

Oscar Properties

ÅRSREDOVISNING 2018

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)



Innehåll årsredovisning 2018

Verksamheten

ÅRETS HÖJDPUNKTER	2
VD HAR ORDET	4
2018 I KORTHET	6
VÄRDESKAPANDE 2020	8
MED KUNDENS EGNA ORD	10
MARKNADSÖVERSIKT	12
MED KUNDEN I FOKUS	16
MED KUNDENS EGNA ORD	18
MÅ BÄTTRE MED GOD ARKITEKTUR OCH DESIGN	20
PROJEKT- OCH FASTIGHETSPORTFÖLJEN	22
PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKT	26
ALLEGRO PROJEKT	38
MED KUNDENS EGNA ORD	38
PRISVÄRDA BOSTÄDER I TILLVÄXTORTER	40
HÅLLBARHETSRAPPORT 2018	42
REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN	49
KONCERNLEDNING	50
STYRELSE	51
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2018	52
REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN	57
FINANSIERING	58
AKTIEN OCH ÄGARNA	60

Finansiella rapporter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	63
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER	68
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING MED KOMMENTARER	70
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	72
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	73
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER	74
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR MED KOMMENTARER	75
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	76
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	77
TILLÄGGSINFORMATION OCH NOTER	78
STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE	105
REVISIONSBERÄTTELSE	106

Övrigt

DEFINITIONER	110
AKTIEÄGARINFORMATION	111

Årets höjdpunkter

INTERNATIONELL SUCCE FÖR STOCKHOLMS NYA LANDMÄRKEN

Under hösten invigdes det första av Norra Tornen i närvaro av projektets arkitekt, Reinier de Graaf på OMA. Projektet har rönt stor uppmärksamhet internationellt, och lyftes bland annat fram av CNN som en av de tio mest spektakulära byggnader som är med och "formar världen 2019". Övriga byggnader på listan är en undervattensrestaurang i Norge ritad av Snøhetta, Pekings nya flygplats och The Leonardo i Johannesburg som blir Afrikas högsta byggnad samt kontorshuset 30 Hudson Yards i NYC, ritat av Kohn Pedersen Fox.

"Vi har vågat tänja på gränserna kring vad ett urbant boende kan vara och Norra Tornen sätter Stockholm på kartan internationellt", säger Oscar Engelbert, vd och grundare Oscar Properties.

Läs mer om Stockholms nya landmärke Norra Tornen på sidan 26.



REKORDMÅNGA FLYTTADE IN I BOSTÄDER FRÅN OSCAR PROPERTIES

Uppskattade inflyttningsevent och ett stort antal personliga visningar med överlämning av nycklar var stående inslag under året då fler kunder än någonsin tidigare flyttade in i nya bostäder från Oscar Properties. Över 700 bostäder lämnades över till köpare som många gånger hade väntat i flera år på sin bostad. Inflyttningsvägen har ställt höga krav på Oscar Properties kundorganisation, som hade förberett sig minutiöst för uppgiften.

"Vi har aldrig tidigare haft så mycket kundkontakter. Det har varit ett hårt arbete men också väldigt roligt att möta alla kunder. Vårt mål är att kunderna ska vara helt nöjda och vi har lärt oss mycket," säger Lill-Anita Sönnérbo, kundchef på Oscar Properties.

Läs mer om hur Oscar Properties möter kunderna på sidan 16.

GRAND CENTRAL SUNDBYBERG

Oscar Properties uppförde under året projektet Grand Central Sundbyberg, eller kvarteret Orgeln på uppdrag av Fabege. Grand Central Sundbyberg är ett bra exempel på en *High performance building*, samlingsnamnet för Oscar Properties erbjudande för den kommersiella marknaden. Byggnaden certifieras enligt BREEAM-SE Very Good och materialen är valda med hänsyn till hållbarhet och låg miljöpåverkan. Grand Central Sundbyberg är inte bara en modern och attraktiv kontorsbyggnad. Det var ett komplext byggprojekt som levererades helt i tid och enligt plan, trots att förutsättningarna ändrades fundamentalt efter att bygget hade påbörjats.





NÄSTA LANDMÄRKE HITTAR REDAN KÖPARE

Kombinationen av spännande arkitektur och ett läge där man har nära till både natur och citypuls gjorde att Bertil Herbst bestämde sig för att köpa en bostad i Gasklockan. Nästan fyra års väntan var ingenting som avskräckte.

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 97 meter hög, cylinderformad byggnad med utrymme för cirka 300 bostäder med utsikt över Stockholm och inre skärgården.

Gasklockan utvecklas och uppförs i samarbete med världsarkitekterna Herzog & de Meuron. Grönområdet kring Gasklockan är signerat Piet Oudolf, internationellt erkänd och hyllad trädgårdsdesigner.

Valet av samarbetspartners för Gasklockan sätter ambitionsnivån: Gasklockan ska bli en byggnad i världsklass – i ett område av världsklass.

Läs intervjun med Bertil Herbst på sidan 10, och mer om projektet på sidan 30.

OP WORLD ÖPPNAR NY VÄRLD FÖR KUNDERNA

Oscar Properties bryter ny mark och lanserade under året som första bostadsutvecklare i Norden en digital tjänsteplattform för framtidens boende. Produkterna och tjänsterna tas fram och skräddarsys av Oscar Properties för varje projekt. Målet är att tänja på gränserna och erbjuda en unik boendeupplevelse som förenklar vardagen. En av satsningens hörnstenar, Oscar Deli, erbjuds nu i 79&Park i Stockholm.

Oscar Properties har under det senaste året byggt upp en tech- och innovationsavdelning vars främsta uppgift är att mejsla ut framtidens boendeupplevelse. I kombination med världsledande arkitektur och design ska OP World ta bostadsutveckling till en ny nivå.

”Sven Markelius ritade in Stockholms första hiss för matleveranser redan 1935 för att förenkla vardagen för de boende. Vår vision med OP World är att göra detsamma för dagens stockholmare. Vi skapar en helt ny boendeupplevelse,” säger Oscar Engbert, vd Oscar Properties.

Läs mer om hur Oscar Properties skapar en helt ny boendeupplevelse, sidan 20.



FORTSATT GOD EFTERFRÅGAN PÅ ATTRAKTIVA BOSTÄDER

Trots en mer utmanande bostadsmarknad ser Oscar Properties en fortsatt god efterfrågan på attraktiva bostäder. Erfarenheterna från den senaste tidens svagare marknad bekräftar att det finns köpare till attraktiva bostäder, även om försäljningen tar något längre tid än tidigare.

Nya krav och en mer restriktiv kreditgivning har försvårat väsentligt för bostadsköparna. Den nya, mer utmanande marknaden bekräftar allt mer tydligt att Oscar Properties marknadsposition med unika bostäder, de bästa i varje läge, står sig bättre än den övriga bostadsmarknaden. Andrahandsmarknaden för nyligen uppförda bostadsrätter från Oscar Properties visar en stabil prisbild, väl i nivå med priserna i de ekonomiska planerna.

Läs mer i VD-ordet på nästa uppslag, samt i marknadsöversikten på sidorna 12-15.

VD har ordet

”Vi har ett av de starkaste varumärkena i branschen och märker ett stort engagemang från våra kunder.”

Det har inte undgått någon att bostadsmarknaden på vår hemmamarknad i och omkring Stockholm frös under första halvåret 2018. Som en konsekvens blev det ett utmanande år för oss. Även om det tinade något mot slutet av året, både med bättre försäljning och med växande intresse på våra visningar, måste vi fortsätta att ställa om bolaget för att möta framtiden.

2018 var ett viktigt år. Vi genomförde fler inflyttningar än någonsin, vi invigde två landmärken i Stockholm genom Innovationen och 79&Park. Jag är också stolt att vi den här tuffa tiden lyckades föda idén till och lansera ett nytt affärsområde som ska bygga bostäder på tillväxtorter runt om i Sverige ofta i partnerskap med andra utvecklare. Vi började dessutom utveckla ett nytt koncept för företagslägenheter och vi tittade på nya möjligheter inom kontorsprojekt.

För 2018 gör vi ett stort minusresultat. Sjunkande försäljning är en orsak, inte minst tynger kostnader för de försäljningskampanjer vi genomfört. Vi har också tvingats skriva ned värdet på byggrätter i takt med att marknaden svalnat. Men huvudorsaken till förlusten är fördyringar i samband med inflyttningar, i klarspråk, det har kostat för mycket att få bostäder inflyttningsklara i tid.

Samtidigt har vi dragit slutsatsen att strategin med ett eget byggbolag är felaktig i dagens marknad. Nu när vi har färre egna projekt igång än beräknat, blir det svårt att hålla igång ett eget byggbolag. Vi har därför aviserat att vi ska avveckla Allegro för att i framtiden beställa nya projekt på den externa marknaden. Vi har säkerställt att detta inte påverkar befintliga projekt negativt. Vi tror att denna strategi är rätt de närmsta åren. Att handla upp byggen kommer vara fördelaktigt då jag tror att byggkonjunkturen försvagas.

För att anpassa verksamheten efter rådande marknad lanserade vi ett besparingsprogram i december och omställningen har fortsatt efter periodens slut. Vi har föreslagit förändringar av våra

obligationslån och preferensaktier. Många obligationsägare har gått med på villkorsändring vilket bland annat innefattar en förlängning med två år vilket krävs för att frigöra kapital till nya investeringar. Vi har också ställt in utdelningen på våra preferensaktier och avser att erbjuda våra preferensaktieägare en möjlighet att konvertera till stamaktier.

2019 har sina utmaningar men det finns många nya möjligheter. Vi har ett av de starkaste varumärkena i branschen och märker ett stort engagemang från våra kunder. När vi landat en ny kapitalstruktur kan vi börja fokusera framåt och skapa nya värden för alla aktieägare. Vi har en fin projektportfölj som möjliggör både bostadsutveckling och kommersiell utveckling. Förutom vår huvudaffär med designade bostäder kommer vi fortsätta utveckla våra nya affärsområden och koncept, prissvårda bostäder på tillväxtorter genom Norrterna, företagsbostäder och inte minst projektutveckling av våra kommersiella lokaler som vi färdigställer, hyr ut och säljer vidare till långsiktiga förvaltare. Tillsammans ger det Oscar Properties stabilitet och långsiktig potential.

Stockholm, april 2019

Oscar Engelbert
Verkställande Direktör



2018 i korthet

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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

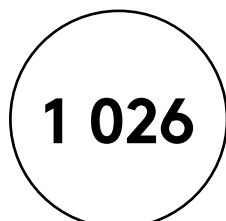
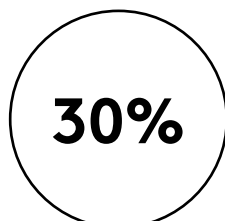
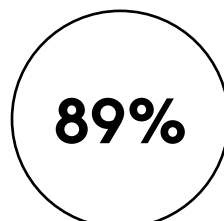
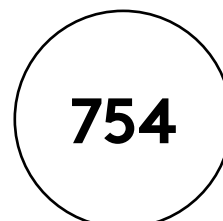
- Koncernen redovisar ett negativt resultat för året. Detta beror på en kombination av reserveringar för beslutad prissänkning av färdigställda lägenheter, ökade produktionskostnader i några projekt samt en låg försäljningstakt.
- Oscar Properties har tecknat två nya samarbetsavtal. Dels med Convendum kring ett nytt koncept för företagsbostäder och ett med Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) beträffande nyproduktion av bostäder i Karlskrona.
- Oscar Properties köpte Biografen Penthouses av Axxonen Properties ABs konkursbo för en miljon kronor. Oscar Properties räknar med ett positivt resultat för projektet.
- Oscar Properties bildade ett joint venture med Starwood Capital för utveckling av Primus park på Lilla Essingen. Det gemensamma bolaget ägs till 30 procent av Oscar Properties och till 70 procent av Starwood Capital. Fastigheten tillträdde den 21 mars.
- Inflyttning startade i 79&Park i Stockholm. Fastigheten färdigställdes sista kvartalet 2018.
- Oscar Properties sålde fastigheterna Annedal 23:33 och Grönland 18 för ett underliggande värde om ca 98 mkr med positiv resultateffekt.
- I juli vann detaljplanen för fastigheten Primus 1 laga kraft. Oscar Properties gick därmed vidare med planeringen av de cirka 450 unika, designade och tidlösa bostäder som ska byggas på platsen.

NYCKELTAL¹

	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter, mkr	1 766,1	2 788,3	2 341,2	1 198,0	496,3
Rörelseresultat, mkr	-371,9	532,1	460,0	239,8	118,1
Årets resultat, mkr	-492,5	350,5	391,8	203,8	112,9
Avkastning på eget kapital, %	neg	25	35	28	26
Balansomslutning, mkr	3 398,6	4 611,5	3 918,4	2 853,2	1 434,5
Eget kapital, mkr	1 026,1	1 554,1	1 273,7	935,5	539,7
Soliditet, %	30	34	33	33	38
Resultat per stamaktie, kr ²	-18,54	11,28	12,76	6,09	3,47
Antal utestående aktier	30 932 532	30 454 590	29 860 332	29 269 983	28 801 233
Antal utestående stamaktier	28 563 496	28 563 496	28 069 983	28 069 983	28 069 983
Antal utestående preferensaktier	2 369 036	1 891 094	1 340 349	1 200 000	731 250
Antal produktionsstartade bostäder	46	138	255	575	268
Antal färdigställda bostäder	754	71	63	199	155
Antal sålda bostäder	79	180	444	484	244
Antal bostäder i pågående produktion	195	1 114	1 047	843	469

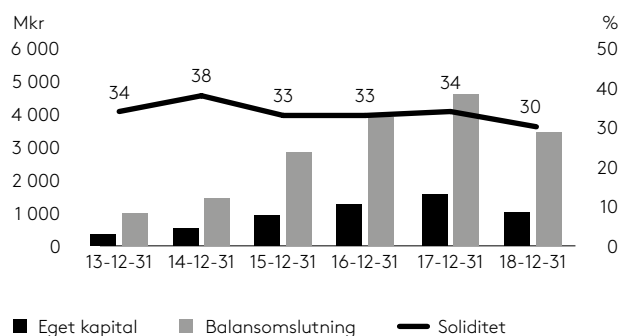
¹ Definitioner finns på sid 110.

² Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna. Utspädningseffekter förekommer ej.

**EGET KAPITAL,
MKR****SOLIDITET****ANDEL SÅLDA,
UNDER PRODUKTION****FÄRDIGSTÄLLDA
BOSTÄDER**

- Oscar Properties World lanserades, en digital plattform med egna produkter och tjänster för framtidens boende.
- Staffan Persson avgick som ledamot i styrelsen för Oscar Properties AB (publ). Ola Nilsson har utsetts till interim CFO efter att Navid Rostam tillträtt som finanschef under oktober och valt att lämna sin tjänst i januari 2019. Ulrika Stålberg har utsetts till ny försäljningschef och Karin Handin till Head of People and Culture. Båda har tagit plats i koncernledningen. Inger Olsson rekryterades som ny projektutvecklingschef och även hon har tagit plats i koncernledningen.
- Sammanslagning av verksamheterna i Oscar Properties Bygg AB och Allegro Projekt AB slutfördes.
- Oscar Properties lanserade ett nytt e-handelssystem för lägenheter som digitaliserar hela säljprocessen. Kunden kan se lägenhetens utförande och design, skriva alla nödvändiga kontrakt och genomföra betalningen online.

Ovanstående är ett urval av årets väsentliga händelser. En komplett redogörelse för väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret finns i förvaltningsberättelsen sidan 63 och framåt.

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

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 snabbt etablerat en unik position i framför allt Stockholmsregionen. Bolaget följer en strategisk plan för verksamhetens fortsatta utveckling med sikte på 2020. Ett antal snabba anpassningar har gjorts till det nya läget på bostadsmarknaden, men bolagets långsiktiga strategi ligger fast.

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.

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.*

1

BOSTADSUTVECKLING I STORSTOCKHOLM

Oscar Properties har etablerat en stark position som utvecklare av attraktiva bostäder i Stockholms innerstad samt utvalda lägen i Storstockholmsregionen. Strategin är att alltid ha den bästa och mest attraktiva produkten i varje läge med hänsyn till lägets förutsättningar. Trots lägre aktivitet på bostadsmarknaden är den underliggande efterfrågan på bostäder fortsatt hög till följd av befolkningstillväxt, inflyttning, förtätning och utbredning av regionen. Oscar Properties erbjudande svarar upp mot 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. Genom fortsatt systematisering och standardisering kan lönsamheten i projekten fortsätta att höjas.

3

FINANSIELL KONTROLL OCH FLEXIBILITET

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.

Kapitaleffektiviteten vid förvärfv 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

BESTÄLLARKOMPETENS

Oscar Properties är en tydlig och kompetent beställare där erfarenheter från många års uppförande av unika och uppmärksammade projekt samlas. Bolagets expertis inom projektutveckling och bygglösning har förädlats med tiden, och utgör en kärnkompetens och ett konkurrensmedel för bolaget.

5

NYA, KOMPLETTERANDE AFFÄRSOMRÅDEN

Oscar Properties unika och starka position på bostadsmarknaden har länge skapat ett intresse i andra segment av fastighetssektorn. Oscar Properties driver en rad utvecklingsprojekt för att kapitalisera på den etablerade positionen och överföra den till nya områden. Kompletterande verksamheter under utveckling är företagsbostäder, prisvärda bostäder i tillväxtorter och en Oscar Properties-produkt för den kommersiella hyresmarknaden.



Landmärket Gasklockan lockar engagerade köpare

Kombinationen av spännande arkitektur och ett läge där man har nära till både natur och citypuls gjorde att Bertil Herbst bestämde sig för att köpa en bostad i Gasklockan.

BERTIL HERBST

Ålder: 65 år.

Gör: Pensionär sedan ett år tillbaka. Entreprenör och utbildad tandläkare.

Familj: Sambo, samt två vuxna barn.

Bor: Hus i Lissabon och har tecknat förhandsavtal på en trea i Gasklockan.

Tisdag förmiddag i september. I Oscar Properties showroom på Linnégatan 4 står Bertil Herbst och tittar på en modell av bostadsprojektet Gasklockan. Om fyra år ska han flytta in i en trea i den omtalade byggnaden.

"Jag har alltid haft ett intresse för arkitektur och föll för Gasklockan. Det kommer att bli ett nytt landmärke i Stockholm och Norra Djurgårdsstaden har stor potential. Nu är området en byggarbetsplats, men när huset står klart kommer det att vara något helt annat. Jag bodde i Gamla stan förut, det var mysigt men ganska jobbigt med trånga gränder, mycket folk och slammer från restauranger. Vid Gasklockan har man ett fritt och luftigt läge och nära till både naturen och innerstan."

Det 97 meter höga bostadshuset Gasklockan är ritat av den världsberömda arkitektbyrån Herzog & de Meuron som ligger bakom Olympiastadion i Peking och den spektakulära ombyggnationen av konstmuseet Tate Modern i London. Trädgårdsdesignern Piet Oudolf, som förvandlade en gammal järnväg på Manhattan till den grönskande oasen The High Line, sätter också sitt avtryck på Norra Djurgårdsstaden med den ängsliknande park med små serpentinvägar som planeras runt Gasklockan.

"Jag gillar kontrasten mellan den lummiga parken och det futuristiska huset. Det är häftigt att Oscar Properties samarbetar med stjärnarkitekter."

Bertil är utbildad tandläkare men har jobbat som entreprenör större delen av livet. För drygt ett år sedan drog han sig tillbaka, sålde lägenheten på Östermalm och flyttade till Lissabon. Samtidigt ville han ha en fast punkt i Stockholm.

"I Lissabon bor jag i ett flera hundra år gammalt hus med högt i tak. Gasklockan är något annat – ett modernt och bekvämt high tech-boende i en storlek som passar mig. Jag reser en hel del och vill inte ha någonting jag måste ta hand om."

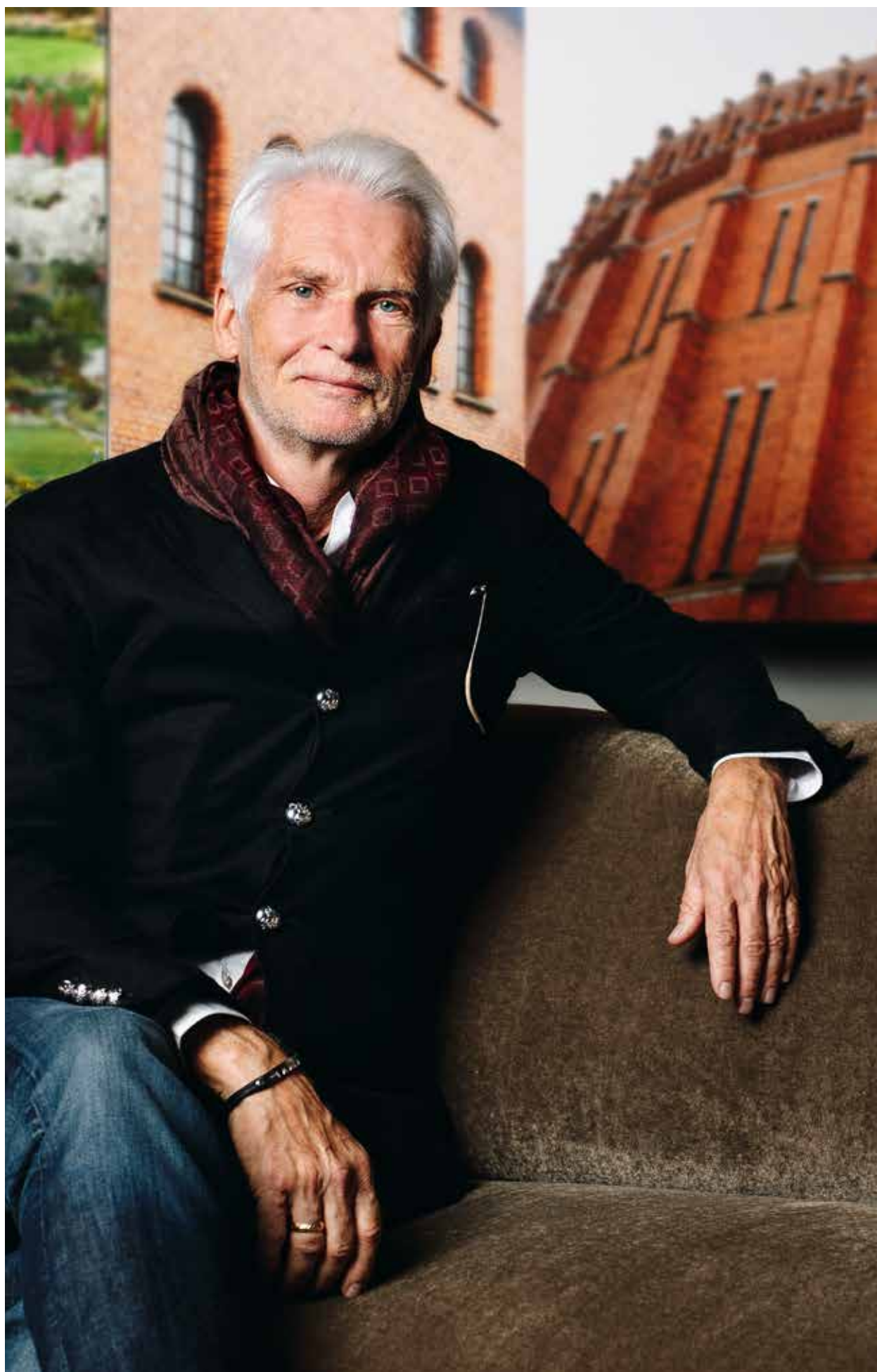
Den senaste tiden har det varit skakigt på Stockholms bostadsmarknad och mycket skriverier om nyproducerade bostäder, men Bertil tvekade aldrig på att teckna sig för en bostad i Gasklockan.

