 556968-9135         | Stockholm | 100%                      | –               | 273 709      | 15 084         | 200             | 15 070       | 15 084         |
| Prim Holding AB                       | 556967-6116         | Stockholm | 100%                      | 260             | 50           | -81            | 200             | 71           | -42            |
| Uppfinnaren 1 AB (publ)               | 556998-2936         | Stockholm | 100%                      | 2 313           | 270 745      | 138 565        | 2 313           | 167 371      | 862            |
| Oscar Properties Bostadsrätter AB     | 556998-2944         | Stockholm | 100%                      | 88              | 88           | -5 017         | 1 550           | 1 545        | –              |
| Stora Mans Holding AB                 | 559022-3201         | Stockholm | 100%                      | 140             | 136          | –              | 140             | 136          | 81             |
| Stora Mans 1 AB                       | 559022-3144         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| SM Långbro AB                         | 556849-7704         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Stettin Holding AB                    | 559027-5359         | Stockholm | 100%                      | 150             | 98           | -1             | 150             | 99           | -42            |
| Oscar Properties 8 AB                 | 559027-5342         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Matsoretum AB (publ)                  | 556971-1970         | Stockholm | 100%                      | 260             | 2 750        | –              | 260             | 261          | 811            |
| Riddarop Holding 2 AB                 | 556923-9576         | Stockholm | 100%                      | 74 951          | 54 071       | -47 160        | 74 951          | 186 231      | 186 075        |
| Oscar Properties 10 AB                | 559041-7555         | Stockholm | 100%                      | 70              | 4 780        | 77             | 52              | 53           | -77            |
| Matsorower AB (publ)                  | 559001-4147         | Stockholm | 100%                      | 3 770           | 3 770        | -8 538         | 5 100           | 3 908        | -7 498         |
| Oscar Properties 7 AB                 | 559027-5284         | Stockholm | 100%                      | –               | -31          | -76            | 45              | 46           | -994           |
| Torsplan Holding AB                   | 559062-5553         | Stockholm | 100%                      | 50              | 482 820      | 482 779        | 50              | 41           | -9             |
| Torsplan Fastighets AB                | 559062-5561         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Planiavägen Holding AB                | 559066-8447         | Stockholm | 100%                      | 50              | 39           | -2             | 50              | 41           | -9             |
| OP Planiavägen AB                     | 559069-3296         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| Bakaxeln Holding AB                   | 559069-3304         | Stockholm | 100%                      | 50              | 38           | -3             | 50              | 41           | -9             |
| AlpFast AB                            | 556642-1284         | Stockholm | 100%                      | –               | –            | –              | –               | –            | –              |
| <b>Summa andelar i koncernföretag</b> |                     |           |                           | <b>224 851</b>  |              |                | <b>227 760</b>  |              |                |

<sup>1</sup> Stämmer överens med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

## Not 16

### Fordringar och skulder på koncernföretag

| Moderbolaget                      | 2017-12-31     | 2016-12-31     | Moderbolaget                      | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
|-----------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Långfristiga fordringar</b>    |                |                | <b>Långfristiga skulder</b>       |              |              |
| Ingående anskaffningsvärde        | 408,7          | 193,1          | Ingående anskaffningsvärde        | 209,7        | –            |
| Tillkommande                      | 297,9          | 238,0          | Tillkommande                      | 166,7        | 209,7        |
| Avgående                          | –136,5         | –22,4          | Avgående                          | –            | –            |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>570,1</b>   | <b>408,7</b>   | <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>376,4</b> | <b>209,7</b> |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>    |                |                | <b>Kortfristiga skulder</b>       |              |              |
| Ingående anskaffningsvärde        | 1 067,0        | 70,5           | Ingående anskaffningsvärde        | 272,6        | –            |
| Tillkommande                      | 531,0          | 1062,4         | Tillkommande                      | 590,5        | 272,6        |
| Avgående                          | –221,0         | –65,9          | Avgående                          | –268,4       | –            |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>1 377,0</b> | <b>1 067,0</b> | <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>594,7</b> | <b>272,6</b> |

## Not 17

### Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden

#### KONCERNEN

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

| Namn                                               | Organisa-<br>tionsnummer | Säte      | Partner                | Kapital-<br>andel | 2017-12-31                                 |                                                                       | 2016-12-31                                 |                                                                       |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-----------|------------------------|-------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                                                    |                          |           |                        |                   | Redovisat<br>värde<br>andelar <sup>2</sup> | Resultat från<br>andelar i joint<br>ventures/<br>intresse-<br>företag | Redovisat<br>värde<br>andelar <sup>2</sup> | Resultat från<br>andelar i joint<br>ventures/<br>intresse-<br>företag |
| Andelar som innehas vid periodens utgång           |                          |           |                        |                   |                                            |                                                                       |                                            |                                                                       |
| Projektbolaget Oscarsborg AB                       | 556786-3419              | Stockholm | Fabege AB              | 50%               | 1,7                                        | -3,1                                                                  | 4,8                                        | -4,6                                                                  |
| Eriksberg Intressenter AB <sup>3</sup>             | 556854-1048              | Stockholm | Veidekke<br>Sverige AB | 50%               | 0,2                                        | -                                                                     | 0,2                                        | -                                                                     |
| Murbruket Holding Fastighets AB                    | 556940-2877              | Göteborg  | Balder AB              | 50%               | -                                          | 23,2                                                                  | 117,5                                      | 77,0                                                                  |
| Ostam Holding AB                                   | 556994-9166              | Stockholm | Wallenstam             | 50%               | 0,5                                        | -1,3                                                                  | 11,3                                       | -6,4                                                                  |
| Oscar MaiN One AB                                  | 556887-9372              | Stockholm | NIAM                   | 15% <sup>1</sup>  | 80,7                                       | 5,0                                                                   | 136,7                                      | 84,9                                                                  |
| Andelar som förvärvats under perioden <sup>4</sup> |                          |           |                        |                   |                                            |                                                                       |                                            |                                                                       |
| Nacka 369:32 JV AB                                 | 556959-1364              | Stockholm | Carlyle                | 50%               | -                                          | -                                                                     | -                                          | 16,4                                                                  |
| Oscar Properties AB                                | 556734-7777              | Stockholm | Skand-<br>renting AB   | 50%               | -                                          | -                                                                     | -                                          | -20,3                                                                 |
| Summa andelar i<br>joint ventures/intresseföretag  |                          |           |                        |                   | 83,1                                       | 23,8                                                                  | 270,5                                      | 147,0                                                                 |

<sup>1</sup> Stamaktier fördelar sig 50/50 medan preferensaktierna fördelar sig 15/85 mellan Oscar Properties/NIAM. Vinstdelning med NIAM avviker från angiven kapitalandel.