"Visst blir man påverkad av tidningsrubriker, men jag följer bostadsmarknaden noga och känner mig inte orolig. Jag köper inte lägenheten i spekulation, utan för att bo i den. Sen är jag övertygad om att jag får pengarna tillbaka den dagen jag skulle vilja sälja. Inflyttningen till Stockholm är konstant stark och alla varen kan eller vill bo mitt i innerstan."

Det är fyra år kvar tills du får flytta in. Blir du inte otålig?

"För mig är det bara positivt. Jag har ett boende jag trivs med nu, men är ute efter en lägenhet i Stockholm på sikt."

Bertil Herbst.



Marknadsöversikt

Oscar Properties är primärt verksamt på bostadsmarknaden i Stockholmsområdet. Trots en mer utmanande bostadsmarknad ser Oscar Properties en fortsatt god efterfrågan på attraktiva bostäder.

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.

Oscar Properties utvecklar bostäder genom konvertering och nybyggnation i attraktiva lägen i Stockholmsområdet. 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.

MARKNADSUTSIKTER

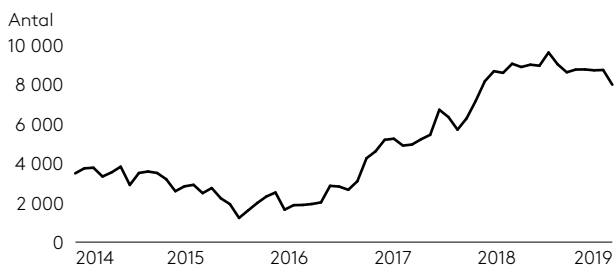
Trots en mer utmanande bostadsmarknad ser Oscar Properties en fortsatt god efterfrågan på attraktiva bostäder. Erfarenheterna från den senaste tidens svagare marknad bekräftar att det finns köpare till attraktiva bostäder, även om försäljningen tar något längre tid än tidigare.

Det gångna året präglades av nya och mer omfattande regulatoriska krav som påverkar hushållens betalningsförmåga. Gällande amorteringskrav, reavinstkatt vid byte av bostad och bankernas självpåtagna krav på kundernas betalningsförmåga har gjort det väsentligt svårare för kunderna att finansiera ett bostadsköp. I det nya marknadsläget har Oscar Properties visat sig än mer konkurrenskraftigt.

Oscar Properties bedömer att marknaden fortsätter att vara svagt negativ under 2019, men förväntar sig en stabilisering kommande år, till följd av underliggande makroekonomiska, demografiska och stadsplanemässiga skäl. Slutligen anser bolaget att det finns ett gott och väl underbyggt stöd för uppfattningen att de mest attraktiva bostäderna har särskilt goda marknadsutsikter.

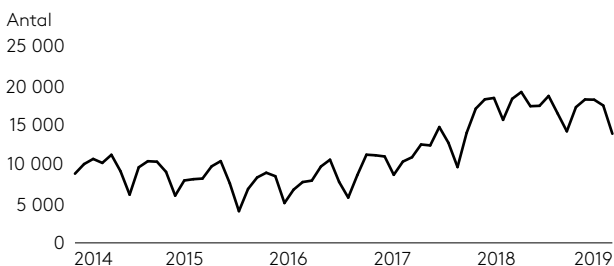
Utvecklingen på successionsmarknaden och en analys av hushållens betalningsförmåga stärker bolaget i sin syn på marknadsutsikterna. Dessa utvecklas nedan.

ANTAL NYPRODUCERADE LÄGENHETER TILL SALU I STOCKHOLMS LÄN



Källa: Booli

ANTAL BOSTÄDER TILL SALU I STOCKHOLMS LÄN



Källa: Booli



SUCCESSIONSMARKNADEN BEKRÄFTAR VÄRDET

Oscar Properties förmåga att leverera unika bostäder med höga krav på arkitektur, design och nytänkande, samt service som förenklar vardagen för de boende, har bevisat sig på successionsmarknaden (det vill säga andrahandsmarknaden för bostäder). Av det stora antalet bostäder som Oscar Properties har färdigställt och levererat det gångna verksamhetsåret har bolaget nära följt upp priserna för de bostäder som av någon anledning har kommit ut på successionsmarknaden.

Prisbilden på dessa försäljningar visar att värdet på Oscar Properties bostäder står sig väl, inte minst vid en allmän prisnedgång i marknaden. Prisnivån för de bostäder i Oscar Properties projekt som har sålts vidare under 2018 har i undantagsfall legat under det ursprungliga priset i den ekonomiska planen, vilket i normalfallet är det pris som köparen en gång har betalt. I ett unikt projekt som Norra Tornen har priset oftast varit i nivå med eller till och med högre än nyförsäljningspriset. Därmed har inte heller utbudet av bostäder i det först färdigställda av de två tornen nämnvärt påverkat möjligheten för Oscar Properties att sälja bostäder i det andra tornet, som har varit under försäljning under året.

HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA

Hushållens förmåga att betala boendekostnader påverkas av hushållens disponibla inkomster, vilka påverkas av sådant som sysselsättningsutveckling, löneutveckling och skatter. Vidare påverkas betalningsförmågan av finansieringskostnaderna, och hushållens möjligheter att överhuvudtaget erhålla lånefinansiering. En god konjunktur, historiskt låg räntenivå och goda möjligheter att få lån har sedan 2009 haft en positiv effekt på hushållens betalningsförmåga för boende.

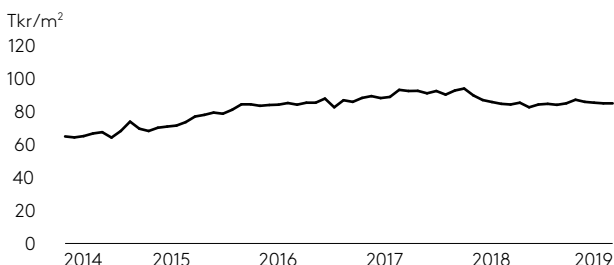
Från och med den 1 mars 2018 gäller ytterligare regler från Finansinspektionen för amorteringskrav på bostadslån. Enligt de tidigare amorteringsreglerna som infördes under 2016 har amorteringen på bolån styrts av lånets storlek i förhållande till bostadens värde. Med de nya reglerna påverkar även bruttointkomst hur mycket ett hushåll behöver amortera. Sammantaget har förändringarna ökat kostnaderna och markant försvårat möjligheten för bostadsköparna att finansiera ett bostadsköp.

Ränteläget specifika inverkan på bostadsköparnas betalningsförmåga är stor och svårbedömd. Oscar Properties konstaterar att mycket talar för fortsatt låga räntor i många år, och att det inte finns någon särskilt starkt representerad eller utbredd uppfattning om väsentligt stigande räntor inom överskådlig tid. Därmed finns heller inte anledning att tro på någon kraftigare nedgång i marknaden.

KONVERTERING TILL BOSTÄDER

Att ändra användningen av befintliga byggnader fyller en viktig funktion på fastighetsmarknaden i takt med att stadsbilden och invånarnas preferenser förändras. Oscar Properties visade tidigt hur man med kunskap och visioner kan omvandla äldre kontors- och före detta industrifastigheter till attraktiva bostäder. Kostnaden för omvandling genom konvertering har på senare tid stigit, i takt med att utbudet av kvarvarande attraktiva fastigheter har minskat. Det finns dock fortfarande ett visst utbud av byggnader med intressant arkitektur och läge som kan utgöra framtida intressanta konverteringsobjekt.

PRISUTVECKLING BOSTADSRÄTTER STOCKHOLM INNERSTAD



Källa: Booli

NYBYGGNATION AV BOSTÄDER

Det finns en stor och stadigt ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm, främst till följd av att befolkningen ökar. Ett ökande utbud de senaste åren har långt ifrån tillgodosett behovet, och sedan nedgången på bostadsmarknaden inleddes 2016 har nybyggnadstakten minskat dramatiskt. Kommunerna i och omkring storstadsområdena har en stor utmaning i att göra ny byggbar mark tillgänglig samtidigt som allt färre projekt startas på grund av svårigheten att få ekonomi i projekten.

OSCAR PROPERTIES POSITION

Oscar Properties verksamhet är främst Stockholmsbaserad. Bolaget har ett starkt varumärke som associeras med bolagets uttalade ambition att erbjuda 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 kring-service 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.



Med kunden i fokus

Inför 2018 planerade Oscar Properties att leverera över 700 bostäder till sina köpare, fler än någonsin tidigare. Marknaden hade gått in i en helt ny och mer osäker fas. Pressen på Oscar Properties organisation var hög och det var ingen självklarhet att alla skulle kunna flytta in som planerat. Vid årets slut kan konstateras att det i stort har förlöpt enligt plan.

”Varje bostad vi säljer innebär ett stort förtroende från en kund. Oscar Properties lägger all kraft på att förvalta och leva upp till det förtroendet. Det gångna årets stora antal inflyttningar var en utmaning som testade vår förmåga,” berättar Lill-Anita Sönerbo, Kundupplevelsechef på Oscar Properties.

Under 2017 tillsattes Lill-Anita Sönerbo som kundupplevelsechef som vid sidan av försäljningschefen ansvarar för att företaget systematiskt och aktivt vårdar kontakten med kunderna. Inför 2018, Oscar Properties största inflyttningsår någonsin, genomgick kundorganisationen ett förändringsarbete för att ytterligare förbättra service och kommunikation med kunderna. Organisationen har bland annat renodlats med en för- respektive eftermarknadsavdelning för att säkerställa en effektiv och högkvalitativ service i samtliga led av ”kundresan”. Koncernövergripande policies har tagits fram och ett omfattande arbete har bedrivits i syfte att företaget ska bemöta kunden på bästa möjliga sätt, oavsett sammanhang eller situation.

”Oscar Properties är idag ett helt annat bolag när det gäller kundfokus,” sammanfattar Lill-Anita Sönerbo.

Tillsammans med interna serviceambassadörer med uppgift att identifiera hur kundkontakter kan utvecklas och förbättras i varje del av verksamheten, arbetar Oscar Properties långsiktigt med att ständigt förbättra kundkontakten. De rekordmånga inflyttningarna under året ställde höga krav på organisationen, men när året summeras kan konstateras att det i stort förlöpt enligt plan. Kundorganisationens arbete har under året utöver nöjda kunder bidragit till ett bättre kvalitets- och leveransfokus inom Oscar Properties.

KUNDRESAN – FRÅN TEORI TILL VERKLIGHET

Oscar Properties och kunden har löpande kontakter under hela perioden, från val av bostad och köp till inflyttning, tillträde och överlämning till bostadsrättsföreningen. Det systematiska arbetet med kunden har döpts till *kundresan*. Med kundresan skapar Oscar Properties bättre förutsättningar för långsiktiga och positiva kundrelationer.

De kunder som har flyttat in under året har i de flesta fall påbörjat sin kundresa flera år tidigare. Oscar Properties har en hög ambitionsnivå och lägger stor vikt vid att utforma ett unikt säljmaterial. Det gäller även framtagande av digitala renderingar av bostäder och andra digitala verktyg så att kunden verkligen får en känsla för hur bostaden kommer att bli. Omfattande satsningar görs på personlig närvaro och möten, såsom bygplatsvisningar, öppna samtalsforum samt exempelvisningar av lägenheter för att underlätta kundens planering vid inflyttning.

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.

I de flesta projekt skapas ett showroom och en visningslägenhet och dessa fyller flera funktioner. De blir ett sätt att konkretisera den framtida boendeupplevelsen och fungerar sedan som återkommande mötesplats för kunder som redan fattat sitt beslut.

FRÅN KÖP TILL TILLTRÄDE

När kunden valt en specifik bostad kan i en del fall ett icke bindande bokningsavtal skrivas 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 har bostaden både för- och slutbesiktigats av en oberoende besiktningsman tillsammans med bostadsrättsföreningen. Vid tillträdet sker ett personligt möte med överlämning av nycklar och genomgång av bostadens funktioner.

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.



"I 79&Park får vi det bästa av två världar"

Snygga designlösningar, stora sociala ytor och en terrass med sol hela dagen. I nya bostaden i 79&Park har Nina och Fredrik Eriksson hittat ett hem som sticker ut ur mängden.

I sin nya bostad har Nina och Fredrik Eriksson nära både till Gärdets lugna grönområden och innerstadens citytypus.

Måndag eftermiddag i juni och solen lyser över Ladugårdsgärdet. På en terrass i bostadshuset 79&Park står Nina och Fredrik Eriksson och ser ut över människorna som tränar på utegymmet, har picknick i det gröna och barnen som har fotbollsträning.

"Terrassen är en stor bonus, solen ligger på hela dagen. Vi flyttade in för en vecka sedan och har ätit middag här ute varje kväll," säger Fredrik.

79&Park är ritat av den omtalade danske arkitekten Bjarke Ingels. Huset, som till formen påminner om en läktare, är designat för att ta in den omkringliggande naturen. Fasaden är klädd i cederträ och de flesta bostäderna har stora balkonger och terrasser. Uppe på taken har man planterat träd och buskar som delar av mellan grannarna.

"Vi gick igång på husets design, det är lite udda och sticker ut. Terrasserna med alla träden är helt fantastiska, man har verkligen gått 'all in'," säger Fredrik.

Innan Nina och Fredrik flyttade in i sin nya trea på 79&Park bodde de bara ett stenkast bort, på Oxenstiernsgatan på Östermalm. De var förtjusta i området, men när yngsta dottern flyttade hemifrån ville de inte ha något alltför stort.

"Vi har ett hus på Gotland där vi tillbringar mycket tid, och ville inte ha för mycket att sköta. Det här är nästa steg, en lägenhet för oss två. Samtidigt har vi generösa ytor och kan ha middag för 15 personer utan problem. Här får vi det bästa av två världar," säger Nina.

Även interiört går naturtemat igen – med breda ekgolv, nakna trädetaljer och natursten som bänkskiva i köket.

"Det färdiga designkonceptet tilltalade mig. Vi har byggt hus själva tidigare och då valde vi varen detalj. Det var kul på sitt sätt, men oerhört jobbigt. Sen visste vi att Oscar Properties alltid håller hög standard," säger Nina.

För Nina och Fredrik är närheten till de stora grönområdena det bästa med att bo vid Gärdet.

"Vi har nära till Djurgården och Kampementsbadet ligger runt hörnet. Jag jobbar på Vasagatan och min promenadväg dit – över Gärdet, längs Strandvägen och förbi Kungsträdgården – är kanske Stockholm finaste," säger Nina.

Nyligen lanserades appen Oscar Properties World – en digital portal där de boende kan göra allt från att boka restaurangbesök och sköta hemleveranser av matkassar till att se bostadens energiförbrukning och chatta med grannarna.

"Jag använde den faktiskt igår kväll när jag kollade i ugnens bruksanvisning. Sen är det ju lite kul att huset har en app där man kan beställa nymanglade lakan," säger Fredrik.

Om ni mot förmodan flyttar, skulle ni kunna tänka er nyproduktion igen?

"Absolut. Jag har faktiskt redan skrivit upp mig på Oscar Properties-projektet Gasklockan. Bostäderna där blir superhäftiga. Man vet ju aldrig," säger Fredrik.

Fredrik och Nina Eriksson.

NINA ERIKSSON

Ålder: Fyller 60 i år.

Gör: HR-chef på Aqua Dental.

FREDRIK ERIKSSON

Ålder: 55 år.

Gör: Fotograf och filmare, driver produktionsbyrå Lestudio.

Bor: Trea på 69 kvadratmeter med 40 kvadratmeter stor terrass i 79&Park.



Må bättre med god arkitektur och design

God arkitektur och design har stått i centrum för Oscar Properties sedan starten. Inom bolaget finns en djup kunskap och förståelse för hur människor vill leva och bo. En tydlig trend är att god arkitektur och design uppskattas allt mer, men att det skulle vara kopplat till positiva hälsoeffekter har man nog inte känt till. Till nu, vill säga. Under året kom intressanta, vetenskapliga belägg för en positiv hälsoeffekt, i en pilotstudie utförd av hjärnforskaren Katarina Gospic.

Studien undersökte den känslomässiga responsen hos människor i två olika bostäder i samma område. Den ena lägenheten var en nybyggd standardlägenhet och den andra var en bostad i 79&Park designad av Oscar Properties. Undersökningen genomfördes genom att mäta känslolösningen genom "galvanic skin response" hos deltagarna samt ögonrörelser för att se vad deras blick drogs till. Ett antal frågor ställdes även till deltagarna om hur de upplevde de olika bostäderna.

Resultatet visade att hela 81 procent av deltagarna gav ett större känslomässigt gensvar i den designade lägenheten i 79&Park. Resultatet är i linje med tidigare forskning som visar att ljus och närhet till natur är två viktiga parametrar för en god bostad. Studien påvisar vikten av att noga utvärdera och bygga miljöer med vetenskaplig förankring då det har effekt på människors välmående.

Projekten 79&Park och Gasklockan är två bra exempel på där Oscar Properties tillsammans med världsledande samarbetspartners uppför byggnader, bostäder och omgivningar som en helhet för att höja människors positiva upplevelse i och omkring bostäderna.

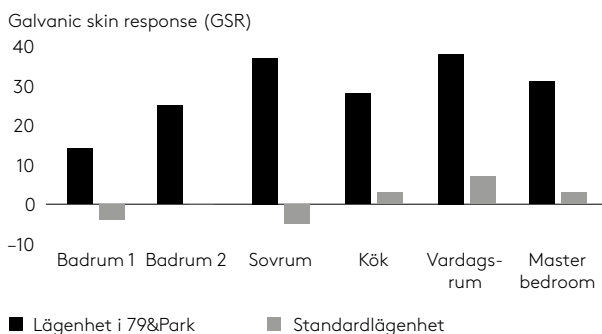
Undersökningen visade också att vardagsrummet är det rum där deltagarna kände sig mest avslappnade. Den designade bostaden i 79&Park har en planlösning där vardagsrummet har stora fönster som ger bra ljusinsläpp och utsikt över Gärdet. Ögonrörelse-resultaten visade att de stora fönstren och utsikten – inte helt oväntat – var de element som försökspersonerna tittade mest och längst på.

OSCAR PROPERTIES STARKASTE VARUMÄRKET I NYPRODUKTION

I en undersökning från Schibsted om byggbolag inom nyproduktion svarade 74 procent av de deltagande respondenterna att de har en positiv inställning till nyproduktion. Deltagarna var i olika åldrar, boende i Stockholm, Göteborg eller Malmö.

Oscar Properties hamnade i topp på frågorna om vilket bolag som har bäst rykte och vem man skulle önska bygga din bostad. Undersökningen visade också på ett högt allmänt förtroende för Oscar Properties. Hela 80 procent svarande att de kunde tänka sig köpa en nyproducerad lägenhet.

PILOTSTUDIE UNDER THE INFLUENCE OF ARCHITECTURE¹



¹ Katarina Gospic, MSc, MD, PhD, Director of Neuroscience at Spinview Global: Under the influence of architecture – a pilot study investigating the relationship between design and health.



Förändringar av Oscar Properties projektportfölj

Oscar Properties (bolaget) fortsätter att anpassa projektportföljen efter rådande marknadsförutsättningar. De projekt som påverkas är Veddesta, Kraus och Umbra. Förändringarna innebär minskad risk för bolaget genom nya partnerskap.

Oscar Properties och N&S Industrifastigheter AB (N&S) har kommit överens om att aktieöverlåtelseavtalet som rör byggrätt för bostäder avseende fastigheterna Veddesta 1:21, 2:29 och 2:55 i Södra Veddesta ska upphöra att gälla. Ett separat optionsavtal har istället tecknats mellan parterna som innebär att N&S driver det fortsatta detaljplanearbetet och utvecklar fastigheterna, Oscar Properties har rätt att under överenskomna villkor förvärva samtliga aktier i bolaget.

För projekt Kraus i Solna har Oscar Properties och Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment och Dalbgrob AB kommit överens om och tecknat ett tillägg till aktieöverlåtelseavtalet mellan parterna. Tillägget innebär att parterna delar på den framtida projektvinsten i projektet. Vinstdelningen effektueras genom att Oscar Properties i anslutning till undertecknandet av tilläggsavtalet överlåter 50 procent av aktierna i bolaget till Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment och Dalbgrob AB.

Oscar Properties har också beslutat att återlämna markanvisningen för projektet Umbra i Värmdö.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

- 1 **HG7 Etapp 3**, Hammarby Sjöstad.
- 2 **79&Park**, Gärdet.
- 3 **Norra Tornen**, *Innovationen*, Hagastaden.
- 4 **Norra Tornen**, *Helix*, Hagastaden.
- 5 **Unité**, N:a Djurgårdsstaden.

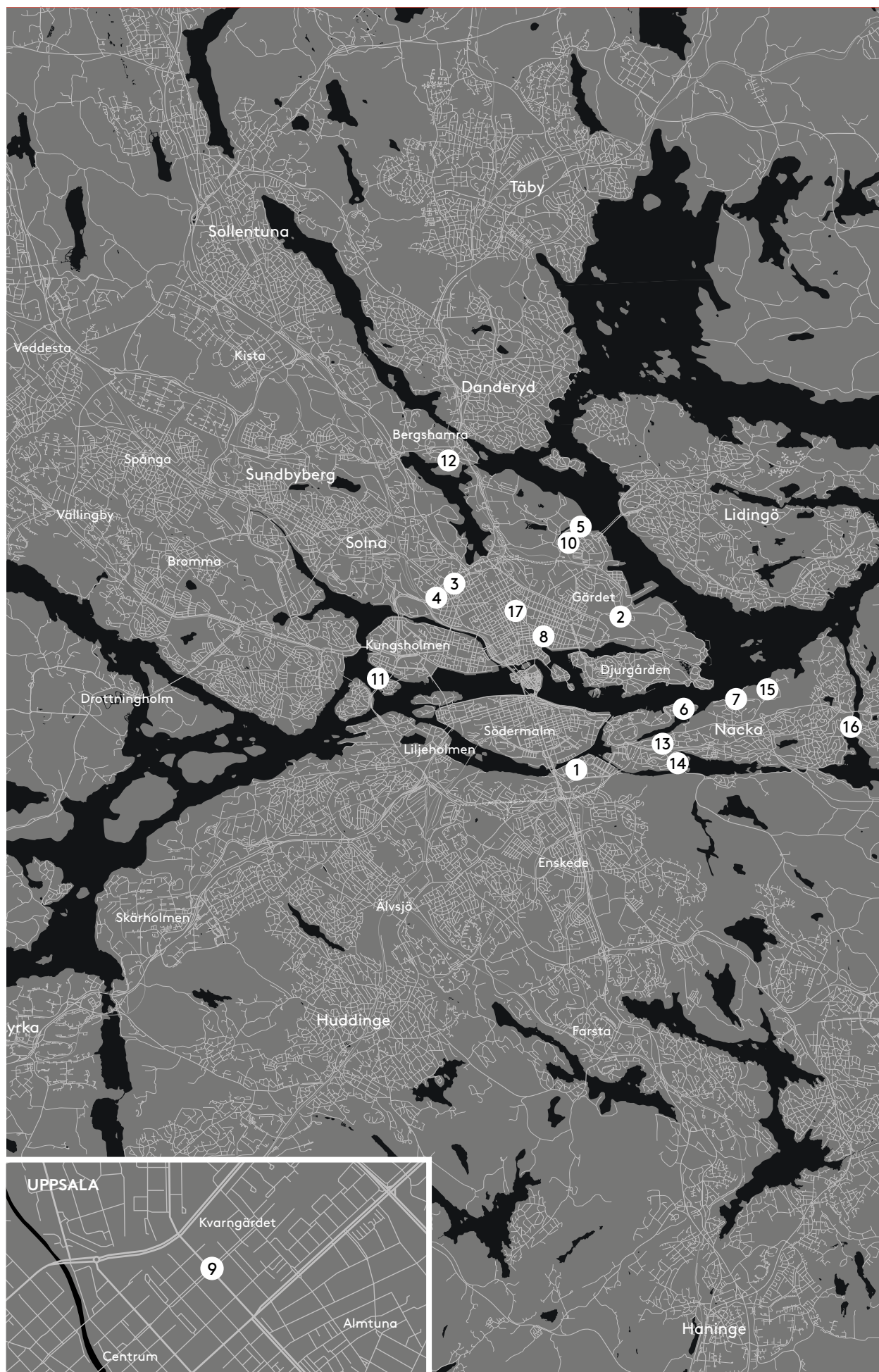
PÅGÅENDE KONVERTERING

- 6 **Bageriet**, Nacka.
- 7 **No.4**, Nacka.
- 8 **Nybrogatan 19**, Östermalm.

PLANERAD NYPRODUKTION

- 9 **Cykelfabriken**, Uppsala.
- 10 **Gasklockan**, N:a Djurgårdsstaden.
- 11 **Primus park**, Lilla Essingen. *Delägt*
- 12 **Kraus**, Solna. *Delägt*
- 13 **Bakaxeln**, Nacka.
- 14 **Plania**, Nacka.
- 15 **Nackahusen**, Nacka.
- 16 **Skurusundet**, Nacka.
- 17 **Karl Staaff**, Östermalm. *Delägt*

För projektbeskrivningar, se www.oscarproperties.com.



Projektportföljen

			Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
HG7 Etapp 3	Båtturen 1	45	–	–	Q1 19 ⁷	10	45	–	–	2	37	82 %
79&Park	Stettin 7	169	Q3 15	Q2 15	Q4 18 ⁷	–	169	–	–	6	165	98 %
Norra Tornen	Innovationen 1	182	Q4 15	Q1 15	Q1 19 ⁷	–	182	–	–	1	180	99 %
Norra Tornen	Helix 1	138	Q2 17	Q2 16	Q1 20	–	138	–	–	5	90	65 %
Unité	Backåkra 7	46	Q3 18	Q2 18	Q4 19	–	46	–	–	–	14	30 %

			Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Bageriet	Sicklaön 38:19	127	Q3 15	Q3 15	Q4 18 ⁷	–	127	–	–	3	124	98 %
No.4	Sicklaön 369:32	207	Q4 15	Q4 15	Q4 18 ⁷	–	207	–	–	9	196	95 %
Nybrogatan 19	Riddaren 5	49	Q2 17	Q3 16	Q1 19 ⁷	–	49	–	–	2	49	100 %

			Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade bostäder		Sålda bostäder		Försäljningsgrad (%) ¹
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	Under kvartalet	Totalt	
Cykelfabriken	Kvarngärdet 28:6&7	E/T	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Gasklockan	–	317	Q3 19	Q3 19	Q4 22	–	75	6	36	–	–	–
Primus park Etapp 1 ⁵	Primus 1	230	2020	2019	2022	–	–	–	–	–	–	–
Primus park Etapp 2 ⁵	Primus 1	170	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Primus park Etapp 3 ⁵	Primus 1	60	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Kraus ⁵	Strådet 1, Bergshamra 2:3, Gräset 1	180	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Bakaxeln	Sicklaön 88:1	350	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Plania	Sicklaön 118:2, 6 & 7	175	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Nackahusen	–	500	Q2 20	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Skurusundet ⁶	–	135	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–
Karl Staaff ^{3, 5, 6}	Del av Norrmalm 1:131	55	E/T	E/T	E/T	–	–	–	–	–	–	–

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

² Förvärv, ej tillträdd.

³ Markanvisning.

⁴ Avser tillkommande bostäder.

⁵ Delägd fastighet: Karl Staaff, Veidekke, Primus park, Starwood, Kraus, Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment och Dalbgrob AB. Se sid 23 för mer information.

⁶ Ej planlagd.

⁷ Avslutade projekt med bostäder kvar till försäljning.



Norra Tornen – Innovationen och Helix

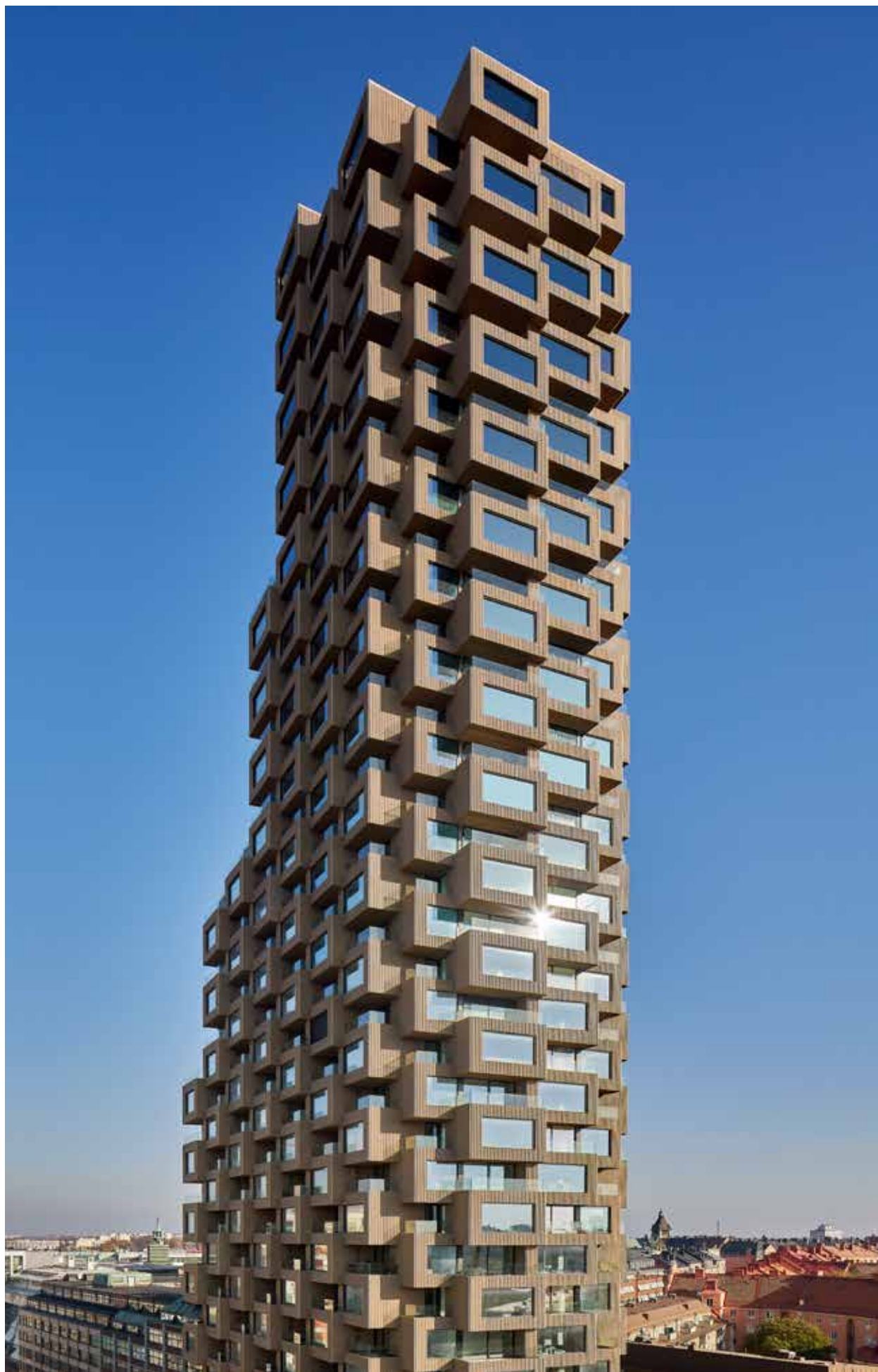


OMA, ett av världens mest ansedda och prestigefyllda arkitektkontor, har på uppdrag av Oscar Properties förenat funktion, estetik och visioner i moderna bostäder fördelade mellan två byggnader, Helix och Innovationen, med det gemensamma namnet Norra Tornen.

De två tornen är ett samtida arkitektoniskt verk, en port in i staden och en knutpunkt mellan Vasastan och den framväxande Hagastaden. Norra Tornen har genomgående ett internationellt uttryck, olikt alla andra bostadshus i Stockholm. Kännetecknande för de moderna byggnaderna är att de byggs i moduler, som ser ut att ha staplats på varandra. Designen är enkel utan att vara avskalad och lyxig utan att vara överflödig.

Det östra tornet, Innovationen, är med sina 125 meter Stockholm innerstads högsta bostadshus. Höjden är en del av byggnadens karaktär och personlighet, men framförallt så ger den nya perspektiv – bokstavligen. 360 graders panoramautsikt över Stockholm talar för sig själv.

Innovationen består av 182 bostäder och färdigställs under första kvartalet 2019. Det andra tornet, Helix, innefattar 138 bostäder som planeras stå klart första kvartalet 2020.



79&Park

79 & PARK

STOCKHOLM

På Gärdet i Stockholm har Oscar Properties uppfört en terrasserande oas som verkar i symbios med sin omgivning. 79&Park utgör en förlängning av parken och upplevs som ett böljande landskap av bostäder som kombinerar fördelarna av villalivet med det kvalitativa stadslivet. Att bo här är att leva i samtidsarkitekturens allra främsta gestaltning. Ett hus som är helt sitt eget med unika lösningar och detaljer som utmanar bilden av ett modernt storstadsboende.

Det prisbelönta projektet 79&Park är ett samarbete mellan Oscar Properties och Bjarke Ingels Group – en av vår tids mest eftertraktade och hyllade arkitekter. De är kända för sin utmanande, lekfulla och samtidigt mänskliga arkitektur, kvaliteter som även präglar 79&Park. Genom detta spännande samarbete gestaltar Oscar Properties arkitektens vision av projektet: ett hus som bryter sig loss från inlåsta kvarter och öppnar upp sig mot Gärdesfältet som en soldränkt läktare i sydvästläge.

Interiört står naturmaterialen i fokus. Huset är byggt så att merparten av fönsterpartierna, som går från golv till tak, vetter mot Gärdet för att optimera utsikten. Dessa glaspartier skapar en fin kontrast till grönskan i området och husets fasad i cederträ. En fasad av cederträ blir inte bara vackrare med åren, utan är även underhållsfri och hållbar.

Projektet består av 169 bostadsrätter och omfattar en bostadsyta om cirka 13 000 kvm. Inflyttning påbörjades i maj 2018 och projektet slutfördes under fjärde kvartalet 2018. Förutom bostäder innehåller projektet även kommersiella lokaler.



Gasklockan



Gasklockan i Norra Djurgårdsstaden är ett aktuellt exempel på hur Oscar Properties skapar en byggnad, bostäder och omgivning som en helhet med kreativ, konstnärlig och arkitektonisk höjd. Visionen för projektet Gasklockan är att skapa ett nytt landmärke i Stockholm. På platsen för gasklockan uppförs moderna, hållbara bostäder i form av en 97 meter hög, cylinderformad byggnad med utrymme för drygt 300 bostäder med utsikt över Stockholm och inre skärgården.

Gasklockan utvecklas och uppförs i samarbete med världsarkitekterna Herzog & de Meuron som står bakom uppmärksammade verk som Olympiastadion i Peking och Tate Modern i London. Grönområdet kring Gasklockan är signerat Piet Oudolf, en av världens främsta trädgårdsdesigners, inte minst känd för The High Line i New York, den tidigare upphöjda järnvägen på Manhattan som idag är en grön oas för stadens invånare. Valet av samarbetspartners för Gasklockan sätter ambitionsnivån: Gasklockan ska bli en byggnad i världsklass – i ett område av världsklass.

Med sin nydanande arkitektur sätter Gasklockan tonen när Gasverkets gamla industriområde rustas upp och byggs om till en levande stadskärna. På gångavstånd finns såväl Lidingö och Stockholms skärgård som innerstadens puls. Med tjänster och service som förenklar din vardag och tack vare husets unika boende-app skapar Oscar Properties ett boende utöver det vanliga.

Byggstart är planerad till tredje kvartalet 2019 och inflyttning till 2022. Förhandsbokning av bostäderna startade i maj 2018.



Nybrogatan 19



Nybrogatan 19, Östermalm.

NYBROGATAN N°19 ANNO MCMV

Nybrogatan 19 uppfördes i början av förra seklet som Sofi Almquist skola. Byggnadens form har drag av både nyklassicism och nyrenässans med tydlig inspiration av jugend. Den som kan orientera sig någorlunda i Stockholms innerstad räknar snabbt ut att detta är en adress i händelsernas centrum.

Projektet består av den före detta skolbyggnaden samt byggnaden som tidigare var lärarbostäder. Nybrogatan 19 erbjuder många olika typer av boenden, både storleksmässigt och hur de är utformade. Här finns mindre ettor, men också 200 kvadratmeter penthouse med eldstad och terrasser.

Ledordet för Nybrogatan 19 är *våningskänsla*. Det kan vara en balkong, en walk-in-closet eller ett loft. Mycket omsorg och kreativitet har lagts ner på att skapa unika planlösningar. I den tanken ryms också skapandet av rundgång – det vill säga ett boende med fritt flöde och så få återvändsgränder som möjligt.

När Oscar Properties nu varsamt renoverar och uppdaterar Nybrogatan 19 är det med en modern tolkning av livet kring förra sekelskiftet. Material och lösningar har inspirerats av husets historia och de då rådande stilidealen för att skapa ett harmoniskt och samtida boende.

Projektet planeras stå klart första kvartalet 2019 och den 31 december 2018 återstod endast två bostäder till försäljning. Dessa båda såldes i januari 2019.

Bageriet



Bageriet, Kvarnholmen.

BAGERIET – KVARNHOLMEN STOCKHOLM – OSCAR PROPERTIES

Mitt emot Djurgården i Stockholm ligger Kvarnholmen. Här förvärfvade Oscar Properties 2014 en gammal knäckebrödsfabrik för att omvandla den till ett bostadshus under namnet Bageriet. Byggnaden omfattar 127 moderna bostäder med inspiration hämtad från fabriken historia.

Kvarnholmen erbjuder ett unikt boende på gränsen mellan innerstaden och skärgården. Bostäderna är yteffektiva och öppna med interiörer inspirerade av elegant 20-tals funktionalism. Fönstren håller en låg bröstning vilket skapar ett intryck som för tankarna till franska balkonger och bidrar till generöst ljusinsläpp och god utsikt. Kulörpaletten är sobert ljus med toner av vitt och mörkare accentfärger i sotgrått.

Bageriet, som byggstartades under 2015, slutfördes under sista kvartalet 2018.

No.4



No.4, Nacka Strand.



NACKA STRAND

I Nacka Strand har 207 bostäder tillskapas genom konvertering av en tidigare kontorsfastighet. Visionen har varit att skapa ett boende som hämtar inspiration från det omkringliggande skärgårdslandskapet. Högt beläget på en klippa vid Nacka Strand sträcker sig husets fyra flyglar ut mot Djurgårdens vidsträckta naturlandskap. Väljer du färjan från Nybroplan tar det dryga 20 minuter och båten lägger till precis nedanför huset.

Utsikten går inte att blunda för. Den är överallt. Från No.4 har du utsikt över Djurgården som ligger på andra sidan Stockholms inlopp. Skogen, havet och klipporna återspeglas i de invändiga materialvalen som går i gråa toner med ljusa trägolv och kalksten. De stora fönsterpartierna från golv till tak smälter samman upplevelsen mellan ute och inne.

Projektet färdigställdes under sista kvartalet 2018.

Primus park



Primus park, Lilla Essingen.

PRIMUS PARK

Ambitionen i alla Oscar Properties projekt är att addera värde – till de boende förstås, men också till staden och miljön runtomkring. I en västvänd park med sjöutsikt på en av Lilla Essingens stränder planerar Oscar Properties att uppföra nio unika hus, utformade i samarbete med fyra handplockade arkitektkontor.

Projektet går under namnet Primus park och rymmer preliminärt 424 designade och tidlösa bostäder. Platsen har ett unikt, centralt läge präglad både av närheten till klassiska stadskvarter och till Mälaren med stränder och promenadstråk runt hörnet.

Primus park erbjuder noggrant utvalda gemensamma lokaler och utrymmen och i området planeras bland annat restauranger vid vattnet och en förskola. Med promenadstråk längst med vattenlinjen, badstrand, småbåtshamn och närhet till kommunikationer kommer detta bli de bästa bostäderna i området.

I januari 2018 bildades ett joint venture för utveckling av Primus park ägt till 30 procent av Oscar Properties och till 70 procent av Starwood Capital. Fastigheten tillträdde under det första halvåret 2018 och den första av tre etapper väntas stå klar 2022.

Unité



Unité, Norra Djurgårdsstaden.

UNITÉ

BOSTÄDER I NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Unité i Norra Djurgårdsstaden vid Husarviken består av sammanlagt 46 bostäder fördelade på tre konceptuellt tydliga hus, vart och ett med egen karaktär. Projektet sälj- och byggstartades under 2018. Under året har Oscar Properties fortsatt att anpassa projektportföljen efter det rådande läget på bostadsmarknaden. Ett led i denna anpassning är intentionen att bygga fler men mindre lägenheter i projekt Unité. De fyra stadsradhus som ingår i projekt Unité kommer att uppföras enligt ursprunglig plan.

Cykelfabriken



Cykelfabriken, Uppsala

CYKEL FABRIKEN

U P P S A L A

KOMMERSIELLA LOKALER

I korsningen Väderkvarnsgatan och S:t Olofsgatan, i en av Uppsalas mest centrala och attraktiva stadsdelar, planeras projektet Cykelfabriken. Det är Oscar Properties första projekt där kommersiella kontorslokaler uppförs där bostäder tidigare planerades.

Oscar Properties ursprungliga plan för Cykelfabriken var att uppföra bostäder. Som kommunicerades under året har bolaget valt att vidareutveckla affären för att ta tillvara nya tillväxtmöjligheter i ett nytt marknadsläge. Uppsala har en mycket stark och växande kontorsmarknad med stor efterfrågan på nyproducerade och flexibla kontorsytor. I ett nytt marknadsläge för bostäder har därför projektet ställts om till kommersiella lokaler.

Namnet Cykelfabriken är en hyllning till Nymans gamla cykelfabrik som var belägen tvärs över gatan. Projektets tidsplan är ännu inte kommunicerad och Oscar Properties överväger namnbyte på projektet i samband med detta.

"Lägenheten överträffade våra förväntningar"

Spännande arkitektur, exklusiva material och unik utsikt över Stockholms innerstad. I nya bostaden i Norra Tornen har Jessica Björkman och Mikael Roos-Larsson hittat sin drömlägenhet.

JESSICA BJÖRKMAN

Ålder: 30 år.

Gör: Administratör på arkitektbyrån Tovatt architects & planners.

MIKAEL ROOS-LARSSON

Ålder: 33 år.

Gör: Försäljningschef på Jureskogs.

Bor: Trea på 65 kvadratmeter på plan 9 i Norra Tornen.

Trots att det bara gått drygt en månad sedan Jessica Björkman och Mikael Roos-Larsson flyttade in i sin nya trea i Norra tornen har paret kommit på plats. Rummen är redan fullt möblerade, tavlorna uppspikade och på matbordet står en kanna nybryggt kaffe.

"Mentalt flyttade jag in för längesen. Vi väntade så länge på att lägenheten skulle bli klar att jag kunde planlösningen utantill. När vi gick över tröskeln kändes det som att komma hem. Äntligen," säger Mikael.

Utsikten, den smarta planlösningen och de omsorgsfulla detaljerna gjorde att de fastnade för Norra Tornen.

"En kompis hade köpt nyproduktion och då blev jag också nyfiken. Ingen gör lika spännande projekt som Oscar Properties. Vi kollade på Industriverket, Chokladfabriken och 79&Park innan vi hittade den här lägenheten. Sedan älskar jag läget. Det är centralt, utan att man bor mitt i smeten," säger Jessica.

Under de tre och ett halvt åren som Jessica och Mikael väntade på sin nya bostad hade de tät kontakt med Oscar Properties.

"Vi har fått månadsbrev, varit här på byggvisning, mätkväll och slutbesiktning. Tre år är en lång tid att vänta, men det gjorde det nästan ännu roligare när det väl var dags," säger Mikael.

Bostadsprojektet Norra Tornen är namnet på de två höghus som byggs på Torsplan, där det nya bostadsområdet Hagastaden nu växer fram. Första byggnaden, Innovationen, står redan på plats och är med sina 36 våningar innerstans högsta bostadshus och ett nytt landmärke i Stockholm. På andra sidan gatan växer Helix upp ur marken, det andra höghuset, som är beräknat att färdigställas 2019. Norra Tornen har ritats av det världsberömda nederländska arkitektkontoret OMA – under ledning av arkitektstjärnan Reinier de Graaf. Kännetecknande för de moderna byggnaderna är att de byggs i moduler, som ser ut att ha staplats på varandra.

"Antingen älskar man arkitekturen eller så hatar man den, det är roligt att huset är en vattendelare," säger Mikael.

"På balkongen kommer man nära fasaden och ser hur otroligt fin strukturen är. Och det kommer bli häftigt när det andra tornet kommer upp," säger Jessica.

Vad är det bästa med nya bostaden?

"Jag gillar planlösningen, de stora fönstren och utsikten. Det är en drömlägenhet," säger Mikael.

I huset finns även en biosalong, festvåning och övernattningslägenhet som kan bokas av de boende.

"Och vi har ett gym med relaxavdelning och bastu som jag brukar gå till innan jobbet," säger Jessica.

Nyligen lanserades appen Oscar Properties World – en digital portal där de boende kan göra allt från att boka gemensamma lokaler och chatta med grannarna till att göra felanmälningar och ta del av information från Oscar Properties.

"Appen är suverän. Jag har använt den för att studera förbrukningen av el och vatten," säger Mikael.



Norrterna bygger valfrihetens bostadsmarknad

Norrterna är ett av de nya initiativ som Oscar Properties har tagit för att vidareutveckla affären i ett nytt marknadsläge. Norrterna är en stark aktör med ett eget affärserbudande som kompletterar den ursprungliga bostadsutvecklingsverksamheten. Verksamheten bygger vidare på några av de styrkor som givit Oscar Properties den särställning som bolaget har idag. Visionen för det nya bolaget är tydlig – fler ska få möjlighet att äga sin egen bostad.