<sup>2</sup> Bokfört värde avviker ej från redovisat värde för de innevarande och föregående år.

<sup>3</sup> Eriksbergs Intressenter AB har inte haft någon verksamhet i gång under året eller föregående år.

<sup>4</sup> Koncernen förvärvade i september 2016 andelarna i Nacka 369:32 JV AB från Carlyle och i december samma år förvärvades Skandrentings 50-procentiga andel i Oscar Properties AB.



**Not 17, forts.**

Förändringen i andelar i joint ventures/intresseföretag framgår nedan

|                                           | 2017-12-31     |                      |                                                       | 2016-12-31     |                      |                                                       |
|-------------------------------------------|----------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------|----------------------|-------------------------------------------------------|
|                                           | Joint ventures | Intresse-<br>företag | Total andelar i<br>joint ventures/<br>intresseföretag | Joint ventures | Intresse-<br>företag | Total andelar i<br>joint ventures/<br>intresseföretag |
| <b>Koncernen</b>                          |                |                      |                                                       |                |                      |                                                       |
| Ingående anskaffningsvärde                | 133,8          | 136,7                | 270,5                                                 | 255,0          | 44,9                 | 299,9                                                 |
| Resultatandel                             | -4,4           | 5,1                  | 0,7                                                   | -15,9          | 84,9                 | 69,0                                                  |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 23,2           | -                    | 23,2                                                  | 78,0           | -                    | 78,0                                                  |
| Förvärv                                   | -              | -                    | -                                                     | -200,8         | -                    | -200,8                                                |
| Tillskott                                 | 9,2            | -                    | 9,2                                                   | -              | 24,6                 | 24,6                                                  |
| Omklassificeringar                        | -              | -                    | -                                                     | 17,5           | -17,7                | -0,2                                                  |
| Utdelning                                 | -9,5           | -61,0                | -70,5                                                 | -              | -                    | -                                                     |
| Avyttringar                               | -150,0         | -                    | -150,0                                                | -              | -                    | -                                                     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>           | <b>2,3</b>     | <b>80,8</b>          | <b>83,1</b>                                           | <b>133,8</b>   | <b>136,7</b>         | <b>270,5</b>                                          |

Värdeförändringar i perioden avser marknadsvärdering av Fastigheten Murmästaren.

Aktieägartillskott om 9,2 mkr har lämnats till Murbruket Holding Fastighets AB under året.

Oscar Properties 50%-iga andel av Murbruket Holding Fastighets AB således i juli 2017 till Fastighets AB Balder.

Koncernen har inga åtaganden eller eventualförpliktelser avseende joint ventures/intresseföretag som bolaget anser är väsentliga för koncernen. I koncernen redovisas alla innehav per 2017-12-31 enligt kapitalandelsmetoden. Informationen för intresseföretag (Oscar MaiN One AB) avser de belopp som redovisas i intresseföretagets bokslut (inte koncernens andel av dessa belopp) justerade för skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och intresseföretaget.

**MODERBOLAGET**

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

| Namn                                            | Organisationsnummer | Säte      | Kapitalandel | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------------------------------------------------|---------------------|-----------|--------------|------------|------------|
| <b>Andelar som innehas vid periodens utgång</b> |                     |           |              |            |            |
| Murbruket Holding Fastighets AB                 | 556550-7307         | Stockholm | 50%          | -          | 5,3        |
| <b>Summa andelar i joint ventures</b>           |                     |           |              | <b>-</b>   | <b>5,3</b> |

**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 skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och joint venture/intresseföretaget).

| Resultaträkning                   | Oscar MaiN One AB |              |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|
|                                   | 2017-12-31        | 2016-12-31   |
| Intäkter                          | -                 | -            |
| Rörelsekostnader                  | -                 | -0,2         |
| Värdeförändring fastigheter       | -                 | -            |
| Resultat från andelar             | -144,2            | 483,5        |
| Finansnetto                       | -                 | -            |
| Skatt                             | -                 | -            |
| <b>Årets resultat<sup>1</sup></b> | <b>-144,2</b>     | <b>483,3</b> |

<sup>1</sup> Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat

| Balansräkning           | Oscar MaiN One AB |              |
|-------------------------|-------------------|--------------|
|                         | 2017-12-31        | 2016-12-31   |
| Anläggningstillgångar   |                   |              |
| Omsättningstillgångar   | 303,8             | 648,1        |
| <b>Summa tillgångar</b> | <b>303,8</b>      | <b>648,1</b> |
| Långfristiga skulder    | -                 | -            |
| Kortfristiga skulder    | -                 | -            |
| <b>Summa skulder</b>    | <b>-</b>          | <b>-</b>     |
| <b>Nettotillgångar</b>  | <b>303,8</b>      | <b>648,1</b> |

## Not 18

### Fordringar på joint ventures/ intresseföretag

|                                   | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Koncernen</b>                  |                   |                   |
| Långfristiga fordringar           |                   |                   |
| Murbruket Holding Fastighets AB   | –                 | 51,6              |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>–</b>          | <b>51,6</b>       |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>    |                   |                   |
| Projektbolaget Oscarsborg AB      | 1,7               | 30,8              |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>1,7</b>        | <b>30,8</b>       |
|                                   | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
| <b>Moderbolaget</b>               |                   |                   |
| Långfristiga fordringar           |                   |                   |
| Murbruket Holding Fastighets AB   | –                 | 51,6              |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>–</b>          | <b>51,6</b>       |

## Not 19

### Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar är fordringar på bostadsrättsföreningar. Fordringarna regleras i samband med färdigställande av utvecklingsprojekten.

|                                   | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Koncernen</b>                  |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde        | 695,8             | 150,5             |
| Tillkommande fordringar           | 465,0             | 545,8             |
| Avgående fordringar               | –299,9            | –0,5              |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>860,9</b>      | <b>695,8</b>      |
|                                   | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
| <b>Moderbolaget</b>               |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde        | 274,2             | –                 |
| Tillkommande fordringar           | 465,5             | 274,2             |
| Avgående fordringar               | –178,8            | –                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>561,0</b>      | <b>274,2</b>      |

## Not 20

### Projektfastigheter

Under 2017 förvärvades fastigheterna relaterade till projekten Helix, Skurusundet, Annedal, Cykelfabriken, Nackahusen och Lybeck. Fastigheterna avseende projekten Helix, Skurusundet och Cykelfabriken har under året även avyttrats till bostadsrättsföreningar. Projektfastigheten Lybeck avyttrades till CapMan och Biografen Penthouses avyttrades till Axxonen Properties.