Norrternas affärsidé är att bygga och sälja bostäder i hela landet med hög kvalitet till priser för en bredare målgrupp. Precis som Oscar Properties bröt ny mark och gjorde vad ingen trodde var möjligt, utmanar och visar nu Norrterna vägen för hur Sverige kan bygga en hållbar och långsiktig bostadsmarknad som inte bara omfattar ett fåtal, utan många i hela landet.

Norrterna bygger och säljer prisvärda bostadsrätter för en bred kundgrupp runt om i Sverige. Det handlar lika mycket om unga som startar sin bostadskarriär utan kapital eller äldre som vill få pengar över till annat men ändå ha möjligheten till det bekymmersfria boendet som ett nybyggt hem innebär. Genom att bygga standardiserade koncept kan bostäderna byggas kostnadseffektivt och samtidigt säkerställa både kvalitet, funktionalitet och långsiktighet. Stor vikt läggs vid kundrelationer och lokalkännedom för att på så sätt tänka smartare kring vad som ger ett boende mervärde till en rimlig kostnad.

En bostad från Norrterna ska inte kosta mer än att bo i en nyproducerad hyresrätt. Det som särskiljer bolaget från konkurrenterna, ofta lokala aktörer, är både pris och kvalitet. Norrterna bygger till ett pris som många kan ha råd med samtidigt som bostäderna byggs med hög kvalitet, hållbart och med en genomtänkt design som ofta överraskar.

Ett första projekt har inletts i samarbete med SBB. Projektet är beläget i Gullberna Park i Karlskrona och omfattar totalt sju stycken hus och cirka 170 lägenheter. I den östra delen av parken uppförs fem stycken hus i lamell bara 200 meter från havet. Mellan pelarna under husen ges möjlighet att blicka ut över park och vatten. I den norra delen av Gullberna Park byggs två punkthus med parkeringslösning. Bebyggelsen placeras intill befintlig gata vilket minimerar ingreppen i parkområdet. Kontakten mellan den närbelägna skolan och skog behålls och skolan kan utnyttja skogsbacken även fortsättningsvis för lek och vistelse.



Oscar Properties

Projektgruppen för Norrterna.
Från vänster: Johan Gustavsson,
Bengt Engström (bakre rad),
Jonas Hermansen



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 väldesignade 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.

Hållbarhetsarbetet drivs inom tre olika fokusområden. För att kunna mäta och följa upp på hållbarhetsarbetet har relevanta nyckeltal identifierats. Denna process är inspirerad av GRI:s (*Global Reporting Initiative*) riktlinjer och redovisningsprinciper. Genom åtaganden inom respektive fokusområde är målsättningen att göra skillnad och att bidra till ett hållbart samhälle, samtidigt som värde skapas för bolaget och dess intressenter. Under 2018 har bolaget haft ett starkt fokus på att färdigställa projekt och välkomna kunder till sina nya bostäder. Projekt har även startats där hållbara lösningar implementeras för att skapa bostäder som lever upp till högt ställda krav och förväntningar. Under 2019 kommer Oscar Properties att fortsätta arbeta utifrån de tre fokusområdena. Avvecklingen av den egna byggverksamheten Allegro innebär dock att vissa delar av hållbarhetsarbetet fortsättningsvis kommer att drivas i samarbete med leverantörer och partners.

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.

FOKUSOMRÅDEN FÖR HÅLLBARHETSARBETET



Oscar Properties har upprättat denna hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel. Hållbarhetsrapporten avser hela koncernen och utgörs av sidan 8 samt sidorna 42-48.



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. I början på 2018 genomfördes en större omorganisation och ett fokus under året har varit att implementera den nya strukturen. Bolaget har även under året anställt en *Head of People and Culture* som ingår i koncernledningen.

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. Under 2018 har en arbetsmiljöansvarig tillsatts inom Allegro i syfte att stärka säkerheten på våra byggarbetsplatser.

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

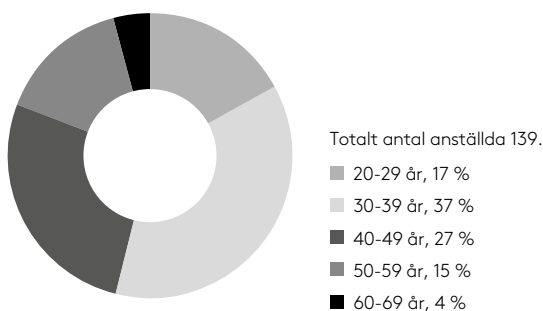
KOMPETENSUTVECKLING

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

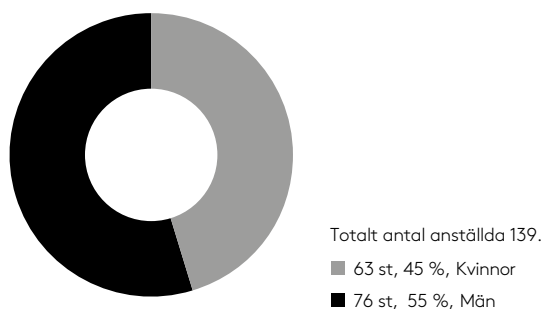
LEDARSKAP OCH KOMMUNIKATION

Ledarskapet och en öppen kommunikation är redskap för ett högt engagemang och nöjda medarbetare. Ett ledarforum har etablerats där bolagets chefer träffas regelbundet för intern utveckling av kompetenser. Parallellt har arbetet med att genomföra s k DISC-analyser på alla medarbetare fortsatt. DISC är en beteendestils- och drivkraftsanalys som syftar till att förbättra feedback, samarbete och kommunikation.

ANTAL OCH ANDEL ANSTÄLLDA FÖRDELAT EFTER ÅLDER, 31 DECEMBER 2018



ANTAL OCH ANDEL ANSTÄLLDA FÖRDELAT EFTER KÖN, 31 DECEMBER 2018



JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Oscar Properties övergripande målsättning är att jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i verksamheten. Kvinnors och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget. Överlag är det relativt jämn fördelning av kvinnor och män inom organisationen. Under 2018 hade Oscar Properties 139 anställda, 63 av dessa var kvinnor och 76 män. Fyra av sex medlemmar i Oscar Properties koncernledning är kvinnor.

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. Under 2018 anställdes en arbetsmiljöansvarig inom byggverksamheten. Fokus under året har varit på att kartlägga arbetsmiljöarbetet samt att implementera förbättringar.

Oscar Properties har en nollvision vad gäller arbetsskador som kan leda till sjukfrånvaro. För att skapa medvetenhet och följa upp så mäter byggverksamheten bland annat antalet olyckor som lett till frånvaro bland medarbetare och underentreprenörer per miljon arbetade timmar. Under 2018 inträffade 13 olyckor som föranledde frånvaro. Sedan bolaget började redovisa olycksfallsfrekvensen på ett mer systematiserat sätt under 2017, har bolaget fått en större transparens samt en förbättrad rapportering och klassificering av incidenter och olyckor. 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.

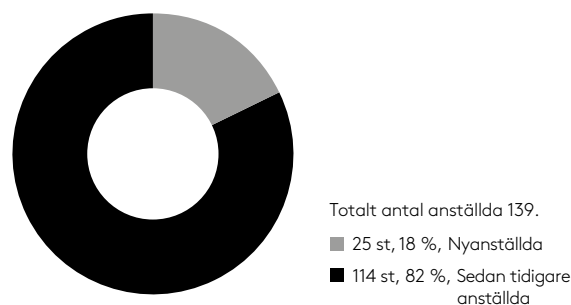
SJUKFRÅNVARO

Totalt antal arbetstimmar inom koncernen var 318 047. Total korttidsfrånvaro uppgick till 4 157 timmar under året, motsvarande 1,31 procent av totalt antal arbetstimmar. Total långtidsfrånvaro uppgick till 4 306 timmar under året, motsvarande 1,35 procent av totalt antal arbetstimmar.

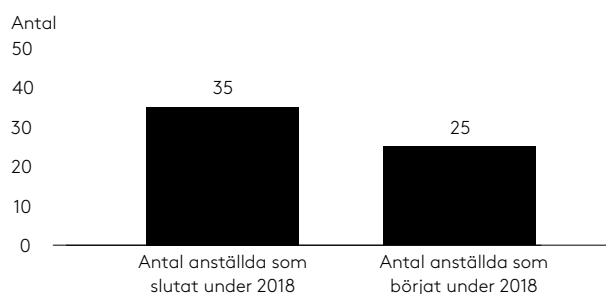
MEDARBETARUNDERSÖKNINGAR

Oscar Properties gör regelbundet medarbetarundersökningar för att ständigt kunna göra förbättringar och uppnå ett högt engagemang hos medarbetarna. Under 2018 genomfördes tre undersökningar med frågor kring arbetsmiljö, ledarskap och medarbetarskap. Överlag visar resultaten på att bolaget har medarbetare som trivs på arbetsplatsen och är engagerade i sitt jobb. Upplevelsen av en för hög arbetsbelastning och stress är dock områden bolaget behöver se över.

ANTAL OCH ANDEL ANSTÄLLDA FÖRDELAT EFTER NYANSTÄLLDA, 31 DECEMBER 2018



ANTAL ANSTÄLLDA SOM BÖRJAT OCH SLUTAT UNDER 2018



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. Under 2018 såg vi exempel på att flera banker erbjöd en ränterabatt till kunder som köpte en bostad som har låg energianvändning och/eller är miljöcertifierad.

Valet av tidlösa material och designlösningar av hög kvalitet som håller över tid, bidrar till en hållbar stadsutveckling och hållbara hem. Oscar Properties inspireras av arkitektur och design och bygger alltid med utgångspunkt i varje plats och byggnads historia.

INTEGRERADE MILJÖMÅL

Ökade krav från kunder och den snabba tekniska utvecklingen gör att fastigheter blir allt mer komplexa och tekniskt avancerade. Oscar Properties har 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, CO₂-utsläpp och återvinningsbarhet. Under 2018 har ett projekt inletts där det nya arbetssättet implementerats.

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 hållbarhetsfrågor integreras naturligt, hela vägen från planering till drift. 2018 färdigställde bolaget Sveriges då största pågående kontorsprojekt, Kvarteret Orgeln 7, i Sundbyberg som certifieras enligt *BREEAM*. Byggorganisationen har under året tillsatt en hållbarhetsansvarig vars fokus har legat på arbetsmiljöfrågor och processer kopplade det nya arbetssättet med målet att leverera *High Performance Buildings*.

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 bolaget även beställare en premiumnivå där kraven är högre än myndigheternas vad gäller energieffektivitet och inneklimat. Genom vårt fokus på energieffektivitet är vi väl förberedda för uppdateringen av Nära-nollenergieregler som Boverket planerar införa från 1/1 2020. Vid utformning/gestaltning av fastigheter med generösa fönsterpartier och terrasser är låg energianvändning en utmaning. Genom effektiv isolering av klimatskalet, energieffektiva installationer och

fönster med ändamålsenligt solskydd och dagsljusinsläpp, säkerställs ett bra inneklimat. Vid tidpunkten för denna hållbarhetsrapport har vi två pågående projekt i Norra Djurgårdsstaden, ett område med tydlig och ambitiös hållbarhetsprofil, där bolaget kan utveckla och förfina lösningar, samtidigt som vi får bekräftat att god design och hållbarhet inte står i konflikt med varandra.

Som ett led i detta samarbete Oscar Properties också med bostadsrättsföreningarna i tidigare genomförda projekt för att säkerställa en så låg energianvändning som möjligt. Under 2018 har detta arbete fokuserat på två tidigare genomförda konverteringsprojekt. I den ena fastigheten ledde åtgärderna till att fjärrvärmeanvändningen minskade till 99,7 kWh/kvm, vilket är 9 procent lägre än Energimyndighetens jämförelsetal för fastigheter från samma år. I den andra fastigheten minskade fjärrvärmeanvändningen till 140 kWh/kvm, 4 procent lägre än motsvarande jämförelsetal trots att fastigheten också inrymmer ett gym vilket bland annat förbrukar mycket energi för varmvatten.

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 boendeupplevelsen. Under 2018 lanserade bolaget en app-baserad tjänsteplattform: OP World, en ny digital plattform där kunder erbjuds skräddarsydda tjänster och lösningar, som både förenklar vardagen och underlättar en hållbar livsstil. I plattformen kan kunderna följa sin användning av hushållsel, varm- och kallvatten. Syftet med detta är att öka medvetenheten om hur det egna beteendet påverkar dels den egna ekonomin men framför allt klimatet. De boende ser sin egen användning i jämförelse med övriga boende i samma projekt, vilket kan skapa ett visst tävlingsmoment. Plattformen innehåller även ett serviceutbud med bland annat leveransrum där varor och gods, till exempel matkassar, kan lämnas även när mottagaren inte är hemma. Bolaget tecknar även avtal med städföretag, vars tjänster sedan erbjuds de boende, vilket ökar tryggheten och kvaliteten, sänker kostnader och minskar transporter. Utvecklingen av utbud och funktioner i plattformen fortsätter. Ett av målen med appen är att underlätta kommunikationen mellan de boende. Den har redan 2 000 aktiva användare, på månadsbasis, fördelat på 700 hushåll. För att ytterligare höja boendeupplevelsen lanserade Oscar Properties under 2018 konceptet Oscar Deli. Förutom matförsäljning och matkassar delar personalen i delin med sig av sin expertkunskap inom råvaror, mat, dryck, hållbarhet och hälsa.



Ansvarsfullt företag

Oscar Properties arbetar proaktivt för att skapa en kultur där etiska affärsmetoder och antikorrupcion 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 antikorrupcion är en självklarhet för oss. I bolagets uppförandekod framgår tydligt att vi ska respektera mänskliga rättigheter, vara en ansvarsfull arbetsgivare och inte acceptera någon form av mutor eller korrupcion.

För att 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. Noggrant utvalda, strategiska leverantörer anlitas för att upprätthålla en jämn och hög kvalitet i leveranserna. Oscar Properties har nolltolerans mot osund konkurrens och utbildar kontinuerligt medarbetare gällande uppförandekoden där etik och antikorrupcion står i fokus. Samtliga byggarbetsplatser är stängda för allmänheten och behörighet kontrolleras genom ID06, vilket alla entreprenörer som arbetar på arbetsplatserna ska vara anslutna till. Sedan 2017 har bolaget ett samarbete med gränspolis i syfte att ytterligare förstärka säkerheten på arbetsplatserna. Under 2018 fortsatte detta samarbete. Under 2019 kommer nuvarande ID06 system att ersättas av ett nytt, säkrare system. Oscar Properties utbildar bolagets medarbetare om gällande säkerhetsrutiner som är framtagna efter de regler och lagar som finns samt från det samarbete som bolaget har med gränspolis.

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. Som bostadsutvecklare är Oscar Properties ensam 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 anordnas regelbundet seminarier i samarbete med KTH (Kungliga Tekniska Högskolan) där nyckelpersoner från arkitektkontoren deltar. I november 2018 hölls ett mycket uppskattat seminarium på KTH där Bjarke Ingels från BIG och Reinier de Graaf från OMA föreläste tillsammans under temat *the current status of architecture*. Videon från föreläsningen har hittills haft över 8 000 visningar. Denna typ av samhällsengagemang är ett självklart inslag i vårt arbete på Oscar Properties.

Som ett led i arbetet med att ta ett socialt ansvar, har bolaget bidragit till uppbyggnaden av en flickskola i Indien, *Deogarh Secondary High School for girls*, som invigdes under 2018. Det är organisationen *School by School* som står bakom initiativet att bygga skolan som idag har 600 flickor. Syftet med skolan är att främja jämställdhet och skapa bättre förutsättningar för unga kvinnor i landet.

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 sidan 8 samt 42-48 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 11 april 2019

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.

**LOUISE GRANDINSON**

Affärsutvecklingschef, anställd sedan 2017. • Född 1981. • Utbildning och erfarenhet: Magisterexamen Handelshögskolan Stockholm. Tidigare Investeringsansvarig och CFO inom Axel Johnson gruppen, MAG Interactive samt ansvarig för digital affärsutveckling på Walt Disney. • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Convendum Corporation AB, Parakey AB samt TMPL Solutions AB. • Innehav i bolaget: –.

**OLA NILSSON**

Interim CFO. • Född 1957. • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare CFO på Telenor Sweden, Dell Nordics och MTRS. • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Ola Nilsson Management AB. • Innehav i bolaget: –.

**ULRIKA STÅHLBERG**

Försäljningschef, anställd sedan 2017. • Född 1976. • Utbildning och erfarenhet: Försäljningschef Nyproduktion Svensk Fastighetsförmedling, Affärsområdesansvarig Svensk Nyproduktion, Försäljningsansvarig Nyproduktion Skanska Nya Hem, Försäljningsansvarig Nyproduktion Bonava. • Pågående uppdrag: –. • Innehav i bolaget: –.

**INGER OLSSON**

Projektutvecklingschef, anställd sedan 2018. • Född 1955. • Utbildning och erfarenhet: Civilingenjör KTH, Affärs- och projektutveckling kommersiellt och bostäder i Skanska inkl uppstart av BoKlok-konceptet, Risk Management på koncernstab och VD för några projektbolag i stora komplexa projekt inom Skanska. Internationell erfarenhet. • Pågående uppdrag: –. • Innehav i bolaget: –.

**KARIN HANDIN**

Head of People & Culture, anställd sedan 2018. • Född 1971. • Utbildning och erfarenhet: Arbetslivspsykologi från Mälardalens högskola, Masters of Media, Projektledarutbildning IT/Media, Bachelor of Arts, kommunikationsinriktning, Griffith University, Australien. HR Manager på Ford Motor Company AB, HR Business Partner på Upplands Motor, HR Performance & System Manager på DHL. • Pågående uppdrag: –. • Innehav i bolaget: –.

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). • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i ATS Finans Holding AB, ATS Finans AB och J Grinbaum Finanskonsult AB. Medlem av advisory board för Genesta Property Nordic AB. • Innehav i bolaget: 76 000 stamaktier samt 2 130 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. • 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 Carneo AB. Senior advisor till GP Bullhound och ledamot i Nasdaq's Bolagskommitte. • Innehav i bolaget: 3 000 stamaktier och 375 preferensaktier.



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 134 430 preferensaktier, genom bolag.

Bolagsstyrningsrapport 2018

INTRODUKTION

Denna bolagsstyrningsrapport antogs av styrelsen vid styrelsemötet den 10 april 2019.

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

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

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

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

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

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

Enligt styrelsens uppfattning har Oscar Properties under 2018 följt koden i alla avseenden.

I september 2018 fann Nasdaq Stockholms Disciplinnämnd att Oscar Properties under såväl september samt oktober månad 2017 brutit mot regelverket för Nasdaq Stockholm och ålade Oscar Properties ett vite om två årsavgifter motsvarande 410 000 kronor. I övrigt har inga överträdelser 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.

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

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

Styrelsens arbetsuppgifter bereds delvis av dess revisionsutskott och ersättningsutskott.

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

AKTIER OCH AKTIEÄGARE

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

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick den 31 december 2018 till 61 865 064 kronor fördelat på 30 932 532 aktier, varav 28 563 496 stamaktier, och 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier av serie B, envar med ett kvotvärde om 2 kronor.

Parkgate AB (f d Oscar Engelbert AB) ägde den 31 december 2018 cirka 39,1 procent av aktierna och innehade cirka 42,0 procent av rösterna i bolaget. Parkgate AB är helägt av Oscar Properties grundare, styrelseledamot och verkställande direktör Oscar Engelbert.

Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå till lägst 40 000 000 kronor och högst 160 000 000 kronor uppdelat på lägst 20 000 000 aktier och högst 80 000 000 aktier.

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

Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie. Stamaktier av serie B, preferensaktier och preferensaktier av serie B har ett röstvärde om en tiodels röst per aktie. Förutsatt att stamaktier av serie B utgivits kan stamaktier konverteras till stamaktier av serie B genom skriftlig begäran från aktieägare till styrelsen. Genomförandet av sådan omvandling innebär att det totala antalet röster i bolaget minskar. Det finns ingen begränsning i hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. Mer information om bolagets aktie och dess aktieägare återfinns i årsredovisningen på sidorna 60-61.

BOLAGSSTÄMMA

Allmänt

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

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

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

Årsstämman den 18 april 2018

Oscar Properties årsstämma hölls den 18 april 2018 i Norra Tornen, Showroom, i Stockholm. Vid stämman närvarade 24 aktieägare, antingen personligen eller genom ombud, representerande 54,4 procent av rösterna i bolaget. Årsstämman beslutade om:

- Fastställande av resultat- och balansräkning, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning samt vinstutdelning i enlighet med styrelsens förslag,
- ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna samt den verkställande direktören för räkenskapsåret 2017,
- i enlighet med valberedningens förslag att styrelsen skall bestå av fem ledamöter,
- att styrelsearvode skall, i enlighet med valberedningens förslag, 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 inget arvode ska utgå samt 50 000 kronor till revisionsutskottets ordförande och 25 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet och att arvode till bolagets revisor skall utgå enligt godkänd räkning.
- Omval av, i enlighet med valberedningens förslag, styrelseledamöterna Oscar Engelbert, Jakob Grinbaum, Ann Grevelius, Staffan Persson samt Johan Thorell för tiden fram till nästa årsstämma, omval av Jakob Grinbaum som styrelsens ordförande samt omval av Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor för tiden fram till slutet av nästa årsstämma.
- Emissionsbemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, före nästa årsstämma, besluta om nyemission, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, att betalas kontant, med apportegendom eller genom kvittning, av: (1) stamaktier eller stamaktier av serie B, eller 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. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att nyemissioner ska kunna ske för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, del av fastighet eller fastighetsbolag, eller för att anskaffa kapital, eller för att finansiera fortsatt tillväxt i bolaget på andra sätt.
- en ökning av bolagets aktiekapital med 1 142 538 kronor via överföring från fritt eget kapital, genom fondemission av 571 269 nya preferensaktier riktad till innehavare av stamaktier. Innehav av femtio (50) stamaktier på avstämningsdagen berättigar till en (1) ny preferensaktie. De nya preferensaktierna skall omfattas av inlösenförbehåll i bolagets bolagsordning.
- bemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till årsstämman 2019, besluta om förvärv respektive överlåtelse av egna aktier av sådant aktieslag som vid tidpunkten för bemyndigandets utnyttjande är upptaget till handel på Nasdaq Stockholm.
- Att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.
- Årsstämmans beslut i dess helhet framgår av det fullständiga protokollet från bolagsstämman, vilket tillsammans med övrig information om bolagsstämman finns tillgänglig på bolagets webbplats www.oscarproperties.se.

VALBEREDNING

Uppgifter

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

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

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

Sammansättning

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

Skulle en aktieägare, som är representerad i valberedningen, väsentligt minska sitt ägande så att aktieäandet 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 ägande så att aktieäandet skulle kvalificera för en plats i valberedningen (och denne aktieägare inte i samband härmed erbjuds att utse ledamot i valberedningen på grund av vad som föreskrivs i föregående mening) ska, om valberedningen så beslutar, sådan aktieägare erbjudas möjlighet att utse en ledamot utan att ledamot utsedd av annan aktieägare entledigas. Antalet ledamöter i valberedningen ska aldrig överstiga sex (6).

Parkgate AB (f.d Oscar Engelbert AB), Zimbrine Holding BV och Ernström Finans AB samt Fjärde AP-fonden har nominerat ledamöter till valberedningen inför årsstämman 2019, bestående av följande personer:

- Parkgate AB har utsett Fredrik Palm, advokat och delägare på Gernandt&Danielsson advokatbyrå, till sin ledamot i valberedningen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNINGAR SAMT NÄRVARO UNDER 1 JANUARI-31 DECEMBER 2018

Ledamot	Invalid	Ersättning (kr)	Styrelse (25 möten inkl. konstituerande)	Revisionsutskott (4 möten)	Ersättningsutskott (1 möte)
Jakob Grinbaum	2012	400 000	25	3	1
Oscar Engelbert	2011	Se not 6 sid 88-89	25	2	
Ann Grevelius	2015	225 000	25	4	
Staffan Persson	2015	200 000	25	2	1
Johan Thorell	2012	250 000	25	4	

- Zimbrine Holding BV och Ernström & C:o AB har gemensamt utsett Charlotte Hybinette, Senior Investment Manager vid Ernström & C:o AB, till sin ledamot i valberedningen.
- Fjärde AP-fonden har utsett Olof Nyström, Senior Portföljförvaltare Fastigheter vid Fjärde AP-fonden, till sin ledamot i valberedningen.

Vidare är Jakob Grinbaum i sin egenskap av 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 (4) gånger per år. Vid det konstituerande styrelsemötet ska bland annat styrelsens ordförande utses, bolagets firmatecknare fastställas samt styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen gås igenom och fastställas. På bolagets styrelsemöten behandlas bland annat bolagets finansiella situation samt framsteg i förhandlingar och frågeställningar i joint ventures/intresseföretag. Utvecklingsstadier av bolagets projekt diskuteras vid behov. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov. Styrelsen är beslutsför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande.

Sammansättning

Under perioden 1 januari 2018 till och med årsstämman 2018 bestod bolagets styrelse av de fem stämmevalda ledamöterna: Jakob Grinbaum (ordförande), Oscar Engelbert, Ann Grevelius, Staffan Persson och Johan Thorell. Årsstämman 2018 omvalde Jakob Grinbaum (ordförande), Oscar Engelbert, Ann Grevelius, Staffan Persson och Johan Thorell.

I avsnittet *Styrelse* på sidan 51 redovisas varje styrelseledamots födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget. Under 2018 hölls 25 styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen enligt ovan.

Staffan Persson meddelade styrelsen den 21 december 2018 att han med omedelbar verkan lämnar bolagets styrelse.

Valberedningen föreslår inför årsstämman den 2 maj 2019 och för tiden fram till nästa årsstämma, omval av styrelseledamoten Oscar Engelbert, samt nyval av Peter Norman, Therese Agerberth,

Stefan De Geer och Ulf Nilsson. Samtliga ledamöter som valberedningen föreslår till nyval är att betrakta som oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare. Peter Norman föreslås väljas till ny styrelseordförande.

Oberoendekrav

Styrelsen i bolaget är föremål för de oberoendekrav som följer av koden. Inför årsstämman 2018 presenterade valberedningen följande bedömning avseende de styrelseledamöter som valdes vid årsstämman 2018. Jakob Grinbaum (ordförande), Ann Grevelius 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.

Staffan Persson bedömdes inte vara 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 2018

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

Styrelsen har under år 2018 fortsatt 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

ras om resultatet av utvärderingen. Styrelsens arbete utvärderades hösten 2018 baserat på individuella svar på formaliserade undersökningar samt enskilda samtal med styrelseordföranden. Resultatet av denna utvärdering har rapporterats till valberedningen.

STYRELSENS UTSKOTT

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

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2017 och har sedan dess bestått av Johan Thorell (ordförande) och Ann Grevelius men även styrelsens ordförande Jakob Grinbaum 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 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 och till och med den 21 december 2018 bestått av Jakob Grinbaum och Staffan Persson. Jakob Grinbaum, styrelsens ordförande, utgör till årsstämman 2019 bolagets ersättningsutskott.

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

REVISION

Revisorn ska granska Oscar Properties årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Styrelsen har också bestämt i sin arbetsordning att revisorn överiktligt ska granska bolagets halvårs- eller niomånadersrapport. Revisorn granskade översiktligt delårsrapporten för perioden januari-september 2018.

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 (2) möten under år 2018 med bolagets revisionsutskott. Vid dessa möten med revisionsutskottet deltog bolagets styrelse i dess helhet.

STYRNING OCH ORGANISATIONSSTRUKTUR

Styrdokument

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

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 aktiebrukarnas aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Policy skall 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 emitenter 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 insynsställning, 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 50,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 12,50 kronor per aktie.

Enligt Diskrimineringslagen skall en arbetsgivare vidta aktiva åtgärder för att motverka diskriminering. Oscar Properties ledning

har därför fastställt ett antal styrande dokument i syfte att säkerställa såväl ett aktivt jämställdhetsarbete och att identifiera, samt former för att eliminera, diskriminering. De dokument som är styrande är enligt följande och anges utan inbördes rangordning :

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

Oscar Properties målsättning med ovan angivna styrande dokument är att alla anställda ska ha samma rättigheter, möjligheter, och skyldigheter inom alla områden i arbetslivet. Arbetsförhållanden, utbildnings- och beföringsmöjligheter ska vara oberoende av kön, etnicitet, religion samt ålder och lönesättningen ska vara jämställd och ej diskriminerande inom Oscar Properties. Regelefterlevnad ska bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka till att de riktlinjer som anges i dessa styrande dokument efterlevs.

Organisationsstruktur

Oscar Properties affärsverksamhet är organiserad i tre enheter:

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

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

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Oscar Properties verkställande direktör ansvarar för bolagets löpande förvaltning enligt 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 51 för information om den verkställande direktören Oscar Engelberts födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, väsentliga uppdrag utanför bolaget, och eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget samt väsentliga aktieinnehav och delägarskap i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Inledning

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och koden för bolagets interna kontroll.

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

Kontrollmiljö

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

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

Riskbedömning

Riskhantering är inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Oscar Properties är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen minst en gång om året en genomgång av den interna kontrollen tillsammans med bolagets revisorer och genomgången behandlas av styrelsen vid närmast följande styrelsemöte.

Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder vidtas för att reducera dessa risker. Se separat avsnitt om risker och riskhantering på sidan 64-66.

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 policys, 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.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Behov av internrevision

Oscar Properties har en relativt liten organisation där samtliga enheter – *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 18 april 2018 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 2018 beslutade om framgår av denna sida. För ytterligare information om ersättning till ledande befattningshavare, se not 6 sidorna 88-89.

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sidorna 52-57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt *International Standards on Auditing* och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

UTTALANDE

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

Stockholm den 11 april 2019

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 2018 uppgick soliditeten i koncernen till 30 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 bostadsrättsföreningar samt deras 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. För en schematisk bild av typiska betalningsflöden i ett projekt, se sidan 59.

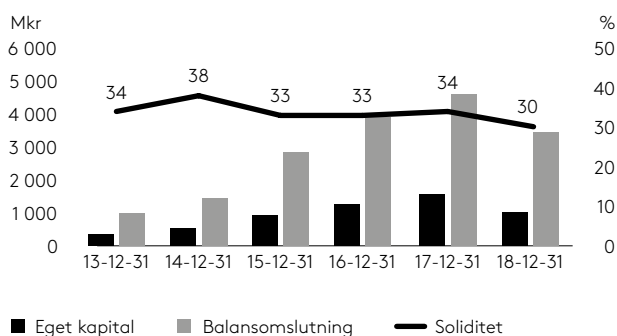
EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital uppgick den 31 december 2018 till 1 026,1 mkr (1 554,1) och soliditeten till 30 procent (34). Balansomslutningen uppgick till 3 398,6 mkr (4 611,5). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av den övre grafen på denna sida.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER¹

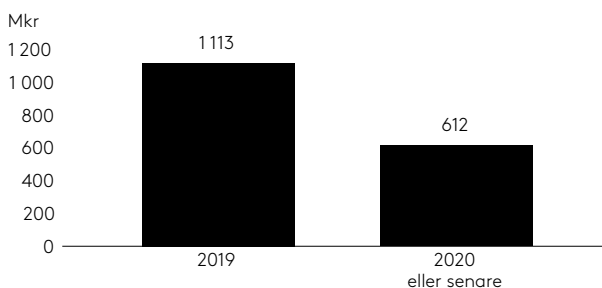
Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 724,7 mkr (2 323,7), varav 612,9 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 1 035,8 mkr och övriga långfristiga räntebärande skulder om 76,0 mkr.

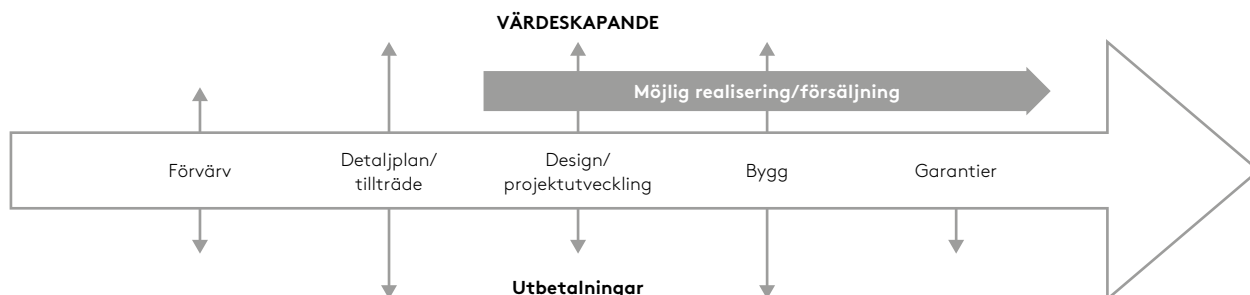
EGET KAPITAL, BALANSOMSLUTNING (MKR) OCH SOLIDITET (%)



FÖRFALLOPROFIL (MKR)

Koncernens räntebärande skulder, nominella belopp





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.

Oscar Properties tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod vilket innebär att varken fastigheter eller de räntebärande skulderna i respektive joint venture/intresseföretag redovisas. De totala räntebärande skulderna i koncernbolagen och joint venture/intresseföretagen uppgick sammanlagt den 31 december 2018 till 1 807,8 mkr (2 915,0) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 1,1 år (1,7). Den 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen samt i joint venture- och intresseföretagen till 5,4 procent (5,9) exklusive preferensaktie serie B.

Borgensåtaganden

Den 31 december 2018 förelåg borgensåtagande för helägda respektive intressebolags räntebärande skulder om 1 114,8 mkr (2 777,2). Moderbolagets borgensåtaganden för dessa skulder uppgick till 2 050,8 mkr (3 602,8).

Pant

Koncernen hade den 31 december 2018 ställt säkerhet främst för räntebärande skulder genom pant i fastighetsinteckningar om totalt 924,5 mkr (777,2).

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2018 till 101,7 mkr (479,9).

FINANSPOLICY OCH FINANSIELL RISKHANTERING

För information om bolagets finanspolicy se not 28 *Finansiella instrument och finansiell riskhantering*, sidan 98. För information om bolagets finansiella riskhantering, se sidorna 65-66.

¹ 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.

276 mkr
(varav 276 mkr förfaller
under 2019)

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.

785 mkr
(varav 209 mkr förfaller
under 2019)

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.

664 mkr
(varav 628 mkr förfaller
under 2019)

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 2018 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 30 932 532, varav 28 563 496 aktier utgjordes av stamaktier, 2 234 435 aktier av preferensaktier, samt 134 601 aktier av preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Bolaget till 28 800 399,6, varav stamaktier motsvarade 28 563 496 röster, preferensaktier motsvarade 223 443,5 röster och preferensaktier av serie B motsvarade 13 460,1 röster.

STAMAKTIEN

För stamaktien uppgick sista betalkurs den 28 december 2018 till 14,70 kronor, vilket gav ett börsvärde för stamaktien om 420 mkr.

PREFERENSAKTIEN

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 28 december 2018 till 126 kronor, vilket gav ett börsvärde för preferensaktien om 282 mkr.

PREFERENSAKTIEN SERIE B

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 28 december 2018 till 431 kronor, vilket gav ett börsvärde för preferensaktien serie B om 58 mkr.

AKTIEÄGARE

Den 31 december 2018 uppgick antalet aktieägare till 9 479 st. Av dessa utgjorde cirka 96 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 fondemission genomfördes i maj enligt beslut på årsstämman. Fondemissionen riktades till innehavare av stamaktier och innebar att innehav av 50 stamaktier på avstämningsdagen berättigade till en ny preferensaktie.

En kvittningsemission genomfördes i juni av 180 000 preferensaktier till ett pris om 187,50 kronor per preferensaktie. Emissionen genomfördes som reglering av en del av Skandrentings fordran på Oscar Properties-koncernen.

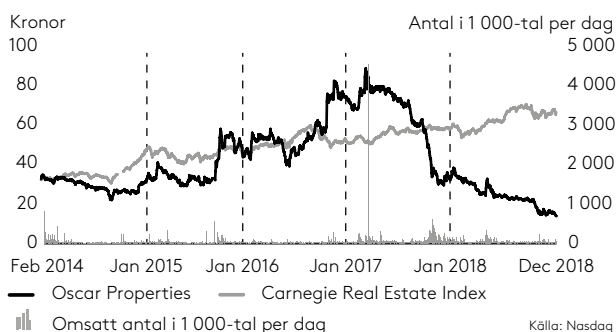
273 327 preferensaktier av serie B anmäldes för inlösen enligt bolagsordningen under perioden 1-31 mars 2018. Avstämningsdagen var den 29 juni 2018. Inlösenlikviden fastställdes till 502,18 kronor per aktie vilket inkluderar upplupen del av utdelningen vilket motsvarar en sammanlagd inlösenlikvid om 137,3 mkr.

UTDELNING

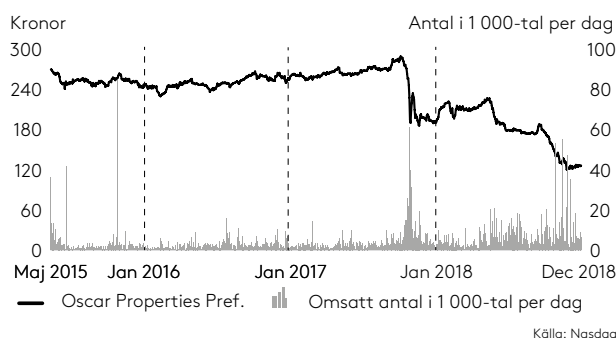
Långsiktigt ska bolaget lämna hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktier. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på stamaktierna komma att bli låg eller utebli.

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.

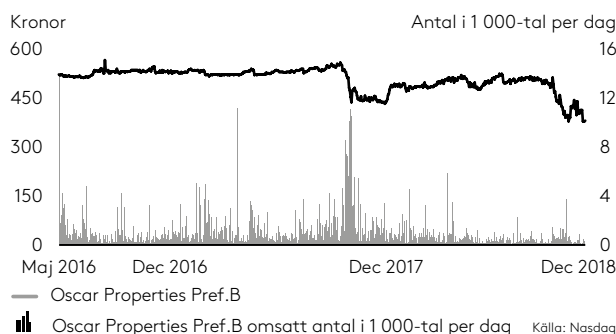
STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIE SERIE B, KURSUTVECKLING



OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 31 DECEMBER 2018

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	12 092 482			39,1	42,0
Staffan Persson, genom bolag	2 955 357	72 680		9,8	10,3
Ernström & Co AB	2 000 000	20 642		6,5	7,0
Fjärde AP-fonden	1 950 433	68 336		6,5	6,8
Avanza Pension	571 073	182 485	11 974	2,5	2,1
Swedbank Försäkring	496 495	54 613	1 502	1,8	1,7
Johan Thorell, genom bolag	200 000	134 430		1,1	0,7
Jan Erik Engström	310 000			1,0	1,1
Danica Pension	225 037	64 345	35	0,9	0,8
Nordnet Pensionsförsäkring	129 116	80 466	16 250	0,7	0,5
Karl-Erik Palmung	204 478	2 000		0,7	0,7
SEB Trygg Liv	169 659			0,5	0,6
XACT Fonder	141 691			0,5	0,5
Danske Invest Fonder	21 169	100 000		0,4	0,1
HL-Family Oy	112 970	2 946		0,4	0,4
Övriga	6 983 536	1 451 492	104 840	27,6	24,8
Summa	28 563 496	2 234 435	134 601	100,0	100,0

Informationen om aktieägarstruktur den 31 december 2018 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick den 31 december 2018 till 60 909 180 kronor fördelat på 28 563 496 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier serie B, med ett sammanlagt kvotvärde om 2 kronor per aktie. Per samma datum uppgår antalet röster i Bolaget till 28 800 399,6, varav stamaktier motsvarar 28 563 496 röster, preferensaktier motsvarar 223 443,5 röster och preferensaktier serie B motsvarar 13 460,1 röster.

AKTIEKAPITALET S UTVECKLING

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

Tidpunkt	Transaktion	Förändring av 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
2018, maj	Fondemission preferensaktier serie B	571 269	1 142 538	2
2018- juni	Fondemission preferensaktier serie B	180 000	360 000	2
2018-juli	Inlösen av preferensaktier	-273 327	-546 654	2
2018	Vid årets slut	30 932 532	61 865 064	

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	63
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER	68
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING MED KOMMENTARER	70
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	72
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	73
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER	74
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR MED KOMMENTARER	75
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	76
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	77
TILLÄGGSINFORMATION OCH NOTER	78
STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE	105
REVISIONSBERÄTTELSE	106
DEFINITIONER	110
AKTIEÄGARINFORMATION	111
ADRESS	111

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2018.

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. Den 31 december uppgick projektmarginalen i pågående projekt i genomsnitt till 13 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 2018 uppgick soliditeten i koncernen till 30 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 2018 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 21 projekt (inklusive tre etapper av Primus park) varav 17 helägda. Projekt och fastigheter där koncernen är delägare redogörs för ytterligare i not 17, *Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden*. På sidorna 22-24 redovisas samtliga projekt och fastigheter i vilka koncernen hade ett engagemang vid periodens slut.

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 ägare till 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, ett delägt bolag med en kapitalandel om 30 procent samt 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 79 (180) och antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 46 (138) under året. Det totala bedömda antalet bostäder i projektportföljen uppgår till 3 705 (4 079) varav 195 (1 114) bostäder är under pågående produktion. Detaljplaneprocesserna utgör ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

Förvärv och avyttringar av projektfastigheter

Projektet Biografen Penthouses, en del av fastigheten Stockholm Ruddammen 29, såldes i september 2017 till Axxonen Properties AB för 125 mkr.

Köparen av Oscar Properties byggrätt för Biografen Penthouses kunde ej fullfölja köpet.

Oscar Properties förvärvade Biografen Penthouses, en del av fastigheten Stockholm Ruddammen 29, av Axxonen Properties ABs konkursbo. Oscar Properties räknar med ett positivt resultat för projektet. Fastigheten har under 2018 avyttras till Brf Biografen Penthouse.

Avyttringar av förvaltningsfastigheter

Oscar Properties sålde fastigheterna Annedal 23:33 och Grönland 18 för ett underliggande värde om ca 98 mkr med positiv resultateffekt.

Aktien

Årsstämman beslutade om utdelning: 20 kronor per preferensaktie, 50 kronor per preferensaktie av serie B samt fondemission med utgivning av 571 269 preferensaktier. Ägare av stamaktier tilldelades en preferensaktie för varje 50 stamaktier. 273 741 preferensaktier av serie B i Oscar Properties anmäldes för inlösen under perioden 1-31 mars, motsvarande en sammanlagd inlösenlikvid om 136,1 mkr plus upplupen del av utdelningen.

Oscar Properties beslutade om en kvittningsemission av 180 000 preferensaktier till Skandrenting AB för 187,50 kronor per preferensaktie som reglering av del av en skuld.

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 1 766,1 mkr (2 788,3) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 1 731,9 mkr (2 711,7). Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park.

Hysesintäkterna uppgick till 34,2 mkr (76,6) och var främst hänförliga till projektfastigheterna Nackahusen och Bakaxeln. Dessa fastigheter har förvärvats för framtida bostadsutvecklings-

projekt men har i dagsläget hyresgäster. Fastigheterna kommer att omvandlas till bostadsutvecklingsprojekt när detaljplaner har fastställts. Förändringen jämfört med föregående år beror på försäljningarna av förvaltningsfastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1 i slutet av 2017.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till –371,9 mkr (532,1).

Det negativa rörelseresultatet förklaras av lägre intäkter, nedskrivningar samt ökade produktionskostnader i några projekt. Intäkterna från projektverksamheten påverkades av en låg försäljningstakt i kombination med den prissänkning på färdigställda lägenheter som genomfördes i slutet av perioden. Prissänkningen reserverades fullt ut och påverkar resultatet i perioden. Kostnaderna ökade då det under perioden dels gjordes en bedömning att några slutkostnadsprognoser behövde justeras och dels att det togs höjd för ökade produktionskostnader för några projekt för att säkerställa att dessa blir klara i tid för inflyttningar. Kostnadsökningarna avsåg framförallt Innovationen samt konverteringsprojekten Nybrogatan 19 och Bageriet.

Utöver detta har koncernen haft tillkommande kostnader för avslutade projekt.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 48,5 mkr (43,4) och avser i huvudsak ränteintäkter från fordringar på bostadsrättsföreningar. Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till 168,7 mkr (157,1).

Årets resultat

Koncernens resultat för räkenskapsåret uppgick till –492,5 mkr (350,5). Den totala skattekostnaden för perioden uppgick till –0,4 mkr (–67,9) och avser framförallt uppskjuten skatt.

FINANSIELL STÄLLNING

Avkastning

Avkastning på eget kapital efter skatt är negativ (25).

Eget kapital, soliditet och balansomslutning

Koncernens eget kapital uppgick den 31 december 2018 till 1 026,1 mkr (1 554,1) och soliditeten till 30 procent (34). Balansomslutningen vid årets utgång uppgick till 3 398,6 mkr (4 611,5).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick nominellt till 1 714,4 mkr (2 330,8), varav 611,5 mkr (674,2) bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 1 026,9 mkr (1 156,5), och övriga räntebärande långfristiga skulder om 76,0 (500,1) mkr.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2018 till 101,7 mkr (479,9).

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 267,5 mkr (–952,6) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter

vilka utgör förvärv av fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –183,7 mkr (405,8) och hänförde sig främst till förändringar av långfristiga fordringar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –462,0 mkr (781,1) och var framförallt hänförligt till amortering av lån och utdelningar. Totalt uppgick periodens kassaflöde till –378,2 mkr (234,2). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 101,7 mkr (479,9).

Säsongvariation

Oscar Properties verksamhet har inga tydliga säsongvariationer. 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 140 (141) varav 75 (62) kvinnor och 65 (79) 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 2018 till 61,9 mkr (60,1) fördelat på 30 932 532 (30 454 590) aktier, varav stamaktier 28 563 496 (28 563 496), preferensaktier 2 234 435 (1 483 166) och preferensaktier serie B 134 601 (407 928) 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. Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning till fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt. I syfte att uppnå en hållbar kapitalstruktur pågår förhandlingar avseende förlängning av obligationslån om 450 mkr och vidare genomförs en översyn av koncernens förvaltningsfastigheter i syfte att möjliggöra en reducerad kapitalbindning och att frigöra likviditet. Skulle de åtgärder

som beskrivs inte falla väl ut kan det innebära att förutsättningarna för fortsatt drift inte finns. Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift. Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden hanteras genom en strikt likviditetskontroll och en effektiv projektmodell.