|                                        | 2017-12-31     | 2016-12-31   |
|----------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>Koncernen</b>                       |                |              |
| Ingående anskaffningsvärde             | 529,9          | 304,9        |
| Förvärv                                | 1 188,0        | 350,7        |
| Aktiverade projektutvecklingskostnader | 35,1           | 112,6        |
| Avyttringar                            | –584,8         | –238,3       |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>      | <b>1 168,1</b> | <b>529,9</b> |

## Not 21

### Upparbetade ej fakturerade intäkter

Upparbetade ej fakturerade intäkter består av fordringar på beställare av pågående entreprenaduppdrag.

|                                                  | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Koncernen</b>                                 |              |              |
| Upparbetad intäkt pågående projekt               | 2 959,3      | 2 324,0      |
| Ackumulerad fakturering pågående projekt         | –2 000,1     | –1 604,3     |
| <b>Summa upparbetade ej fakturerade intäkter</b> | <b>959,2</b> | <b>719,7</b> |

## Not 22

### Kundfordringar

|                                     | 2017-12-31  | 2016-12-31 |
|-------------------------------------|-------------|------------|
| <b>Koncernen</b>                    |             |            |
| Kundfordringar                      | 34,0        | 2,5        |
| Hysesfordringar                     | 9,3         | 7,4        |
| <b>Kundfordringar – netto</b>       | <b>43,3</b> | <b>9,9</b> |
| Kundfordringar fördelade per valuta | 43,4        | 9,9        |
| <b>SEK</b>                          | <b>43,4</b> | <b>9,9</b> |

#### Förändring i reserv kundfordringar

|                       |          |          |
|-----------------------|----------|----------|
| Ingående värde        | –        | –        |
| <b>Utgående värde</b> | <b>–</b> | <b>–</b> |

#### Analys av kreditriskexponering i kundfordringar

|                                                         |             |            |
|---------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna | 43,4        | 9,9        |
| <b>Redovisat värde på kundfordringar</b>                | <b>43,4</b> | <b>9,9</b> |

## Not 23

### Övriga kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar består av kortfristiga fordringar på projektbolag, förskott på förvärv samt momsfordringar.

|                                             | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Koncernen</b>                            |              |              |
| Ingående anskaffningsvärde                  | 246,8        | 433,2        |
| Tillkommande fordringar                     | 251,2        | 649,4        |
| Avgående fordringar                         | -125,1       | -35,5        |
| Omklassificering                            | 294,3        | -800,3       |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b>667,2</b> | <b>246,8</b> |

|                                             | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Moderbolaget</b>                         |              |              |
| Ingående anskaffningsvärde                  | 179,0        | 400,3        |
| Tillkommande fordringar                     | 226,2        | 10,9         |
| Avgående fordringar                         | -203,7       | -232,3       |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b>201,5</b> | <b>179,0</b> |

## Not 24

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                           | 2017-12-31   | 2016-12-31  |
|-----------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| <b>Koncernen</b>                                          |              |             |
| Förutbetalad hyra                                         | 2,3          | 2,2         |
| Förutbetalda kostnader                                    | 13,4         | 2,3         |
| Upplupna intäkter projekt                                 | 281,6        | 17,5        |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 0,7          | 4,9         |
| Kapitalanskaffning                                        | –            | 19,3        |
| Övriga poster                                             | -92,8        | 7,5         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>205,2</b> | <b>53,7</b> |

|                                                           | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Moderbolaget</b>                                       |            |            |
| Förutbetalda kostnader                                    | 0,3        | 0,1        |
| Upplupna ränteintäkter                                    | –          | 3,4        |
| Övriga poster                                             | –          | 1,6        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>0,3</b> | <b>5,1</b> |

## Not 25

### Likvida medel

|                                                                | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Koncernen</b>                                               |              |              |
| Kassa och bank                                                 | 479,9        | 245,7        |
| <b>Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen</b> | <b>479,9</b> | <b>245,7</b> |

2017-12-31 2016-12-31

|                                                                |              |            |
|----------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Moderbolaget</b>                                            |              |            |
| Kassa och bank                                                 | 154,1        | 5,3        |
| <b>Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen</b> | <b>154,1</b> | <b>5,3</b> |

Kassa och bank i moderbolaget består av koncernkonto 153,0 mkr samt depåkonto 1,1 mkr.

## Not 26

### Eget kapital

**Aktiekapitalet** för Oscar Properties består av 30 454 590 utestående aktier. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget eller dess dotterföretag.

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

**Balanserade vinstmedel** består av upparbetade vinstmedel.

Bolaget har tre aktieslag; stamaktier, preferensaktier och preferensaktier serie B.

Preferensaktierna ger ett företräde framför stamaktierna till utdelning om högst 20 kronor per aktie. Bolaget har rätt att lösa in preferensaktierna till 350 kr per aktie. Vid eventuell likvidation av bolaget har preferensaktierna rätt till företräde om 300 kr per preferensaktie.

Preferensaktierna serie B ger ett företräde framför stamaktierna till utdelning om högst 50 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. Första gången detta kunde begäras var under 2017 och 42 072 aktier löstes in. Lösenbeloppet avseende preferensaktier serie B är 500 kr per aktie.

### KLASSIFICERING AV EGETKAPITALINSTRUMENT

Koncernen har två finansiella instrument som bedöms att de skall 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 räntebärande skuld*.

Obligationslånet om 175 mkr som emitterades i samband med förvärvet av fastigheten Uppfinnaren 1 bedöms vara egetkapitalinstrument då emissionsvillkoren inte har en tvingande återbetalningsskyldighet för emittenten då hela emissionslikviden kan kvittas till eget kapital genom en kvittningsemission. Ett krav i genomförandet av kvittningsemissionen är att bolaget lämnar ett tillskott om 25 mkr och samtidigt avhänder sig det besämmande inflytandet över emittenten. Bolagets bedömning är att koncernen ska redovisa det diskonterade värdet av 25 mkr som en skuld.

**Not 26, forts.****AKTIEKAPITALET UTVECKLING**

| Tidpunkt       | Transaktion                                   | Förändring av antalet aktier | Aktiekapital, kr <sup>1</sup> |
|----------------|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 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 <sup>2</sup> | 400 000                      | 800 000                       |
| 2016, maj      | Emission preferensaktier serie B <sup>2</sup> | 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                       |
| 2017, juni     | Inlösen av preferensaktier serie B            | –42 072                      | –84 144                       |
| <b>2017</b>    | <b>Vid årets slut</b>                         | <b>30 454 590</b>            | <b>60 909 180</b>             |

<sup>1</sup> Kvotvärde när bolaget bildades var 100 kr/aktie. Sedan december 2012 är kvotvärdet 2 kr/aktie.