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning för fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt. I syfte att uppnå en hållbar kapitalstruktur pågår förhandlingar avseende förlängning av obligationslån om 450 mkr och vidare genomförs en översyn av koncernens förvaltningsfastigheter i syfte att möjliggöra en reducerad kapitalbindning och att frigöra likviditet.

Skulle de åtgärder som beskrivs inte falla väl ut kan det innebära att förutsättningarna för fortsatt drift inte finns. Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

UTDELNINGSPOLICY

Långsiktigt ska bolaget lämna hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktier. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till preferensaktier och stamaktierna. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna enligt gällande bestämmelser i bolagsordningen.

OMVÄRLDSRISKER

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

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.	- Säkerställa kompetens för affärsutveckling och projektutveckling - Månadsvis revision och uppföljning av projektportföljen i ledningsgruppen
Tekniska risker	Vid såväl nyproduktion och konvertering som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till bostadsändamål, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade nyproduktioner eller konverteringar, eller ökade kostnader för nyproduktion, konvertering och förvaltning av bolagets fastigheter.	- Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv - Systematisk uppföljning under hela projekterings- och byggprocessen. - Erfarenhetsåtermatning
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.	- Personal med rätt kompetens i byggprojektledningen - Rutiner för bedömning av underentreprenörer inklusive motpartsriskanalys - Löpande projektavstämningar
Risker relaterade till förvärv	Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick.	- Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv
Risker relaterade till försäljning	Vid avyttring av 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.	- Väl planerade marknads-kampanjer med tydliga målgrupper och budskap - Juridiskt stöd i granskning och upprättande av försäljningsavtal
Prisrisker	Oscar Properties exploateringsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, driftskostnader och tillåten användning av fastigheten, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar, liksom felaktigheter i värderingarna av Oscar Properties fastigheter, skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.	- Professionell förvaltningsorganisation för att säkerställa uthyrning på marknadsmässiga villkor - Regelbunden och oberoende marknadsvärdering av förvaltningsfastigheterna

FINANSIELLA RISKER

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Kredit- och motpartsrisk	Oscar Properties och dess intresseföretag/joint ventures är exponerade mot risken att inte få betalt. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till 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.	- Välja projektpartners och banker med omsorg. Företrädesvis väljs stora och välenommerade bolag och banker
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 rymms inom beviljade kreditfaciliteter.	- Planering och aktivt prognosarbete för att skapa handlingsutrymme - Förhandlingar avseende förlängningar
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt.	- God likviditetsplanering - Reducera kapitalbindning och att frigöra likviditet
Marknadsrisk	Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk.	- Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna enligt gällande policy och riktlinjer
Ränterisk	Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder.	- Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande policy och riktlinjer, se not 28
Valutarisk	Med valutarisk avses risken att förändringar i valutakurser kan påverka kostnader för inköp i andra valutor än svenska kronor.	- Valutasäkringar

MODERBOLAGET

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

Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgick till –72,4 mkr (72,3) och bestod framförallt av resultat från andelar i koncernföretag om –52,0 (109,8). På bokslutsdagen uppgick eget kapital till 940,1 mkr (1 168,9). Skulderna uppgick till 2 277,2 mkr (1 920,1). Bolagets soliditet var 29 procent (38).

VALBEREDNINGEN

Inför årsstämman 2019 består Oscar Properties valberedning av Fredrik Palm (ordförande), Charlotte Hybinette samt Olof Nyström vilka representerar de tre största ägarna, samt styrelsens ordförande Jakob Grinbaum.

RIKTLINJER FÖR LÖN OCH ANNAN ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen ändring mot föregående år när det gäller riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktör och koncernledning, för närvarande sex 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 2018 har ej skett.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2018

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Oscar Properties årsredovisning 2018 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnitt *Bolagsstyrningsrapport 2018* på sid. 52-57.

HÅLLBARHETSRAPPORT 2018

Oscar Properties hållbarhetsarbete utgår från en 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. Fokusområden för hållbarhetsarbetet är;

- Hållbara fastigheter
- Ansvarsfullt företag
- Ansvar som arbetsgivare

Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen finns som separat del av årsredovisningen, se sidorna 42-48.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition till årsstämman 2019, se nedan samt framgår av not 33.

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	572 861 171 kr
Balanserat resultat	377 760 635 kr
Årets förlust 2018	–72 414 790 kr
Summa disponibla medel	878 207 016 kr

Styrelsen föreslår med hänsyn till bestämmelserna i 17 kap.3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen (2005:551) att ingen utdelning lämnas till aktieägarna vilket innebär att medlen disponeras enligt följande:

per preferensaktie, totalt 2 234 435 aktier,	
utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
per preferensaktie, serie B, 143 601 aktier,	
utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
per stamaktie, 28 563.496 aktier,	
utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
Sammanlagd av styrelsen föreslagen utdelning uppgår till	0
Summa föreslagen utdelning	0

Balanseras i ny räkning	878 207 016 kr
-------------------------	----------------

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång framgår av not 34.

FRAMTIDA UTVECKLING

Oscar Properties avslutade året med en balansräkning med en soliditet som uppgick till 30 procent (34) och likvida medel om 101,7 mkr (480). Tillsammans med en attraktiv projektportfölj och lönsamhet i pågående projekt står koncernen väl rustad för kommande år.

Koncernens rapport över totalresultat med kommentarer

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	1, 2		
Försäljning av varor och tjänster		1 731,9	2 711,7
Hysesintäkter	3	34,2	76,6
Nettoomsättning		1 766,1	2 788,3
Produktionskostnader		-2 030,6	-2 392,3
Fastighetskostnader		-10,6	-32,9
Summa rörelsekostnader	4, 6	-2 041,2	-2 425,2
Bruttoresultat		-275,1	363,1
Central administration	4, 6, 11	-89,0	-71,4
Resultat av projektfastighetsförsäljningar		-2,6	70,4
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	17	-0,2	23,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-5,0	146,1
Rörelseresultat		-371,9	532,1
Finansiella intäkter	7	48,5	43,4
Finansiella kostnader	7	-168,7	-157,1
Resultat från finansiella poster		-120,2	-113,7
Resultat före skatt		-492,1	418,4
Inkomstskatt	9	-0,4	-67,9
Årets resultat		-492,5	350,5
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		-	-
Summa totalresultat för året		-492,5	350,5
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-492,5	350,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretages aktieägare		-492,5	350,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per stamaktie, kr ¹	10	-18,54	11,28
Antal aktier utestående		30 932 532	30 454 590
Genomsnittligt antal stamaktier		28 563 496	28 443 325
Genomsnittligt antal preferensaktier		2 183 272	1 864 575

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

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 1 766,1 mkr (2 788,3) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 1 731,9 mkr (2 711,7). Upparbetade intäkter redovisas enligt principen för successiv vinstavräkning. Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park.

Hyresintäkterna uppgick till 34,2 mkr (76,6) och var främst hänförliga till projektfastigheterna Nackahusen och Bakaxeln. Dessa fastigheter har förvärvats för framtida bostadsutvecklingsprojekt men har i dagsläget hyresgäster. Fastigheterna kommer att omvandlas till bostadsutvecklingsprojekt när detaljplaner har fastställts. Förändringen jämfört med föregående år beror på försäljningarna av förvaltningsfastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1 i slutet av 2017.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till 2 041,2 mkr (2 425,2) och var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojektet.

Fastighetskostnaderna uppgick till 10,6 mkr (32,9). Minskningen beror på de försäljningar som genomfördes i slutet av 2017.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick till 89,0 mkr (71,4). Ökningen förklaras av en större central organisation jämfört med föregående år.

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick till –2,6 mkr (70,4) och bestod av resultat vid försäljningen av projektet Annedal.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick till –0,2 mkr (23,8) och bestod av resultat från projektet Industriverket.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till –5,0 mkr (146,1) och bestod av tillkommande kostnader för avyttringarna av Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1 samt vinst vid försäljning av fastigheten Grönland 18.

RÖRELSERESULTATET

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till –371,9 mkr (532,1).

Det negativa rörelseresultatet förklaras av lägre intäkter, nedskrivningar samt ökade produktionskostnader i några projekt. Intäkterna från projektverksamheten påverkades av en låg försäljningstakt i kombination med den prissänkning på färdigställda lägenheter som genomfördes i slutet av perioden. Prissänkningen reserverades fullt ut och påverkar resultatet i perioden. Kostnaderna ökade då det under perioden dels gjordes en bedömning att några slutkostnadsprognoser behövde justeras och dels att det togs höjd för ökade produktionskostnader för några projekt för att säkerställa att dessa blir klara i tid för inflyttningar. Kostnadsökningarna avsåg framförallt Innovationen samt konverteringsprojekten Nybrogatan 19 och Bageriet.

Utöver detta har koncernen haft tillkommande kostnader för avslutade projekt.

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 48,5 mkr (43,4) och avser i huvudsak ränteutgifter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till 168,7 mkr (157,1). De högre finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader för finansiering av förvärv.

SKATT

Redovisad skatt uppgår till –0,4 mkr (–67,9) och består av aktuell skatt om –0,8 mkr (–3,8) och uppskjuten skatt om 0,4 mkr (–64,1).

Koncernens rapport över finansiell ställning med kommentarer

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	12	66,4	40,4
Förvaltningsfastigheter	13	20,9	46,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	45,0	55,4
Andelar i joint ventures/intresseföretag	17	30,6	83,1
Fordringar på joint ventures/intresseföretag	18	213,0	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar	19	490,4	860,9
Summa anläggningstillgångar		866,3	1 086,2
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	20	1 279,4	1 168,1
Upparbetad ej fakturerad intäkt	21	557,6	959,2
Kundfordringar	22	37,0	43,4
Aktuella skattefordringar		10,8	0,8
Övriga kortfristiga fordringar	23	387,7	667,2
Fordringar på joint venture/intresseföretag	18	0,0	1,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	158,1	205,2
Likvida medel	25	101,7	479,9
Summa omsättningstillgångar		2 532,3	3 525,3
SUMMA TILLGÅNGAR		3 398,6	4 611,5
EGET KAPITAL	26		
Aktiekapital		61,5	60,1
Övrigt tillskjutet kapital		229,6	266,5
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		735,0	1 227,6
Summa eget kapital		1 026,1	1 554,1
SKULDER			
Långfristiga skulder	27		
Skulder till kreditinstitut		35,3	264,9
Obligationslån		497,2	1 010,5
Övriga räntebärande långfristiga skulder		76,0	299,4
Övriga långfristiga skulder		94,0	161,8
Uppskjutna skatteskulder	9	9,9	11,3
Summa långfristiga skulder		712,4	1 747,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	576,2	409,3
Obligationslån	27	529,7	146,0
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	27	–	200,8
Leverantörsskulder		136,1	78,9
Aktuella skatteskulder		4,4	5,4
Övriga kortfristiga skulder	28	245,7	387,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	168,0	81,5
Summa kortfristiga skulder		1 660,1	1 309,7
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 398,6	4 611,5

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar uppgick den 31 december till 66,4 mkr (40,4). Ökningen beror framförallt på implementationen av nytt affärssystem. Förvaltningsfastigheter uppgick till 20,9 mkr (46,4) och har minskat p.g.a. försäljningarna av fastigheterna Uppfinnaren 1 och Stora Mans 1. Förändringen i andelar i joint venture/intresseföretag framgår av Not 17 sidan 93. Fordringar hos intresseföretag är mot SOF-11 Camilla S.à r.l. (Starwood). Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 490,4 mkr (860,9) och utgjordes i huvudsak av långfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Projektfastigheter uppgick till 1 279,4 mkr (1 168,1) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt som ännu inte är avyttrade till bostadsrättsföreningar. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgick till 557,6 mkr (959,2) och bestod av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 593,6 mkr (918,1) och bestod huvudsakligen av handpenningar för förvärv och kortfristiga fordringar på bostadsrättsföreningar.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick till 1 026,1 mkr (1 554,1). Förändringen beror på årets resultat med avdrag för årets utdelning och ränta på egetkapitalinstrument.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Långfristiga skulder uppgick till 712,4 mkr (1 747,8) vilket motsvarar en minskning på 1 035,4 mkr. Förändringen beror på en minskning av lån p.g.a. sålda fastigheter och omklassificering av långfristiga lån till kortfristiga.

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristiga skulder uppgick till 1 660,1 mkr (1 309,7) vilket motsvarar en ökning med 350,4 mkr vilken i huvudsak kan förklaras med att långfristiga skulder med förfall under 2019 har omklassificerats till kortfristiga skulder.

BALANSOMSLUTNING

Balansomslutningen uppgick till 3 398,6 mkr (4 611,5).

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	
Ingående balans per 2017-01-01		58,8	337,9	877,1	1 273,7
<i>Totalresultat</i>					
Årets resultat		–		350,5	350,5
Övrigt totalresultat		–	–	–	–
Summa Totalresultat		–	–	350,5	350,5
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Fondemission		0,3	–	–0,3	–
Nyemission		1,0	–	34,0	35,0
Utdelning till aktieägare			–	–69,6	–69,6
Summa Transaktioner med aktieägare		1,3	–	–35,9	–34,6
Ränta på egetkapitalinstrument ¹			–17,7		–17,7
Inlösen egetkapitalinstrument			–17,8		–17,8
Utgående balans per 2017-12-31	26	60,1	302,4	1 191,7	1 554,1
Ingående balans per 2018-01-01		60,1	266,5	1 227,6	1 554,1
<i>Totalresultat</i>					
Årets resultat		–		–492,5	–492,5
Övrigt totalresultat		–	–	–	–
Summa Totalresultat		–	–	–492,5	–492,5
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Fondemission		1,1	–	–1,1	–
Nyemission		0,3	–	33,4	33,7
Utdelning till aktieägare		–	–	–52,0	–52,0
Summa Transaktioner med aktieägare		1,4	–	–19,7	–18,3
Ränta på egetkapitalinstrument ¹			–19,2		–19,2
Inlösen egetkapitalinstrument			2,1	0,0	2,1
Utgående balans per 2018-12-31	26	61,5	249,3	715,3	1 026,1

¹ 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 förändringar i eget kapital skiljer från koncernens förändringar i eget kapital i bokslutskommunikén då utdelningen har redovisats under *Övrigt tillskjutet kapital* som nu redovisats under *Upparbetat resultat inkl. årets resultat* istället.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-372,0	532,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹		87,0	-499,6
Erhållen ränta		16,2	2,9
Erlagd ränta		-142,3	-119,5
Betald skatt		1,2	-1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-409,9	-85,2
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning projektfastigheter		-182,9	-678,8
Ökning/minskning kundfordringar		6,4	-33,4
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		516,9	-68,8
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		279,8	-68,5
Ökning/minskning leverantörsskulder		57,2	-17,9
Summa förändringar i rörelsekapital		677,4	-867,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		267,5	-952,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-	-2,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	443,4
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-40,9	-26,9
Förvärv av verksamheter		-	-35,0
Investeringar i och utlåning till intresseföretag/joint venture		-142,9	262,9
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-236,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-183,7	405,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån ²		166,5	948,2
Amortering av lån ²		-581,9	-60,9
Utdelning till moderföretagets aktieägare		-29,5	-70,8
Ränta på egetkapitalinstrument		-19,2	-17,7
Återköp egetkapitalinstrument		2,1	-17,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-462,0	781,1
Periodens kassaflöde		-378,2	234,2
Likvida medel vid periodens början		479,9	245,7
Likvida medel vid periodens slut	25	101,7	479,9
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures		0,2	-23,9
Upparbetad ej fakturerad intäkt		69,5	-296,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-10,6	-146,1
Övrigt		27,9	-32,9
Summa		87,0	-499,6

² Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2017-12-31	Icke-kassaflödespåverkande förändringar					2018-12-31
		Kassa- flöden	Försäljning av dotterbolag	Förvärv av dotterbolag	Omklassi- ficering	Övriga poster	
Skulder till kreditinstitut	674,2	-5,7	-59,3	-	-	2,3	611,5
Obligationslån	1 156,5	-140,1	-	-	-	10,5	1 026,9
Övriga räntebärande skulder	500,2	-336,7	-	-	-90,3	2,8	76,0
Övriga långfristiga skulder	161,8	-96,6	-51,4	-	90,3	-10,1	94,0
Summa	2 492,7	-579,1	-110,7	-	-	5,5	1 808,4

Moderbolagets rapport över totalresultat med kommentarer

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	1		
Nettoomsättning		17,2	15,1
Summa rörelsens intäkter		17,2	15,1
Övriga externa kostnader		-28,5	-14,5
Personalkostnader	6	-11,2	-14,3
Summa rörelsens kostnader	4	-39,7	-28,8
Rörelseresultat		-22,5	-13,7
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-52,0	109,8
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17,7	34,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-62,6	-58,7
Resultat från finansiella poster		-96,9	86,0
Bokslutsdispositioner		47,0	-
Resultat före skatt		-72,4	72,3
Skatt på årets resultat	9	-	-
Årets resultat ¹		-72,4	72,3

¹ Överensstämmer med årets totalresultat.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RAPPORT ÅRETS RESULTAT

Moderbolaget verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter bestod främst av utfakturerade tjänster motsvarande 17,2 mkr (15,1). Rörelseresultatet uppgick till -22,5 mkr (-13,7). Resultatet från finansiella poster uppgår till -96,9 mkr (86,0) och består huvudsakligen av räntor. Skillnaden mot föregående år beror på reavinst vid försäljningen av andelen i Murbruket Holding Fastighets AB. Periodens resultat uppgick till -72,4 (72,3) mkr.

Moderbolagets balansräkningar med kommentarer

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	251,8	224,9
Fordringar på koncernföretag	16	–	570,1
Övriga finansiella anläggningstillgångar	19	29,8	561,1
Summa anläggningstillgångar		281,6	1 356,1
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	16	2 624,0	1 377,0
Övriga kortfristiga fordringar	23	299,4	201,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	–	0,3
Kassa och bank	25	12,3	154,1
Summa omsättningstillgångar		2 935,7	1 732,9
SUMMA TILLGÅNGAR		3 217,3	3 089,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Aktiekapital		61,9	60,9
Summa bundet eget kapital		61,9	60,9
Överkursfond		572,9	435,4
Balanserat resultat		305,2	600,2
Årets resultat		–72,4	72,3
Summa fritt eget kapital		878,2	1 108,0
Summa eget kapital		940,1	1 168,9
Långfristiga skulder			
Obligationslån	27	–	444,4
Övriga räntebärande skulder	27	76,0	76,0
Skulder till koncernföretag	16	–	376,4
Summa långfristiga skulder		76,0	896,8
Kortfristiga skulder			
Obligationslån		448,0	–
Skulder till koncernbolag	16	1 524,0	594,7
Leverantörsskulder		0,8	–
Övriga räntebärande skulder	27	190,0	400,0
Övriga skulder		15,4	11,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	23,0	16,8
Summa kortfristiga skulder		2 201,2	1 023,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 217,3	3 089,0

Information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser framgår av not 31.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR

Balansomslutningen uppgick till 3 217,3 mkr (3 089,0).

Soliditeten uppgick till 29 procent (38).

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2017-01-01	59,7	663,9	443,8	1 167,5
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat		–	72,3	72,3
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat			72,3	72,3
<i>Transaktioner med aktieligare</i>				
Fondemission	0,3	–0,3		–
Nyemission	1,0	34,0		35,0
Inlösen preferensaktier serie B	–0,1	–21,1	0,7	–20,5
Kostnader för nyemission				–
Utdelning till aktieägare		–	–85,4	–85,4
Summa Transaktioner med aktieägare	1,2	12,6	–84,7	–70,9
Ränta på egetkapitalinstrument ¹				–
Utgående balans per 2017-12-31	60,9	676,5	431,4	1 168,9
Ingående balans per 2018-01-01	60,9	676,5	431,4	1 168,9
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	–72,4	–72,4
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat	–	–	–72,4	–72,4
<i>Transaktioner med aktieligare</i>				
Fondemission	1,1	–1,1		–
Nyemission	0,4	33,6	–0,4	33,6
Inlösen preferensaktier serie B	–0,5	–136,1	–0,5	–137,1
Utdelning till aktieägare			–52,9	–52,9
Summa Transaktioner med aktieägare	1,0	–103,6	–53,8	–156,4
Ränta på egetkapitalinstrument ¹				–
Återköp egetkapitalinstrument				–
Utgående balans per 2018-12-31	61,9	572,9	305,2	940,1

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-22,6	-13,7
Erhållen ränta		0,6	34,9
Erlagd ränta		-56,6	-58,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-78,6	-37,5
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-211,5	-131,6
Ökning/minskning av leverantörsskulder		0,8	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		584,5	210,2
Summa förändringar i rörelsekapital		373,8	78,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		295,2	41,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	197,2
Erhållen utdelning		1,6	-61,8
Lämnade aktieägartillskott		-4,8	-
Investeringar i och utlåning till koncernföretag		-74,4	-
Investeringar i lägenheter		-12,9	-
Återbetalda lån		50,2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40,3	135,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Kontantinlösen eget kapitalinstrument		-136,6	-21,3
Förändring av långfristiga fordringar		-	-468,5
Upptagna lån		-	548,0
Finansieringskostnad		-0,3	-
Amortering av lån		-210,0	-
Utdelning till moderbolagets aktieägare		-49,8	-86,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-396,7	-27,9
Förändring likvida medel		-141,8	148,8
Likvida medel vid periodens början		154,1	5,3
Likvida medel vid periodens slut	25	12,3	154,1

Tilläggsinformation och noter

NOT 1	ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER	79
NOT 2	SEGMENTREDOVISNING	86
NOT 3	AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	87
NOT 4	KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG	87
NOT 5	ANTAL ANSTÄLLDA	87
NOT 6	PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR	88
NOT 7	RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER	89
NOT 8	RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	89
NOT 9	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	89
NOT 10	RESULTAT PER STAMAKTIE	90
NOT 11	ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER	90
NOT 12	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	90
NOT 13	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	91
NOT 14	MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	91
NOT 15	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	91
NOT 16	FORDRINGAR OCH SKULDER PÅ KONCERNFÖRETAG	93
NOT 17	INNEHAV REDOVISADE MED KAPITALANDELSMETODEN	93
NOT 18	FORDRINGAR PÅ JOINT VENTURE/INTRESSEFÖRETAG	95
NOT 19	ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	95
NOT 20	PROJEKTFASTIGHETER	95
NOT 21	UPPARBETADE EJ FAKTURERADE INTÄKTER	95
NOT 22	KUNDFORDRINGAR	95
NOT 23	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	96
NOT 24	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	96
NOT 25	LIKVIDA MEDEL	96
NOT 26	EGET KAPITAL	96
NOT 27	RÄNTEBÄRANDE SKULDER	98
NOT 28	FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING	98
NOT 29	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	102
NOT 30	LEASINGKOSTNADER	102
NOT 31	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	102
NOT 32	UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER	103
NOT 33	VINSTDISPOSITION	103
NOT 34	HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN	103

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 2018 har godkänts av styrelsen för utfärdande den 11 april 2019 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 2 maj 2019.

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 (mkr).

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 REDOVISNINGSTANDARDER OCH TOLKNINGAR 2018

Oscar Properties Holding tillämpar *International Financial Reporting Standards* (IFRS) sådana de antagits av EU. Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, *Redovisning för juridiska personer* och *Årsredovisningslagen*.

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

Nya standarder och tolkningar

Oscar Properties (OP) Holding AB (PUBL) tillämpar IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

OPs redovisning av projektutvecklingen av bostäder sker fortsatt med tillämpning av successiv vinstavräkning. Kontrakten med bostadsrättsföreningen ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då OP är bundet via entreprenadkontrakt att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten skall redovisas över tid, det vill säga enligt successiv vinstavräkning.

Detta medför att IFRS 15 inte innebär någon förändring av OPs intäktsredovisningsprinciper.

Redovisning av bostadsutveckling

Nasdaq Stockholm AB (Börsen) ställde under april månad 2018 frågor till ett flertal bostadsutvecklare beträffande införandet av IFRS 15 "intäkter från avtal med kunder" samt grunderna för bedömningen av huruvida bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte.

OP besvarade dessa frågor under maj månad 2018. Den 10 oktober tillställde Börsen de noterade bostadsutvecklarna ett gemensamt brev varav framgick att Börsens bedömning då var att bostadsrättsföreningarna inte kan anses vara självständiga.

Det är därmed den enskilde bostadsrättsköparen, inte bostadsrättsföreningen, som är kunden och av detta följer enligt Börsen att intäkten skall redovisas vid en tidpunkt och inte över tid (successivt).

OP delade inte, och delar inte, Börsens dåvarande bedömning och bedömer fortsatt att föreningarna är självständiga.

Den 10 december erhöll OP Börsens slutskrivelse i form av ett brev med en bilagd promemoria.

Beträffande frågan om bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte, och därmed om de skall konsolideras, framgår av promemorian bland annat att det enligt Börsen finns, med beaktande av samtliga relevanta fakta och omständigheter, utrymme för olika bolag att komma fram till olika slutsatser. Det framgår vidare bland annat att det finns skillnader mellan olika bolags verksamhets-, affärs- och avtalsstruktur som får anses ha betydelse för frågan.

I brevet konstaterar Börsen att OP inte konsoliderar bostadsrättsföreningarna, att det inte framgår med tillräcklig tydlighet på vilka grunder OP gjort den bedömningen och att det därmed saknas en tydlig redogörelse för de omständigheter och fakta som föranlett OPs slutsats.

Not 1, forts.

I ärenden av detta slag ska Börsen även informera Finansinspektionen (FI) och FI har den 9 januari 2019 informerat OP om att FI kommer att undersöka frågan.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 *Finansiella instrument*, 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*. Koncernen har i enlighet med IFRS 9, valt att inte tillämpa standarden retroaktivt och har således inte räknat om jämförelsetalen i 2018 års finansiella rapporter. Övergången till IFRS 9 har inte fått någon väsentlig påverkan på redovisade fordringar och skulder eller redovisat resultat och ställning.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT**IFRS 16 Leasing**

Standarden ersätter IAS 17 *Leasingavtal* samt tillhörande tolkningar och kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder 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.

Oscar Properties kommer att tillämpa IFRS 16 från och med den 1 januari 2019. Oscar Properties har för avsikt att redovisa övergången till IFRS 16 enligt den så kallade modifierade retroaktiva metoden, vilket innebär att jämförelsetalen för 2018 inte kommer att räknas om. Vidare kommer redovisade värden för koncernens nyttjanderättstillgångar att sättas samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 januari, med undantag för eventuella leasingavgifter erlagda i förskott.

Oscar Properties har också för avsikt att tillämpa undantaget att exkludera operationella leasingavtal med en kvarvarande leasingperiod understigande 12 månader från beräkningen av den initiala skulden. Direkta anslutningsutgifter för nyttjanderätten har inte beaktats vid övergången. Vid bedömning om leasingavtalets längd har förlängningsoptioner beaktats. För närvarande är Oscar Properties bedömning att någon förlängning av koncernens hyresavtal inte kommer att ske. Oscar Properties bedömning är att övergången till IFRS 16 inte kommer att medföra någon väsentlig effekt på koncernens resultaträkning, kassaflödesanalys eller ställning.

I egenskap av leasetagare har Oscar Properties gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid hyresavtal för koncernens huvudkontor och ett fåtal fordon har identifierats som de enskilt största. Utöver dessa har endast leasingavtal till mindre värde identifierats såsom exempelvis kontorsutrustning och liknande. Leasingavtal till mindre värde eller avtal med en kortare hyresperiod än 12 månader kommer att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasingkulden per den 1 januari 2019 beräknas preliminärt uppgå till 25,3 mkr varav 8,7 mkr utgör kortfristig del. Motsvarande nyttjanderättstillgång uppgår till 27,7 mkr. Skillnaden mellan tillgång och skuld förklaras av hyror om 2,4 mkr erlagda i förskott. Oscar Properties har fastställt en marginell låneränta om 3% vid beräkning av nuvärdet av framtida minimileasingavgifter.

Nedan framgår en avstämning av koncernens operationella leasingavtal per 31 december 2018 och den preliminärt beräknade ingående leasingkulden per 1 januari 2019:

2019

Åtaganden för operationella leasingavtal per 31 december 2018	27,9
Avgår leasingavtal till lågt värde	-0,2
Avgår leasingavtal med kortare löptid än 12 månader	-0,6
Diskontering enligt koncernens marginella låneränta	-1,8
Leasingaskuld oer 1 januari	25,3

Vidare har en översyn av koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare påverkats av IFRS 16, varvid Oscar Properties konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.

Nedan framgår en kort summering vad gäller tillämpade redovisningsprinciper för IFRS 16 från och med 1 januari 2019:**Värdering av leasingtillgångar och leasingkulder**

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- det belopp leasingkulden ursprungligen värderas till
- leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet, efter avdrag för eventuella förmåner som mottagits i samband med teckningen av leasingavtalet
- initiala direkta utgifter
- utgifter för att återställa tillgången till det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor.

Leasingkulden inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:

- Fasta leasingavgifter (inklusive avgifter som till sin substans är fasta)
- Variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris
- Garanterat restvärde som leasingtagaren förväntar sig behöva betala till leasegivaren
- Lösenpriset för en köpoption, om det är rimligt säkert att leasetagaren kommer att nyttja optionen, och
- Viten för att avsluta leasingavtalet, om leasingavtalets längd speglar antagandet att leasetagaren kommer att utnyttja denna möjlighet

Leasingbetalningarna diskonteras med en diskonteringsränta baserad på landets underliggande valuta, valutakurs, kontraktets längd samt underliggande ränta med tillägg för bolagsspecifik riskpremie samt med hänsyn till den specifika tillgången som nyttjas.

Efter övergången till IFRS 16 värderar Oscar Properties samtliga leasingavtal i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att nyttjanderätterna värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar samt justeringar till följd av eventuell omvärdering av leasingkulden som återspeglar en omprövning eller ändring av leasingavtalet. Nyttjandeperioden för nyttjanderättstillgång utgör i normalfallet leasingperioden, såvida det inte är sannolikt att leasingavtalet förlängs. Omvärderingsbeloppet redovisas som en justering av nyttjanderätten, om det redovisade värdet för nyttjanderätten skrivs ned till noll och det föreligger en ytterligare minskning i värderingen av leasingkulden redovisas eventuella kvarstående belopp för omvärderingen i resultatet.

Efter införande av IFRS 16 kommer rörelseresultatet att belastas med en avskrivning på nyttjanderätter och finansnettot med en räntekostnad. Tidigare redovisades periodens leasingbetalningar som en rörelsekostnad. Det innebär att rörelseresultatet kommer att påverkas positivt medan finansnettot kommer att påverkas negativt. Nettoeffekten på resultat efter skatt bedöms dock ej vara väsentlig.

Not 1, forts.**Övriga nya standarder, ändringar eller tolkningar**

Övriga ändringar i IFRS kommer inte att få någon väsentlig påverkan på Oscar Properties finansiella rapporter.

VIKTIGA UPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning för fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt. I syfte att uppnå en hållbar kapitalstruktur pågår förhandlingar avseende förlängning av obligationslån om 450 mkr och vidare genomförs en översyn av koncernens förvaltningsfastigheter i syfte att möjliggöra en reducerad kapitalbindning och att frigöra likviditet.

Skulle de åtgärder som beskrivs inte falla väl ut kan det innebära att förutsättningarna för fortsatt drift inte finns. Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

Väsentliga bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

OP ingår avtal med bostadsrättsföreningar om uppförande av nyckelfärdiga bostadsfastigheter. OP anser sig inte ha bestämmande inflytande över dessa bostadsrättsföreningar enligt IFRS 10 *Koncernredovisning* och de skall därför inte omfattas av konsolidering. Föreningarna är fristående från OP och utgör OPs primära kundbas.

En bostadsrättsförenings verksamhet kan delas in i två från varandra skilda faser: Den första, uppförandefasen, utgörs av den fas under vilken föreningen bildas och anskaffar den fastighet i vilka enskilda köpare förvärvar bostäder upplåtna med bostadsrätt. När fastigheten är färdigställd övergår verksamheten i en förvaltningsfas. De under uppförandefasen relevanta aktiviteterna är att teckna avtal med ett företag om uppförande och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet.

Bostadsrättsföreningarna bildas av från OP fristående professionella aktörer inom fastighets- och bostadsrättsområdet och styrelsemedlemmarna är under hela uppförandefasen fristående i förhållande till OP. OP saknar representation i dessa (föreningarnas) styrelser.

Bostadsrättsföreningarnas styrelser utvärderar OPs anbud och fattar det för uppförandefasens verksamhet relevanta och viktiga beslutet om att ingå avtal med OP om uppförande och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet. Föreningarna tecknar i samband med detta även avtal med fristående mäklare som genomför försäljningen av föreningarnas bostadsrätter.

I och med ingångna avtal är OP och bostadsrättsföreningarna överens om vad som ska levereras av OP och vid vilken tidpunkt

detta skall äga rum. OP är alltså kontrakterad att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet mot en marknadsmässig ersättning och kan inte påverka de under uppförandefasen relevanta aktiviteterna i bostadsrättsföreningarna.

OP har även beaktat andra avtalsvillkor som skulle kunna ha betydelse för sin bedömning.

Bland dessa ingår att OP under uppförandetiden går i borgen för den del av bostadsrättsföreningarnas byggnadskreditiv som överstiger värdet av det pantbrev i den egna fastigheten som föreningen ställer som säkerhet, samt att OP har ett åtagande (likaså lämnat via borgen) att från föreningarna förvärva bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt viss tid efter slutbesiktning och därmed står den icke-påverkbara risken för en prisnedgång. OP åtar sig enligt avtalen även att, mot marknadsmässig ersättning, under uppförandetiden svara för ekonomisk och annan förvaltning liksom att ersätta föreningarna för dess löpande kostnader.

Borgensåtagandet är en temporär, partiell kreditförstärkning, som till stor del lämnas för att, till gagn för båda parter, reducera kostnaden för uttag av pantbrev.

Åtaganden motsvarande att förvärva osålda lägenheter är vanligt förekommande och detsamma gäller gällande avtal där transaktionspriser varierar beroende på aktuellt marknadspris.

OP anser att detta åtagande påverkar bedömningen av intäkt-redovisningen (försäljningsgrad) och inte bedömningen huruvida bestämmande inflytande föreligger¹.

De andra beskrivna tjänsterna har avtalats av rent administrativa skäl och bedöms sakna betydelse för det av föreningen från OP beställda totalåtagandet att tillhandahålla en nyckelfärdig bostadsfastighet.

Vid en samlad bedömning av alla fakta och omständigheter anser OP därför inte att ovanstående villkor, vilka i sig redovisas i enlighet med IFRS¹, påverkar OPs slutsats. OP kan inte påverka de under uppförandefasen relevanta aktiviteterna i bostadsrättsföreningarna utan är anlitad att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet vid en viss tidpunkt mot marknadsmässig ersättning.

OP anser sig därför inte ha inflytande över föreningarna enligt IFRS 10 och därmed har OP inte bestämmande inflytande över föreningarna. Om OP istället hade gjort en annan bedömning, att ett bestämmande inflytande föreligger, skulle bostadsrättsföreningarna konsolideras.

OPs kunder skulle då utgöras av enskilda bostadsrättsköpare, innebärande att intäkterna inte skulle redovisas över tid (successivt) utan vid tidpunkten för bostadsrättsköparnas tillträde till bostäderna. Om principerna för intäkt-redovisning ändras förändras OPs resultat i enlighet med den förändrade principen.

OP har, under uppförandefasen, fått ta del av dessa bostadsrättsföreningars utnyttjade byggnadskreditiv per den 31 december 2018 vilka uppgick till 1,1 Mrd SEK.

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 IFRS 10. Resultat

¹ Åtagandet att förvärva osålda lägenheter beaktas vid fastställande av transaktionspriset inom ramen för IFRS 15:s regler om rörlig ersättning. OP upplyser i enlighet med IAS 37 Avsättningar, eventualityförpliktelser och eventualitytillgångar om borgensåtagandet, medan, enligt samma standard, redovisning i resultat- och balansräkning blir aktuellt först i en situation där det bedöms sannolikt att åtagandet behöver infrias.

Not 1, forts.

tatet av entreprenadavtalet redovisas därför successivt 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 baserad 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 eget 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 faktiskt förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

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 har tidigare redovisat två rörelsesegment; *Projektutveckling* och *Förvaltning av hyresfastigheter*. Denna bedömning baserade sig på skillnaderna i rörelsernas karaktär. Under 2017 avyttrade bolaget större delen av beståndet av förvaltningsfastigheter. Då *Förvaltning av hyresfastigheter* framöver endast är en liten del av koncernens verksamhet följs denna inte upp separat av ledning och styrelse utan koncernen följs upp som en helhet. Därav kommer verksamheten framöver inte delas upp i olika segment i delårsrapporter och årsredovisningar utan hela verksamheten ses som ett segment, *Bostadsutveckling*.

RESULTATRÄKNING**Intäktsredovisning**

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

Intäkt och resultat i projekten redovisas i takt med projektets upparbetning och försäljning under perioden. Prognosändringar medför ändringar av tidigare upparbetade resultat i berörda projekt och ingår i periodens resultat.

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.

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter – Successiv vinstavräkning

Vid tillämpning av successiv vinstavräkning (över tid) 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.

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.

Hyresintäkter och Leasing

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

Not 1, forts.**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 motsvaras 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.

Ersättning till anställda/pensioner

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

Avsättningar

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

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt.

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

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärf 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 aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

BALANSRÄKNING**Immateriella anläggningstillgångar**

Koncernens immateriella anläggningstillgångar består av goodwill och varumärken. Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnader minus ackumulerade av- och nedskrivningar. Goodwill uppkommer som en del vid förvärfv av företag och verksamheter där anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på förvärfvade 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 förvärfvad 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 förvärfvet av tillgången.

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

- *Inventarier, verktyg och installationer 5 år*

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde baserat i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa 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/intressesföretag.

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. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Not 1, forts.**Nedskrivningar**

Materiella och immateriella tillgångar provas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

IFRS 9 Finansiella Instrument

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

Klassificering och värdering

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

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

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

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

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

Finansiella instrumentens verkliga värde

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

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

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad

mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivningar

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar värderar koncernen förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande öknings av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

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

Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter avseende nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

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

Likvida medel omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. Även fordringar på joint ventures/intresseföretag, övriga fordringar, fordringar på koncernföretag och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen.

Koncernens kundfordringar och avtalstillgångar omfattas av den förenklade modellen för nedskrivningar. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbart.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Not 1, forts.**IAS 39 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 utsläcits. 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 omsättnings-tillgångar 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.

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.

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.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

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

Aktiekapital och resultat per stamaktie

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

Utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*.

Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2018 innebär att vissa delar av IFRS 9 ska tillämpas även av företag som väljer att tillämpa undantaget (se stycket *Finansiella instrument* nedan).

Aktier i koncernföretag

Aktier i dotterbolag och andelar i joint ventures redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar och

Not 1, forts.

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 tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

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

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggnings-tillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje

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

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

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

Preferensaktier av serie B redovisas i moderbolaget som egetkapitalinstrument.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Not 2

Segmentredovisning

Oscar Properties har tidigare redovisat två rörelsesegment; *Projektutveckling* och *Förvaltning av hyresfastigheter*. Denna bedömning baserade sig på skillnaderna i rörelsernas karaktär. Under 2017 avyttrade bolaget större delen av beståndet av förvaltningsfastigheter. Då *Förvaltning av hyresfastigheter* från år 2018 endast är en

liten del av koncernens verksamhet följs denna inte upp separat av ledning och styrelse utan koncernen följs upp som en helhet. Därav kommer verksamheten framöver inte delas upp i olika segment i delårsrapporter och årsredovisningar utan hela verksamheten ses som ett segment, *Bostadsutveckling*.

	2017			
	Projektutveckling	Förvaltning av hyresfastigheter	Koncerngemensamma poster och eliminerings	Koncernen Totalt
Försäljning av varor och tjänster	2 711,7			2 711,7
Hysesintäkter		76,6		76,6
Nettoomsättning	2 711,7	76,6	–	2 788,3
Produktionskostnader	–2 392,3			–2 392,3
Fastighetskostnader		–32,9		–32,9
Summa rörelsekostnader	–2 392,3	–32,9	–	–2 425,2
Bruttoresultat	319,4	43,7	–	363,1
Central administration	–42,2	–4,1	–25,1	–71,4
Resultat från projektfastighetsförsäljningar	70,4			70,4
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	23,9			23,9
Värdeförändring fastigheter		146,1		146,1
Rörelseresultat	371,5	185,7	–25,1	532,1
Finansnetto			–113,7	–113,7
Resultat före skatt	371,5	185,7	–138,8	418,4
Inkomstskatt	1,9	–69,8	–	–67,9
Periodens resultat	373,4	115,9	–138,8	350,5
Segmentspecifika tillgångar				
Immateriella tillgångar	40,4			40,4
Förvaltningsfastigheter		46,4		46,4
Andelar i joint ventures/intresseföretag	83,1	–		83,1
Projektfastigheter ¹	1 168,1			1 168,1
Upparbetad ej fakturerad intäkt	959,2			959,2
Segmentspecifika investeringar				
Investering i förvaltningsfastigheter		–2,0		–2,0
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	–10,7			–10,7

¹ 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.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Koncernen		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	26,7	27,8
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	19,6	61,9
Summa	46,3	89,7

Not 4

Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Koncernen		
Råvaror och förnödenheter	1 956,0	2 238,0
Övriga externa kostnader	122,3	92,0
Personalkostnader	166,6	159,5
Avskrivningar	25,3	7,1
Summa	2 270,2	2 496,6

Avskrivningar ingår i produktionskostnaderna med 17,6 mkr (2,5) och i central administration med 7,7 mkr (4,6).

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Moderbolaget		
Övriga externa kostnader	22,6	14,5
Personalkostnader	11,2	14,3
Summa	33,8	28,8

Not 5

Antal anställda

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2018-01-01 – 2018-12-31		2017-01-01 – 2017-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	2	50%	2	100%
Summa	2	50%	2	100%
Dotterföretag				
Sverige	138	54%	139	56%
Summa	138	54%	139	56%
Koncernen totalt	140	54%	141	57%

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2018		2017	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Koncernen				
Styrelseledamöter	4	3	5	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	5	1	6	4
Summa	9	4	11	8
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	4	3	5	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	2	2
Summa	5	4	7	6

Not 6

Personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

	2018-01-01 – 2018-12-31			2017-01-01 – 2017-12-31		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal
Koncernen						
Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare	22,0	3,4	8	21,9	3,5	12
(varav tantiem)	(7,3)	(-)	(-)	(4,9)	(-)	(-)
Övriga anställda	123,8	17,4	134	62,1	7,0	137
(varav tantiem)	(31,9)	(-)	(-)	(0,8)	(-)	(-)
Summa	145,8	20,8	142	84,0	10,4	149
Moderbolaget						
Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare	7,4	0,4	1	8,7	1,7	6
(varav tantiem)	(2,3)	(-)	(-)	(1,4)	(-)	(-)
Övriga anställda	3,3	(-)	1	-	-	-
Summa	10,7	0,4	2	8,7	1,7	6

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Koncernen			Moderbolaget		
Löner och ersättningar	111,9	84,0	Löner och ersättningar	7,3	8,7
Sociala kostnader	33,9	26,7	Sociala kostnader	2,4	3,0
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	20,8	12,9	Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1,4	2,1
Summa	166,6	123,7	Summa	11,1	13,9

SAMMANSTÄLLNING AV STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR 2018

Belopp i tusental kronor (tkr)	Lön/arvode	Varav tantiem	Förmåner	Pension	Summa
Jakob Grinbaum, styrelseordförande	400	-	-	-	400
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	5 030	(1 970)	574	434	6 038
Ann Grevelius, styrelseledamot	225	-	-	-	225
Staffan Persson, styrelseledamot	200	-	-	-	200
Johan Thorell, styrelseledamot ¹	250	-	-	-	250
Övriga ledande befattningshavare	15 925	(5 334)	318	3 422	19 665
Total	22 030	(7 304)	893	3 856	26 779

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 ¹	250	-	-	-	250
Övriga ledande befattningshavare	17 690	(4 970)	471	2 438	20 599
Total	22 040	(4 970)	941	3 457	26 437

¹ 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.

Not 6, forts.

Vid årets början var antalet medlemmar i koncernledningen 9, varav 2 kvinnor, och vid årets slut 6, varav 4 var kvinnor. Av koncernledningen är 1 (2) anställda av moderbolaget.

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

PENSIONS villkor

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**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter	48,5	43,4
Summa ränteintäkter	48,5	43,4
Räntekostnader	-168,7	-157,1
Summa räntekostnader	-168,7	-157,1
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Moderbolaget		
Ränteintäkter extern	2,0	3,0
Ränteintäkter koncernföretag	15,7	29,2
Ränteintäkter intresseföretag	-	2,7
Summa ränteintäkter och liknande poster	17,7	34,9
Räntekostnader extern	-36,5	-43,4
Räntekostnader koncernföretag	-7,0	-11,8
Övriga ränteposter, netto	-19,1	-3,5
Summa räntekostnader och liknande poster	-62,6	-58,7

Not 8**Resultat från andelar i koncernföretag**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	1,6	-19,4
Resultat från försäljning av dotterbolag	-53,6	129,2
Summa	-52,0	109,8

Not 9**Skatt på årets resultat**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt för året	-0,8	-4,0
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	0,2
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	0,4	-64,1
Summa skatt på årets resultat	-0,4	-67,9
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Moderbolaget		
Aktuell skatt för året	-	-
Effekt av förändring i den svenska skattesatsen	-	-
Uppskjuten skattekostnad/intäkt avseende temporära skillnader	-	-
Summa skatt på årets resultat	-	-

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Koncernen		
Resultat före skatt	-492,1	418,4
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	108,3	-92,0
Skatteeffekt avseende		
outnyttjat underskott från tidigare år	81,4	49,5
ej skattepliktiga intäkter	16,8	76,7
ej avdragsgilla kostnader	-47,6	-4,2
sålda förvaltningsfastigheter	-	-25,1
skattemässiga avskrivningar	0,5	-
kapitalanskaffningskostnad som ej ingår i redovisat resultat	-	-
skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-159,9	-81,7
justering aktuell skatt avseende tidigare år	-	0,2
övrigt	-	8,8
Inkomstskatt	-0,4	-67,9
Effektiv skattesats inom koncernen är:	-0,1%	-16,2%

Not 9, forts.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Moderbolaget		
Resultat före skatt	-72,5	72,3
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	16,0	-15,9
Skatteeffekt avseende		
outnyttjat underskott från tidigare år	22,7	14,4
kapitalanskaffningskostnad som ej ingår i redovisat resultat	-	-
ej skattepliktiga intäkter	-	28,4
ej avdragsgilla kostnader	-11,8	-4,4
skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-26,8	-22,7
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats		
Skatt på årets resultat	0,0	0,0

Moderbolagets ej skattepliktiga kostnader härrör från resultat vid försäljning av andelar i andra företag (f.g. år anteciperad aktieutdelning från dotterföretag).