**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             |
| 2012, december                | 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            |
| 2015, maj                     | Fondemission                  |                   | 140 349          |                         | 140 349             |
| 2015, maj                     | Utgivande nya preferensaktier |                   | 1 059 651        |                         | 1 059 651           |
| 2016, mars                    | Nyemission                    |                   |                  | 400 000                 | 400 000             |
| 2016, maj                     | Nyemission                    |                   |                  | 50 000                  | 50 000              |
| 2016, maj                     | Fondemission                  |                   | 140 349          |                         | 140 349             |
| 2017-feb                      | Nyemission                    | 493 513           |                  |                         | 493 513             |
| 2017- juni                    | Fondemission                  |                   | 142 817          |                         | 142 817             |
| 2017-juni                     | Inlösen                       |                   |                  | –42 072                 | –42 072             |
| <b>2017</b>                   | <b>Vid årets slut</b>         | <b>28 563 496</b> | <b>1 483 166</b> | <b>407 928</b>          | <b>30 454 590</b>   |
| Rösträtt per aktie            |                               | 1                 | 1/10             | 1/10                    |                     |
| Antal röster                  |                               | 28 563 496        | 148 317          | 40 793                  | 28 752 605          |
| Procent av röster             |                               | 99,3              | 0,5              | 0,1                     | 100                 |
| Procent av kapital            |                               | 93,8              | 4,4              | 1,8                     | 100                 |
| Slutkurs 2017-12-31, kr/aktie |                               | 34,40             | 190              | 462                     |                     |
| Börsvärde, mkr                |                               | 983               | 255              | 188                     |                     |

**NYEMISSIONER**

I februari 2017 genomfördes en nyemission av 493 513 stamaktier genom kvittning av dellikvid avseende förvärvet av Allegro Projekt AB. Emissionen ökade aktiekapitalet med 1,0 mkr i moderbolaget.

**FONDEMISSION**

Årsstämman 2017 beslutade om en fondemission riktad till stamaktieägare med utgivande av preferensaktier varvid tvåhundra (200) stamaktier berättigade till en (1) ny preferensaktie. 142 817 aktier tillkom och ökade aktiekapitalet med cirka 0,3 mkr.

**INLÖSEN**

42 072 preferensaktier av serie B anmäldes för inlösen enligt bolagsordningen under perioden 1-31 mars 2017. Inlösenlikviden fastställdes till 505,93 kronor per aktie vilket inkluderade upplupen del av utdelningen. Sammanlagd lösenlikvid blev 21,3 mkr och aktiekapitalet minskade med 0,1 mkr.

## Not 27

### Räntebärande skulder

Nedanstående tabell visar koncernens och moderbolagets upplåning.

|                                          | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Koncernen</b>                         |                |                |
| Skulder till kreditinstitut              | 674,2          | 868,6          |
| Obligationslån                           | 1 156,5        | 658,4          |
| Övriga räntebärande långfristiga skulder | 299,3          | 227,0          |
| Preferensaktier serie B                  | 200,8          | 222,6          |
| <b>Summa</b>                             | <b>2 330,8</b> | <b>1 976,6</b> |
|                                          | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
| <b>Moderbolaget</b>                      |                |                |
| Obligationslån                           | 444,4          | 442,9          |
| Övriga räntebärande skulder              | 476,0          | 76,0           |
| <b>Summa</b>                             | <b>920,4</b>   | <b>518,9</b>   |

Skulderna redovisas netto efter transaktionskostnader. Dessa uppgick till 19,2 mkr (9,9) i koncernen och 5,7 mkr (7,1) i moderbolaget.

Obligationslån i koncernen uppgick till 1 156,5 mkr (658,4). Dessa utgörs framförallt av en senior icke säkerställd obligation i moderbolaget om 450 mkr (450) som förfaller under september 2019 och som löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 550 baspunkter, samt en senior säkerställd obligation i dotterbolaget Nackahusen Holding AB om 500 mkr (–) som förfaller under augusti 2020 och som löper med en ränta om STIBOR 3M plus 600 baspunkter. Obligationen i moderbolaget är sedan tidigare marknadsnoterad på Nasdaq Stockholm och obligationen i Nackahusen Holding AB noterades den 24 januari 2018 på Nasdaq Stockholm.

Övriga räntebärande skulder innehåller 25 mkr av den totala obligationen om 175 mkr som emitterades vid förvärvet av Uppfinnaren 1. Se även not 26 *Eget kapital* och avsnittet om "Klassificering av egetkapitalinstrument".

Preferensaktier av serie B klassificeras i koncernen som "Övriga räntebärande skulder" på grund av dess emissionsvillkor. Se not 26 *Eget kapital*, avsnittet "Klassificering av egetkapitalinstrument".

## Not 28

### Finansiella instrument och finansiell riskhantering

#### FINANSPOLICY (PRINCIPER FÖR RISKHANTERING)

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, valutakurser, 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 54-55.

#### FINANSIERINGSRISKER

Koncernens verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långgivare och räntekostnader är en inte obetydlig kostnadspost för koncernen.

Koncernens verksamhet är huvudsakligen att bedriva projektutveckling av bostadsrätter. Projekten kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte rymms inom beviljade kreditfaciliteter. Koncernen äger och bedriver också förvaltning av hyresfastigheter. Om koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, 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.

#### LÖPTIDSANALYS (BELOPP INKLUSIVE RÄNTA)

| Koncernen, 2017-12-31                    | <1 år        | 1-2 år       | 2-3 år       | 3-5 år      | >5 år       | Total          |
|------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut              | 435,8        | 212,0        | 53,0         | 0,7         | 15,9        | 717,4          |
| Obligationslån                           | 209,1        | 567,3        | 518,6        | –           | –           | 1 295,0        |
| Övriga räntebärande långfristiga skulder | 208,1        | 3,3          | 78,6         | –           | –           | 290,0          |
| Leverantörsskulder                       | 78,9         | –            | –            | –           | –           | 78,9           |
| <b>Total</b>                             | <b>931,9</b> | <b>782,7</b> | <b>650,2</b> | <b>0,7</b>  | <b>15,9</b> | <b>2 381,3</b> |
| Koncernen, 2016-12-31                    | <1 år        | 1-2 år       | 2-3 år       | 3-5 år      | >5 år       | Total          |
| Skulder till kreditinstitut              | 85,0         | 588,4        | 210,5        | 0,7         | 15,9        | 900,5          |
| Obligationslån                           | 121,9        | 96,3         | 540,7        | –           | –           | 758,9          |
| Övriga räntebärande långfristiga skulder | 16,0         | 135,6        | 5,4          | 97,0        | –           | 253,9          |
| Leverantörsskulder                       | 87,8         | –            | –            | –           | –           | 87,8           |
| <b>Total</b>                             | <b>310,8</b> | <b>820,3</b> | <b>756,5</b> | <b>97,6</b> | <b>15,9</b> | <b>2 001,1</b> |

**Not 28, forts.**

| Moderbolaget, 2017-12-31                 | <1 år        | 1-2 år       | 2-3 år       | 3-5 år   | >5 år    | Total        |
|------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------|----------|--------------|
| Obligationslån                           | 24,8         | 466,7        | –            | –        | –        | 491,4        |
| Övriga räntebärande kortfristiga skulder | 422,8        | 3,3          | 78,6         | –        | –        | 504,7        |
| <b>Totalt</b>                            | <b>447,5</b> | <b>470,0</b> | <b>78,6</b>  | <b>–</b> | <b>–</b> | <b>996,1</b> |
| Moderbolaget, 2016-12-31                 | <1 år        | 1-2 år       | 2-3 år       | 3-5 år   | >5 år    | Total        |
| Obligationslån                           | 24,8         | 24,8         | 466,7        | –        | –        | 516,2        |
| <b>Totalt</b>                            | <b>24,8</b>  | <b>24,8</b>  | <b>466,7</b> | <b>–</b> | <b>–</b> | <b>516,2</b> |

**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. Koncernen kan hantera ränterisken via derivat eller bundna räntor.

En ökning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat med 16,3 mkr (15) 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 är utsatt för valutarisker till följd av inköp av varor och tjänster i andra valutor än svenska kronor. 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.

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2017 till 479,9 mkr (245,7). Därutöver har bolaget tillgång till outnyttjade faciliteter och checkräkningskrediter om 100 mkr.

**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.

**FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING 2017**

| Förfallotid   | Räntebärande skulder |              |
|---------------|----------------------|--------------|
|               | Belopp (mkr)         | Andel, %     |
| 2018          | 750                  | 35 %         |
| 2019          | 727                  | 34 %         |
| 2020          | 628                  | 30 %         |
| 2021-         | 15                   | 1 %          |
| <b>Totalt</b> | <b>2 120</b>         | <b>100 %</b> |

**REDOVISAT VÄRDE OCH VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT**

På nästa sida visas redovisat värde och verkligt värde för finansiella instrument.

Finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde; kundfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder bedöms verkliga värdet överensstämma med redovisade värdet pga dessa kortfristighet.

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.

Obligationslånet om 450 mkr värderas till verkligt värde enligt nivå 1 i verkligt värde-hierarkin, vilket innebär värdering utifrån direkt eller indirekt marknadsdata. Vid periodens utgång uppgick obligationslånet till 86,0 procent av det nominella värdet. Preferensaktier av serie B, som på grund av emissionsvillkoren bedöms vara räntebärande skulder, värderas enligt nivå 1 i verkligt värde-hierarkin då aktierna är noterade. Den 31 december 2017 var aktiekursen för preferensaktier av serie B 462 kronor per aktie.

**Not 28, forts.****KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT**

| Koncernen 2017-12-31                      | Kund- och<br>lånefinansiering | Finansiella tillgångar/skulder<br>redovisade till upplupet<br>anskaffningsvärde | Summa<br>redovisat<br>värde | Verkligt<br>värde |
|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Fordringar joint ventures/intresseföretag | 0,0                           |                                                                                 | 0,0                         | 0,0               |
| Övriga långfristiga fordringar            | 860,9                         |                                                                                 | 860,9                       | 860,9             |
| Kundfordringar                            | 43,4                          |                                                                                 | 43,4                        | 43,4              |
| Övriga fordringar                         | 664,5                         |                                                                                 | 664,5                       | 664,5             |
| Likvida medel                             | 479,9                         |                                                                                 | 479,9                       | 479,9             |
| <b>Summa tillgångar</b>                   | <b>2 048,6</b>                | <b>–</b>                                                                        | <b>2 048,6</b>              | <b>2 048,6</b>    |
| Skulder till kreditinstitut               |                               | 674,2                                                                           | 674,2                       | 674,2             |
| Obligationslån                            |                               | 1 156,5                                                                         | 1 156,5                     | 1 094,2           |
| Övriga räntebärande långfristiga skulder  |                               | 500,1                                                                           | 500,1                       | 487,2             |
| Övriga långfristiga skulder               |                               | 161,8                                                                           | 161,8                       | 161,8             |
| Leverantörsskulder                        |                               | 78,9                                                                            | 78,9                        | 78,9              |
| Övriga kortfristiga skulder               |                               | 728,2                                                                           | 728,2                       | 728,2             |
| <b>Summa skulder</b>                      | <b>–</b>                      | <b>3 299,7</b>                                                                  | <b>3 299,7</b>              | <b>3 224,5</b>    |

| Koncernen 2016-12-31                      | Kund- och<br>lånefinansiering | Finansiella tillgångar/skulder<br>redovisade till upplupet<br>anskaffningsvärde | Summa<br>redovisat<br>värde | Verkligt<br>värde |
|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Fordringar joint ventures/intresseföretag | 82,4                          |                                                                                 | 82,4                        | 82,4              |
| Övriga långfristiga fordringar            | 695,8                         |                                                                                 | 695,8                       | 695,8             |
| Kundfordringar                            | 9,9                           |                                                                                 | 9,9                         | 9,9               |
| Övriga fordringar                         | 244,4                         |                                                                                 | 244,4                       | 244,4             |
| Likvida medel                             | 245,7                         |                                                                                 | 245,7                       | 245,7             |
| <b>Summa tillgångar</b>                   | <b>1 278,2</b>                | <b>–</b>                                                                        | <b>1 278,2</b>              | <b>1 278,2</b>    |
| Skulder till kreditinstitut               |                               | 868,6                                                                           | 868,6                       | 868,6             |
| Obligationslån                            |                               | 658,4                                                                           | 658,4                       | 658,1             |
| Övriga räntebärande långfristiga skulder  |                               | 449,6                                                                           | 449,6                       | 455,6             |
| Övriga långfristiga skulder               |                               | 328,6                                                                           | 328,6                       | 328,6             |
| Leverantörsskulder                        |                               | 4,3                                                                             | 4,3                         | 4,3               |
| Övriga kortfristiga skulder               |                               | 77,3                                                                            | 77,3                        | 77,3              |
| <b>Summa skulder</b>                      | <b>–</b>                      | <b>2 386,8</b>                                                                  | <b>2 386,8</b>              | <b>2 392,5</b>    |

| Moderbolaget 2017-12-31                   | Kund- och<br>lånefinansiering | Finansiella tillgångar/skulder<br>redovisade till upplupet<br>anskaffningsvärde | Summa<br>redovisat<br>värde | Verkligt<br>värde |
|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Fordringar koncernföretag                 | 1 947,1                       |                                                                                 | 1 947,1                     | 1 947,1           |
| Fordringar joint ventures/intresseföretag | 0,0                           |                                                                                 | 0,0                         | 0,0               |
| Övriga fordringar                         | 762,6                         |                                                                                 | 762,6                       | 762,6             |
| Likvida medel                             | 154,2                         |                                                                                 | 154,2                       | 154,2             |
| <b>Summa tillgångar</b>                   | <b>2 863,9</b>                | <b>–</b>                                                                        | <b>2 863,9</b>              | <b>2 863,9</b>    |
| Skulder till kreditinstitut               |                               | 400,0                                                                           | 400,0                       | 400,0             |
| Obligationslån                            |                               | 450,0                                                                           | 450,0                       | 450,0             |
| Övriga räntebärande långfristiga skulder  |                               | 520,3                                                                           | 520,3                       | 520,3             |
| Skulder koncernföretag                    |                               | 971,1                                                                           | 971,1                       | 971,1             |
| Övriga kortfristiga skulder               |                               | 11,9                                                                            | 11,9                        | 11,9              |
| <b>Summa skulder</b>                      | <b>–</b>                      | <b>2 353,3</b>                                                                  | <b>2 353,3</b>              | <b>2 353,3</b>    |



**Not 28, forts.**

|                                           | Kund- och<br>lånefinansiering | Finansiella tillgångar/skulder<br>redovisade till upplupet<br>anskaffningsvärde | Summa<br>redovisat<br>värde | Verkligt<br>värde |
|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Moderbolaget 2016-12-31</b>            |                               |                                                                                 |                             |                   |
| Fordringar koncernföretag                 | 1 475,7                       |                                                                                 | 1 475,7                     | 1 475,7           |
| Fordringar joint ventures/intresseföretag | 5,3                           |                                                                                 | 5,3                         | 5,3               |
| Övriga fordringar                         | 453,2                         |                                                                                 | 453,2                       | 453,2             |
| Likvida medel                             | 5,3                           |                                                                                 | 5,3                         | 5,3               |
| <b>Summa tillgångar</b>                   | <b>1 939,5</b>                | <b>0,0</b>                                                                      | <b>1 939,5</b>              | <b>1 939,5</b>    |
| Obligationslån                            |                               | 442,9                                                                           | 442,9                       | 456,4             |
| Övriga räntebärande långfristiga skulder  |                               | 76,0                                                                            | 76,0                        | 76,0              |
| Skulder koncernföretag                    |                               | 482,3                                                                           | 482,3                       | 482,3             |
| Övriga kortfristiga skulder               |                               | 37,2                                                                            | 37,2                        | 37,2              |
| <b>Summa skulder</b>                      | <b>0,0</b>                    | <b>1 038,4</b>                                                                  | <b>1 038,4</b>              | <b>1 051,9</b>    |

**Not 29****Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Koncernens övriga upplupna kostnader består i huvudsak av reservationer för ännu ej fakturerade kostnader för verksamhetsåret samt avsättningar för historiska åtaganden.

|                                                           | 2017-12-31  | 2016-12-31  |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Koncernen</b>                                          |             |             |
| Beslutad men ej betald utdelning                          | 10,6        | 10,6        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 19,3        | 17,8        |
| Upplupna personalkostnader                                | 11,1        | 15,7        |
| Förutbetalda intäkter                                     | 7,7         | 16,1        |
| Övrigt                                                    | 32,8        | 22,2        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>81,5</b> | <b>82,4</b> |

Moderbolagets övriga upplupna kostnader består av reserveringar för styrelsearvoden och bonus.

|                                                           | 2017-12-31  | 2016-12-31  |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Moderbolaget</b>                                       |             |             |
| Beslutad utdelning med avstämningsdag<br>5 februari 2018  | 10,6        | 10,6        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 3,2         | 2,5         |
| Upplupna personalkostnader                                | 2,0         | 2,6         |
| Övrigt                                                    | 1,1         | 2,3         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>16,8</b> | <b>18,1</b> |

**Not 30****Leasingkostnader**

|                     | 2017-12-31  | 2016-12-31  |
|---------------------|-------------|-------------|
| <b>Koncernen</b>    |             |             |
| Årets kostnad       | 9,5         | 9,1         |
| Inom 1 år           | 8,3         | 9,7         |
| 1-5 år              | 9,8         | 14,9        |
| 5 år och längre     | 0,0         | –           |
| <b>Summa</b>        | <b>27,7</b> | <b>33,7</b> |
|                     | 2017-12-31  | 2016-12-31  |
| <b>Moderbolaget</b> |             |             |
| Årets kostnad       | 0,4         | 0,1         |
| Inom 1 år           | 0,3         | 0,2         |
| 1-5 år              | 0,3         | 0,4         |
| 5 år och längre     | –           | –           |
| <b>Summa</b>        | <b>1,0</b>  | <b>0,8</b>  |

## Not 31

### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                             | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Koncernen</b>            |                   |                   |
| <i>Ställda panter</i>       |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar      | 775,7             | 866,5             |
| Företagsinteckningar        | 1,5               | 30,0              |
| Likvida medel               | 65,6              | Inga              |
| <i>Eventalförpliktelser</i> |                   |                   |
| Borgensåtaganden            | 2 777,2           | 1 761,8           |
|                             | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
| <b>Moderbolaget</b>         |                   |                   |
| <i>Ställda panter</i>       |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar      | Inga              | Inga              |
| Pantsatta reverser          | 564,2             | 156,8             |
| <i>Eventalförpliktelser</i> |                   |                   |
| Borgensåtaganden            | 3 602,8           | 2 088,5           |

## Not 32

### Upplysningar om närståendetransaktioner

Som närstående till Oscar Properties Holding AB betraktas främst bolag inom Oscar Properties AB-koncernen, bolagets huvudägare Oscar Engelbert AB och samarbetspartners i form av joint ventures och intresseföretag. not 17 visar *Innebav redovisade med kapitalandelsmetoden*. Transaktioner med joint ventures/ intresseföretag är framför allt av projektutvecklingskaraktär.

Moderbolaget har även ett närståendeförhållande till sina dotterföretag, se not 15 *Andelar i koncernföretag*, samt ledande befattningshavare, se not 6 *Personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar*.

Under 2017 uppgick nettoomsättningen till joint ventures/ intresseföretag till 0 mkr (255). Under 2017 har Oscar Properties andel i Murbruket Holding Fastighets AB (fastigheten Murmästaren 3) sålts till Fastighets AB Balder för 150 mkr.

Moderbolaget har inga transaktioner med närstående under 2017 eller året innan.

## Not 33

### Rörelseförvärv

Den 1 februari slutförde Oscar Properties förvärvet av samtliga aktier i byggentreprenören Allegro Projekt AB som då tillträdde. Genom förvärvet har koncernen tillförsäkrat sig ytterligare kompetens och resurser, och kommer framledes även att erbjuda tjänster till externa kunder. Den förvärvade verksamheten ger genom sin huvudsakliga inriktning på kommersiella lokaler möjlighet att på sikt utveckla ett Oscar Properties-erbjudande för den kommersiella kontorsmarknaden, vid sidan av bostäder. Förvärvet innehöll ett antal immateriella tillgångar i form av Varumärke samt Goodwill. Varumärket kommer att skrivas av på 10 år. Även kundkontrakt har identifierats i förvärvet, dessa kommer att återföras enligt deras intjäning.

Allegro Projekt AB har bidragit till koncernen under 2017 med en omsättning om 82,6 mkr och ett rörelseresultat om 2,9 mkr. Om bolaget hade konsoliderats från 1 januari 2017 hade bidraget i stället varit en omsättning om 98,6 mkr och ett rörelseresultat om 6,2 mkr.

### FÖRVÄRVSBALANS

|                       | 1 februari 2017 |
|-----------------------|-----------------|
| Goodwill              | 22,3            |
| Varumärke             | 20,0            |
| Kundkontrakt          | 36,2            |
| Omsättningstillgångar | 34,0            |
| Kassa och bank        | 12,9            |
| Kortfristiga skulder  | -31,7           |
| Uppskjuten skatt      | -12,4           |
| <b>Köpeskilling</b>   | <b>81,3</b>     |

### FÖRVÄRVETS PÅVERKAN PÅ KONCERNENS LIKVIDA MEDEL

|                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------|-------------|
| Avtalad köpeskilling                                         | 81,3        |
| Likvida medel vid förvärvet                                  | -12,9       |
| Avgår köpeskilling som inte har reglerats med kontanta medel | -33,4       |
| <b>Påverkan på koncernens likvida medel</b>                  | <b>35,0</b> |

## Not 34

### Vinstdisposition

#### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Överkursfond                  | 435 438 716          |
| Balanserat resultat           | 600 155 634          |
| Årets resultat 2017           | 72 345 939           |
| <b>Summa disponibla medel</b> | <b>1 107 940 289</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                                          |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Delas ut till aktieägarna                                                                |                      |
| 20 kr per preferensaktie, totalt 1 483 166 aktier                                        | 29 663 320           |
| 50 kr per preferensaktie serie B, totalt 407 928 aktier                                  | 20 396 400           |
| 15 kr per preferensaktie, totalt 500 000<br>(nyemitterade aktier efter 4 maj)            | 7 500 000            |
| 37,50 kr per preferensaktie serie B, totalt 500 000<br>(nyemitterade aktier efter 4 maj) | 18 750 000           |
| 15 kr per preferensaktie via fondemission,<br>totalt 571 269 aktier (29 maj)             | 8 569 035            |
| <b>Summa föreslagen utdelning genom<br/>upplösning från överskursfond</b>                | <b>84 878 755</b>    |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                                           | <b>1 023 061 534</b> |
| Fondemission, totalt 571 269 aktier                                                      | 1 142 538            |
| <b>Balanseras i ny räkning (efter fondemission)</b>                                      | <b>1 021 918 996</b> |

## Not 35

### Händelser efter balansdagen

- Oscar Properties bildade i januari joint venture med Starwood Capital Group i syfte att utveckla kvarteret Primus. Det gemensamma bolaget ägs till 30 procent av Oscar Properties och till 70 procent av Starwood Capital. Fastigheten tillträds under det första halvåret 2018.
- Oscar Properties vice vd, Thomas Perslund, har aviserat att han vill gå vidare till nya utmaningar. Däremot stannar Thomas som ordförande för Oscar Properties Bygg.

## Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Överkursfond                  | 435 438 716          |
| Balanserat resultat           | 600 155 634          |
| Årets resultat 2017           | 72 345 939           |
| <b>Summa disponibla medel</b> | <b>1 107 940 289</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Delas ut till aktieägarna                                                             |                      |
| 20 kr per preferensaktie, totalt 1 483 166 aktier                                     | 29 663 320           |
| 50 kr per preferensaktie serie B, totalt 407 928 aktier                               | 20 396 400           |
| 15 kr per preferensaktie, totalt 500 000 (nyemitterade aktier efter 4 maj)            | 7 500 000            |
| 37,50 kr per preferensaktie serie B, totalt 500 000 (nyemitterade aktier efter 4 maj) | 18 750 000           |
| 15 kr per preferensaktie via fondemission, totalt 571 269 aktier (29 maj)             | 8 569 035            |
| <b>Summa föreslagen utdelning genom upplösning från överkursfond</b>                  | <b>84 878 755</b>    |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                                        | <b>1 023 061 534</b> |
| Fondemission, totalt 571 269 aktier                                                   | 1 142 538            |
| <b>Balanseras i ny räkning (efter fondemission)</b>                                   | <b>1 021 918 996</b> |

### UTBETALNING

Styrelsen noterar att föregående årsstämma beslutat om utdelning på preferensaktier med 13,75 kr per aktie motsvarande 10 639 245 kr, med avstämningsdag den 5 februari 2018.

Denna utdelning har beaktats inom ramen för årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 och har således redan reducerats från det belopp som årsstämman förfogar.

Avstämningsdagarna för preferensaktier föreslås vara den 4 maj 2018, den 3 augusti 2018, den 5 november 2018 respektive 5 februari 2019.

Avstämningsdagarna för preferensaktier serie B föreslås vara den 4 maj 2018, den 3 augusti 2018, den 5 november 2018 respektive den 5 februari 2019.

För de fall en avstämningsdag enligt ovan inte är bankdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

### STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Med anledning av styrelsens förslag till vinstutdelning får styrelsen härmed lämna följande yttrande i enlighet med 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551).

#### Bolagets och koncernens ekonomiska ställning

Den 31 december 2017 uppgick fritt eget kapital i bolaget till cirka 1 107,9 mkr och det egna kapitalet till 1 168,9 mkr. Utdelningsbara medel som står till bolagsstämmans förfogande uppgår till cirka 1 107,9 mkr.

Om årsstämman beslutar om fondemission med utgivande av nya preferensaktier i enlighet med styrelsens förslag i punkten 13 i dagordningen till årsstämman och styrelsen beslutar att utnyttja det föreslagna emissionsbemyndigandet till fullo för att emittera preferensaktier och preferensaktier av serie B, kommer maximalt cirka 84,9 mkr att tas i anspråk av disponibla vinstmedel i enlighet med förslaget till vinstdispositioner i punkten 8 i dagordningen till årsstämman. Efter en sådan vinstdisposition kommer 1 021 918 996 kr att återstå av fritt eget kapital (varvid de 1 142 538 kr som tas i anspråk genom den föreslagna fondemissionen har beaktats).

Per den 31 december 2017 uppgick moderbolagets och koncernens soliditet till 38 procent respektive 34 procent. Efter genomförd, maximal, utdelning skulle moderbolagets och koncernens soliditet uppgå till 36 procent respektive 32 procent. Soliditeten är, med hänsyn till den bransch som bolaget och koncernen verkar inom samt mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande.

Inga tillgångar eller skulder har värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554).

#### Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet står i rimlig proportion till omfattningen av bolagets verksamhet och de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande, även med beaktande av förslaget till utdelning. Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

#### Vinstutdelningens försvarlighet

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till bestämmelserna i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen (2005:551), dvs. med hänsyn till de krav som verksamhetens och koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

## Styrelsens och verkställande direktörens intygande

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen 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 respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget 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.

Stockholm den 23 mars 2018

Jakob Grinbaum  
*Styrelseordförande*

Oscar Engelbert  
*Styrelseledamot och VD*

Ann Grevelius  
*Styrelseledamot*

Staffan Persson  
*Styrelseledamot*

Johan Thorell  
*Styrelseledamot*

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 23 mars 2018. Koncernens resultaträkning och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 18 april 2018.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2018.  
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Oscar Properties Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52-93 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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som 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 samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets 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 revisionssed 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.

### 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. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

### Successiv vinstavräkning

Koncernens nettoomsättning hänförlig till projektutvecklingsverksamheten uppgår till 2 712 Mkr. Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning för sin intäktsredovisning baserat på en prognos av slutligt projektresultat. Det betyder att intäkter redovisas successivt i takt med upparbetningsgraden och baseras på den prognostiserade marginalen i projekt. Detta kräver att såväl intäkter som kostnader i ett projekt kan bedömas med relativt stor säkerhet. För att uppfylla detta krav behöver bolaget ha ett effektivt system för bedömning av kostnader, upprättande av prognoser och beräkning av den successiva intäktsredovisningen. Med anledning av de bedömningar som görs i samband med beräkning av den successiva vinstavräkningen bedömer vi detta område som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om den successiva vinstavräkningen se not 1 *Redovisningsprinciper* samt not 2 *Segmentsredovisning* och not 21 *Upparbetade ej fakturerade intäkter*.

### Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision omfattar bland annat granskning av rutiner och processer hänförliga till pågående projekt, granskning av kontrakt, genomgångar av bedömningar i prognoser, stickprovvis granskning av allokerade kostnader samt metod och system för beräkning av den successiva vinstavräkningen. Vi har bedömt prognossäkerheten i bolagets bedömningar av det slutliga utfallet för projekten utifrån historiska projekt. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

### Värdering projektfastigheter

Koncernens projektfastigheter uppgår till 1 168 Mkr. Projektfastigheterna redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förändringar i utbud och efterfrågan kan ändra bedömningen av redovisade värden och nedskrivningsbehov

kan uppstå. Ett nedskrivningsbehov uppstår då projektets kostnader överstiger projektets intäkter. Givet projektfastigheternas andel av koncernens totala tillgångar skulle ett nedskrivningsbehov kunna innebära en väsentlig påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Vi bedömer därför värdering av projektfastigheter som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om projektfastigheterna se Not 1 *Redovisningsprinciper* och Not 20 *Projektfastigheter*.

#### *Hur detta område beaktades i revisionen*

Vår revision omfattar bland annat granskning av rutiner och processer för värdering av projekt. Vi har bedömt prognossäkerheten i bolagets bedömningar av det slutliga utfallet för projekten utifrån historiska projekt. Vi har granskat gjorda prognoser avseende rimlighet i bedömda intäkter och kostnader samt att intäkterna överstiger kostnaderna i prognoserna. Vi har granskat koncernens likviditetsplan och utvärderat koncernens investeringsförmåga. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

#### **Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-51 och 97-100. 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 den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsord i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## **RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Oscar Properties Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31 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 revisionssed 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 förlöpande 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Oscar Properties ABs revisor av bolagsstämman den 28 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan 20 april 2016.

Stockholm den 23 mars 2018  
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor





## 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. För mer information om bolagets nyckeltal gå till [www.oscarproperties.se](http://www.oscarproperties.se)

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 ventures/intresseföretag.

### **BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER**

#### **Antal bokade bostäder**

Bokad bostad är en bostad där kunden och bolaget har undertecknat ett bokningsavtal, samt att kunden har betalat in bokningsavgiften.

#### **Antal bostäder i pågående produktion**

Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.

#### **Antal sålda bostäder**

Bostäder som sålts efter undertecknande av antingen förhands- eller upplåtelseavtal.

#### **Byggrätter**

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

#### **Färdigställandegrad**

Bokförda kostnader i förhållande till totalt beräknade projekt-kostnader.

#### **Försäljningsgrad**

Sålda bostäder genom bindande avtal i förhållande till totala antalet bostäder i projektet.

#### **Förvaltningsfastigheter**

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

#### **Projektfastigheter**

Avser fastigheter som innehas för vidareutveckling till bostadsrätter.

### **FINANSIELLA DEFINITIONER**

#### **Avkastning på eget kapital, %**

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

#### **Balansomslutning**

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

#### **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 bestämmande inflytande.

#### **Soliditet, %**

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

#### **Successiv vinstavräkning**

Koncernen redovisar intäkter successivt från och med den dag bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter och bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten. Redovisade intäkter baserar sig på färdigställandegrad och på försäljningsgrad.

### **AKTIERELATERADE NYCKELTAL**

#### **Resultat per stamaktie, kr**

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

# Aktieägarinformation

## ÅRSSTÄMMA 2017

Aktieägarna i Oscar Properties Holding AB (publ) kallas till årsstämma onsdagen den 18 april 2018, kl.10 i Norra Tornen showroom, Norra Stationsgatan 75, Stockholm.

### Anmälan m m

Aktieägare som önskar delta i stämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast torsdagen den 12 april 2018, dels anmäla sig hos bolaget senast torsdagen den 12 april 2018. 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](mailto: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 företräddas 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. Fullmaktens formulär finns att hämta på bolagets webbplats, [www.oscarproperties.se](http://www.oscarproperties.se). Fullmakter utan särskild bestämmelse om giltighetstid gäller i ett år från utfärdandet.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier hos bank eller annan förvaltare måste, för att få delta i stämman, tillfälligt registrera aktierna i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast torsdagen den 12 april 2018, vilket innebär att aktieägaren bör underrätta förvaltaren om sin önskan i god tid före detta datum.

## FINANSIELL KALENDER 2018

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Delårsrapport januari-mars 2018   | 27 april 2018   |
| Delårsrapport april-juni 2018     | 13 juli 2018    |
| Delårsrapport juli-september 2018 | 26 oktober 2018 |
| Bokslutskommuniké 2018            | 8 februari 2019 |

## OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

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