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Koncernen		
Ingående balans	11,3	27,2
Förändring redovisad via resultaträkningen	-0,4	64,1
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	-1,0	-80,0
Utgående balans	9,9	11,3

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

Not 10**Resultat per stamaktie**

Belopp i kronor (kr)	2018	2017
Resultat per stamaktie	-18,54	11,28

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 40,9 mkr (29,7) uppgår årets resultat till -451,6 mkr (320,8) vilket motsvarar årets resultat till Moderbolagets stamaktieägare.

Det resultatet har dividerats med ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 28 563 496 stycken (28 443 325).

Utpädnings effekter förekommer ej under året eller föregående år.

VÄGT GENOMSNIITT ANTAL UTESTÅENDE STAMAKTIER

	2018-12-31	2017-12-31
Moderbolaget		
Ingående totalt antal aktier	28 443 325	28 069 983
Effekt av nyemitterade aktier	120 171	373 342
Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier under året	28 563 496	28 443 325

Not 11**Ersättningar till revisorer**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Koncernen		
EY		
revisionsuppdraget	2,4	1,9
övriga tjänster	0,4	0,4
Summa	2,8	2,3
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Moderbolaget		
EY		
revisionsuppdraget	1,2	1,1
övriga tjänster	0,4	0,3
Summa ersättningar till revisorer	1,6	1,4

Not 12**Immateriella anläggningstillgångar**

	2018-12-31	
	Goodwill	Varumärke
Ingående anskaffningsvärde	42,2	
Årets anskaffningar	14,3	42,2
Omklassificeringar	20,3	
	76,8	42,2
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1,8	
Årets avskrivningar	-5,3	-1,8
Omklassificeringar	-3,3	
	-10,4	-1,8
Utgående redovisat värde	66,4	40,4

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 2018 prövades det redovisade värdet på goodwill 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 5-åriga affärsplan. En diskonteringsränta före skatt om 10 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.

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Verkligt värde vid årets början	46,4	1 026,3
Investeringar i befintliga fastigheter	–	28,1
Försäljningar	–33,3	–1 154,1
Realiserad värdeförändring	7,8	146,1
Redovisade fastighetsvärden	20,9	46,4

Redovisat värde för fastighetsbeståndet uppgick den 31 december 2018 till 20,9 mkr (46,4).

Realiserade värdeförändringar uppgick 7,8 mkr (146,1) och orealiserade värdeförändringar uppgick till – mkr (–).

Årets investeringar uppgick till – mkr (28,0) och avser främst hyresgästanspassningar.

Under året avyttrades förvaltningsfastigheten Grönland 18.

Per 2018-12-31 finns endast förvaltningsfastigheter kvar i form av tre fastigheter (tomter) på Smådalarö i Haninge Kommun.

Det redovisade värdet för koncernens fastigheter uppgick den 31 december 2018 till 20,9 mkr.

Fastigheten har per 2018-12-31 redovisats till överenskommet fastighetsvärde enligt avtal.

TILLÄMPAD VÄRDERINGSMETOD FÖR 2017

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 FÖR 2017

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
Avkastningskrav	0,7 %
Kalkylränta	1,6 %
Inflation	2,0 %
Vakansgrad	0,0 %
Prognosperiod	10 år

Not 14

Materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	71,8	46,8
Årets anskaffningar	11,6	25,0
Omklassificeringar	–20,4	–
	63,0	71,8
Ingående ackumulerade avskrivningar	–16,4	–11,2
Årets avskrivningar	–4,9	– 5,2
Omklassificeringar	3,4	–
	–17,9	–16,4
Utgående redovisat värde	45,0	55,4

Not 15

Andelar i koncernföretag

Belopp i tusental kronor (tkr)	2018-12-31	2017-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	224 851	227 760
Investeringar	27 186	97 825
Försäljningar	–260	–81 350
Nedskrivningar	–	–19 384
Utgående redovisat värde	251 777	224 851

Årets investeringar avser 27 186 tkr aktieägartillskott.

Samtliga av årets försäljningar avseer försäljning av bolag för 260 tkr till Starwood.

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

Not 15, forts.**ANDELAR I KONCERNFÖRETAG:**

Belopp i tusental kronor (tkr)	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel ¹	2018-12-31			2017-12-31		
				Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat	Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat
Oscar Properties Invest AB	556702-1612	Stockholm	100%	142 000	8 547	-1 370	142 000	10 146	-19 584
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%				-	-	-
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	72 437	-5 234	59	77 672	-4 892
Observatoriet Holding AB	556942-9722	Stockholm	100%	533	12 430	-14 877	533	27 307	-35 904
Oscar Properties Gasklockor 2 AB	556955-9700	Stockholm	100%	183	50	-76	107	-	-53
Barnhusväder Holding 1 AB	556968-9135	Stockholm	100%	-	252 262	-	-	273 709	15 084
Prim Holding AB	556967-6116	Stockholm	100%	-	-	-	260	50	-81
Uppfinnaren 1 AB (publ)	556998-2936	Stockholm	100%	2 313	243 234	-4 649	2 313	270 745	138 565
Oscar Properties Bostadsrätter AB	556998-2944	Stockholm	100%	19 922	794	-19 128	88	88	-5 017
Stora Mans Holding AB	559022-3201	Stockholm	100%	140	60	-76	140	136	-
Stora Mans 1 AB	559022-3144	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	-
SM Långbro AB	556849-7704	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	-
Stettin Holding AB	559027-5359	Stockholm	100%	150	96	21	150	98	-1
Oscar Properties 8 AB	559027-5342	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	-
Matsoretum AB (publ)	556971-1970	Stockholm	100%	760	1 308	-1 942	260	2 750	-
Riddarop Holding 2 AB	556923-9576	Stockholm	100%	74 951	12 980	-41 098	74 951	54 071	-47 160
Oscar Properties 10 AB	559041-7555	Stockholm	100%	70	486 867	-707	70	4 780	77
Matsorower AB (publ)	559001-4147	Stockholm	100%	10 545	1 297	-9 572	3 770	3 770	-8 538
Oscar Properties 7 AB	559027-5284	Stockholm	100%	-	51	-649	-	-31	-76
Torsplan Holding AB	559062-5553	Stockholm	100%	50	483 313	487	50	482 820	482 779
Torsplan Fastighets AB	559062-5561	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	-
Planivägen Holding AB	559066-8447	Stockholm	100%	50	2 086	811	50	39	-2
OP Planivägen AB	559069-3296	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	-
Bakaxeln Holding AB	559069-3304	Stockholm	100%	50	51	-397	50	38	-3
AlpFast AB	556642-1284	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	-
Summa andelar i koncernföretag				251 777			224 851		

¹ Stämmer överens med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 16

Fordringar och skulder på koncernföretag

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31	Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga fordringar			Långfristiga skulder		
Ingående anskaffningsvärde	570,1	408,7	Ingående anskaffningsvärde	376,4	209,7
Tillkommande	–	297,9	Tillkommande	–	166,7
Avgående	–570,1	–136,5	Avgående	–376,4	–
Utgående anskaffningsvärde	0	570,1	Utgående anskaffningsvärde	0	376,4
Kortfristiga fordringar			Kortfristiga skulder		
Ingående anskaffningsvärde	1 377,0	1 067,0	Ingående anskaffningsvärde	594,7	272,6
Tillkommande	1 476,2	531,0	Tillkommande	1 204,6	590,5
Avgående	–229,2	–221,0	Avgående	–275,3	–268,4
Utgående anskaffningsvärde	2 624,0	1 377,0	Utgående anskaffningsvärde	1 524,0	594,7

Not 17

Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden

KONCERNEN

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

Namn	Organisationsnummer	Säte	Partner	Kapitalandel	2018-12-31		2017-12-31	
					Redovisat värde andelar ²	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	Redovisat värde andelar ²	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag
Andelar som innehas vid periodens utgång								
Projektbolaget Oscarsborg AB	556786-3419	Stockholm	Fabege AB	50%	1,9	-1,5	1,7	-3,1
Eriksberg Intressenter AB ³	556854-1048	Stockholm	Veidekke Sverige AB	50%	0,2	0,0	0,2	-
Murbruket Holding Fastighets AB	556940-2877	Göteborg	Balder AB	50%	-	-	-	23,2
Ostam Holding AB	556994-9166	Stockholm	Wallenstam	50%	0,5	-	0,5	-1,3
Oscar Main One AB	556887-9372	Stockholm	NIAM	15% ¹	5,4	-8,3	80,7	5,0
Andelar som förvärvats under perioden ⁴								
SOF-11 Camilla S.ä.r.l.	B218133	Luxemburg	Starwood	30% ⁴	22,6	9,7	-	-
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag					30,6	-0,2	83,1	23,8

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

² Bokfört värde avviker ej från redovisat värde för innevarande och föregående år.

³ Eriksbergs Intressenter AB har inte haft någon verksamhet under året eller föregående år.

⁴ Aktiekapitalet fördelar sig 30/70 Oscar Properties/Starwood. Vinstdelningen med Starwood avviker från angiven kapitalandel.

Not 17, forts.

Förändringen i andelar i joint ventures/intresseföretag framgår nedan

	2018-12-31			2017-12-31		
	Joint ventures	Intresse- företag	Total andelar i joint ventures/ intresseföretag	Joint ventures	Intresse- företag	Total andelar i joint ventures/ intresseföretag
Koncernen						
Ingående anskaffningsvärde	2,3	80,8	83,1	133,8	136,7	270,5
Resultatandel	8,1	-8,3	-0,2	-4,4	5,1	0,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	23,2	-	23,2
Förvärv	-	-	-	-	-	-
Tillskott	14,8	-	14,8	9,2	-	9,2
Utdelning	-	-67,1	-67,1	-9,5	-61,0	-70,5
Avyttringar	-	-	-	-150,0	-	-150,0
Utgående redovisat värde	25,2	5,4	30,6	2,3	80,8	83,1

Koncernen har inga åtaganden eller eventalförpliktelser avseende joint ventures/intresseföretag som bolaget anser är väsentliga för koncernen. I koncernen redovisas alla innehav per 2018-12-31 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

Det finns inga redovisade värden och resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag.

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	
	2018-12-31	2017-12-31
Intäkter	-	-
Rörelsekostnader	-	-
Värdeförändring fastigheter	-	-
Resultat från andelar	-32,2	-144,2
Finansnetto	-	-
Skatt	-	-
Årets resultat ¹	-32,2	-144,2

¹ Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat

Balansräkning

	Oscar MaiN One AB	
	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar		
Omsättningstillgångar	52,8	303,8
Summa tillgångar	52,8	303,8
Långfristiga skulder	-	-
Kortfristiga skulder	-	-
Summa skulder	-	-
Nettotillgångar	52,8	303,8

Not 18

Fordringar på joint ventures/ intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Långfristiga fordringar		
SOF-11 Camilla S.å.r.l.	213,0	–
Utgående anskaffningsvärde	213,0	–
Kortfristiga fordringar		
Projektbolaget Oscarsborg AB	0,0	1,7
Utgående anskaffningsvärde	0,0	1,7
	2018-12-31	2017-12-31
Moderbolaget		
Långfristiga fordringar		
Murbruket Holding Fastighets AB	–	–
Utgående anskaffningsvärde	–	–

Not 19

Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar är fordringar på bostadsrättsföreningar.

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	860,9	695,8
Tillkommande fordringar	146,7	465,0
Avgående fordringar	–517,2	–299,9
Utgående anskaffningsvärde	490,4	860,9
	2018-12-31	2017-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	561,0	274,2
Tillkommande fordringar	11,3	465,5
Avgående fordringar	–542,4	–178,8
Utgående anskaffningsvärde	29,8	561,1

Not 20

Projektfastigheter

Inga förvärv har skett under 2018.

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	1 168,1	529,9
Förvärv	–	1 188,0
Aktiverade projektutvecklingskostnader	232,2	35,1
Avyttringar	–121,0	–584,8
Utgående anskaffningsvärde	1 279,4	1 168,1

Not 21

Upparbetade ej fakturerade intäkter

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

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Upparbetad intäkt pågående projekt	3 335,2	2 959,3
Ackumulerad fakturering pågående projekt	–2 777,6	–2 000,1
Summa upparbetade ej fakturerade intäkter	557,6	959,2

Not 22

Kundfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Kundfordringar	32,6	34,0
Hysesfordringar	4,4	9,3
Kundfordringar – netto	37,0	43,3
Kundfordringar fördelade per valuta	37,0	43,4
SEK	37,0	43,4

Analys av kreditriskexponering i kundfordringar

Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	37,0	43,4
Redovisat värde på kundfordringar	37,0	43,4

Not 23

Övriga kortfristiga fordringar

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

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	667,2	246,8
Tillkommande fordringar	516,4	251,2
Avgående fordringar	-562,7	-125,1
Omklassificering	-233,1	294,3
Summa övriga kortfristiga fordringar	387,7	667,2

	2018-12-31	2017-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	201,5	179,0
Tillkommande fordringar	39,5	226,2
Avgående fordringar	-0,5	-203,7
Omklassificeringar	58,9	-
Summa övriga kortfristiga fordringar	299,4	201,5

Not 24

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyra	3,4	2,3
Förutbetalda kostnader	1,6	13,4
Upplupna intäkter projekt	144,3	281,6
Upplupna ränteintäkter	-	0,7
Övriga poster	8,8	-92,8
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158,1	205,2

	2018-12-31	2017-12-31
Moderbolaget		
Förutbetalda kostnader	-	0,3
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	0,3

Not 25

Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Kassa och bank	101,7	479,9
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	101,7	479,9

2018-12-31 2017-12-31

Moderbolaget		
Kassa och bank	12,3	154,1
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	12,3	154,1

Kassa och bank i moderbolaget uppgick till totalt 12,3 mkr varav 12,2 mkr finns på bankkonto och 0,1 mkr på placeringskonto.

Förändringen på Kassa och bank beror framförallt på inlösen av preferensaktier.

Not 26

Eget kapital

Aktiekapitalet för Oscar Properties består av 30 932 532 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 företräde per år 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 företräde per år framför stamaktierna till lägst 35 kronor och 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. Lösenbeloppet avseende preferensaktier serie B är 500 kr per aktie jämte upplupen utdelning.

KLASSIFICERING AV EGETKAPITALINSTRUMENT

Koncernen har två finansiella instrument som klassificeras som egetkapitalinstrument. Preferensaktierna bedöms vara egetkapitalinstrument då både utdelning såväl som eventuell inlösen av preferensaktierna kräver beslut av bolagsstämman där stamaktieägarna har majoritet.

Koncernen bedömer att preferensaktier av serie B inte skall klassificeras som egetkapitalinstrument på grund av emissionsvillkoren som medför en kontraktuell skyldighet att lösa in preferensaktie serie B för ägarna. Därmed klassificeras preferensaktier serie B som *Övrig 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 bestämmande 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 ¹
2011, november	Bolaget bildas	5 000	500 000
2012, december	Apportemission stamaktier	473 333	47 333 300
	Uppdelning av stamaktier (50:1)	23 438 317	–
2013, februari	Emission av preferensaktier	625 000	1 250 000
2013, december	Emission av preferensaktier	106 250	212 500
2014, februari	Emission av stamaktier	4 153 333	8 306 666
2015, maj	Inlösen av preferensaktier	–731 250	–1 462 500
	Fondemission	140 349	280 698
	Utgivande av nya preferensaktier	1 059 651	2 119 302
2016, mars	Emission preferensaktier serie B ²	400 000	800 000
2016, maj	Emission preferensaktier serie B ²	50 000	100 000
	Fondemission preferensaktier	140 349	280 698
2017, februari	Nyemission	493 513	987 026
2017, juni	Fondemission preferensaktier	142 817	285 634
2017, juni	Inlösen av preferensaktier serie B	–42 072	–84 144
2018, maj	Fondemission	571 269	1 142 538
2018, juni	Preferensaktier	180 000	360 000
2018, juli	Inlösen	–273 327	–546 654
2018	Vid årets slut	30 932 532	61 865 064

¹ 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
2018, maj	Fondemission		571 269		571 269
2018- juni	Fondemission		180 000		180 000
2018-juli	Inlösen			–273 327	–273 327
2018	Vid årets slut	28 563 496	2 234 435	134 601	30 932 532
Rösträtt per aktie		1	1/10	1/10	
Antal röster		28 563 496	223 444	13 460	28 800 400
Procent av röster		99,21	0,8	0,0	100
Procent av kapital		92,3	7,3	0,4	100
Slutkurs 2018-12-31, kr/aktie		14,70	126,00	431,00	
Börsvärde, mkr		420	282	58	

FONDEMISSION

Årsmötet 2018 beslutade om en fondemission riktad till stamaktieägare med utgivande av preferensaktier varvid femtio (50) stamaktier berättigade till en (1) ny preferensaktie. 751 269 aktier tillkom och ökade aktiekapitalet med cirka 1,5 mkr.

INLÖSEN

273 327 preferensaktier av serie B anmäldes för inlösen enligt bolagsordningen under perioden 1-31 juli 2018. Inlösenlikviden fastställdes till 502,18 kronor per aktie vilket inkluderade upplupen del av utdelningen. Sammanlagd lösenlikvid blev 137,3 mkr.

Not 27

Räntebärande skulder

Nedanstående tabell visar koncernens och moderbolagets upplåning.

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	611,5	674,2
Obligationslån	1 026,9	1 156,5
Övriga räntebärande långfristiga skulder	76,0	299,3
Preferensaktier serie B	–	200,8
Summa	1 714,4	2 330,8
	2018-12-31	2017-12-31
Moderbolaget		
Skulder till kreditinstitut	190,0	–
Obligationslån	448,0	444,4
Övriga räntebärande skulder	76,0	476,0
Summa	714,0	920,4

Skulderna redovisas netto efter transaktionskostnader. Dessa uppgick till 10,4 mkr (19,2) i koncernen och 1,9 mkr (5,7) i moderbolaget.

Obligationslån i koncernen uppgick till 1 026,9 mkr (1 156,5). 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 (500) som förfaller under augusti 2020 och som löper med en ränta om STI-BOR 3M plus 600 baspunkter. Obligationen i moderbolaget och Nackahusen Holding AB är sedan januari 2018 marknadsnoterade på Nasdaq Stockholm.

Not 28

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

FINANSPOLICY (PRINCIPER FÖR RISKHANTERING)

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerat för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, valutakurser och refinansieringsmöjligheter. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs på uppdrag av vd och styrelse, av finansavdelningen vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av bolagets finansavdelning. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker. För mer information om bolagets arbete med finansiering och riskhantering se sidorna 58-59.

FINANSIERINGSRISKER

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

Koncernens verksamhet 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 ryms inom beviljade kreditfaciliteter. 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, 2018-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	610,2	38,3	–	–	–	648,5
Obligationslån	567,3	518,6	–	–	–	1 085,9
Övriga räntebärande långfristiga skulder	4,2	79,3	–	–	–	83,5
Leverantörsskulder	136,1	–	–	–	–	136,1
Total	1 317,8	636,2	–	–	–	1 954,0
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
Total	931,9	782,7	650,2	0,7	15,9	2 381,3

Not 28, forts.

Moderbolaget, 2018-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	202,4	–	–	–	–	202,4
Obligationslån	466,7	–	–	–	–	466,7
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	4,2	79,3	–	–	–	83,5
Leverantörsskuld	0,8	–	–	–	–	0,8
Totalt	674,1	79,3	–	–	–	753,4
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
Totalt	447,5	470,0	78,6	–	–	996,1

RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i koncernens resultat. Koncernen är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Koncernen kan hantera ränterisken via derivat eller bundna räntor.

En ökning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat med 15,7 mkr (16,3) 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 2018 till 101,7 mkr (479,9).

KREDIT- OCH MOTPARTSRISKER

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

FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING 2018

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp (mkr)	Andel, %
2019	1 130	65 %
2020	614	35 %
Totalt	1 744	100 %

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 bedömdes verkliga värdet överensstämma med redovisade värdet pga dessa kortfristighet.

För övriga räntebärande långfristiga respektive kortfristiga skulder bedöms det verkliga värdet inte avvika materiellt från redovisat värde då ledtiden mellan lånens upptagande och balansdagen är kort.

Skulder till kreditinstitut löper i huvudsak med kort räntebindningstid och villkoren för refinansiering anses inte ha förändrats nämnvärt sedan upptagandet av skulderna varför bedömningen är att verkligt värde avviker marginellt från redovisat värde.

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 2018 var aktiekursen för preferensaktier av serie B 431 kronor per aktie.

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

Koncernen 2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar joint ventures/ intresseföretag	213,0				213,0	213,0
Övriga långfristiga fordringar	490,4				490,4	490,4
Kundfordringar	37,0				37,0	37,0
Övriga fordringar	387,7				387,7	387,7
Likvida medel	101,7				101,7	101,7
Summa tillgångar	1 229,8	–	–	–	1 229,8	1 229,8
Skulder till kreditinstitut			611,5		611,5	611,5
Obligationslån			1 026,9		1 026,9	969,4
Övriga räntebärande skulder			76,0		76,0	76,0
Övriga långfristiga skulder			94,0		94,0	94,0
Leverantörsskulder			136,1		136,1	136,1
Övriga kortfristiga skulder			245,7		245,7	245,7
Summa skulder	–	–	2 190,2	–	2 190,2	2 132,7

Koncernen 2017-12-31	Kund- och lånefinansiering	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt 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
Summa tillgångar	2 048,6	–	2 048,6	2 048,6
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
Summa skulder	–	3 299,7	3 299,7	3 224,5

Not 28, forts.

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget 2018-12-31						
Fordringar koncernföretag	2 624,0				2 624,0	2 624,0
Fordringar joint ventures/intresseföretag	–				–	–
Övriga långfristiga fordringar	29,9				29,9	29,9
Övriga fordringar	299,4				299,4	299,4
Likvida medel	12,3				12,3	12,3
Summa tillgångar	2 965,6	–	–	–	2 965,6	2 965,6
Skulder till kreditinstitut			190,0		190,0	190,0
Obligationslån			448,0		448,0	382,5
Övriga räntebärande långfristiga skulder			76,0		76,0	76,0
Skulder koncernföretag			1 524,0		1 524,0	1 524,0
Leverantörsskulder			0,8		0,8	0,8
Övriga kortfristiga skulder			15,4		15,4	15,4
Summa skulder	–	–	2 254,2	–	2 254,2	2 188,7

	Kund- och lånefinansiering	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget 2017-12-31				
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
Summa tillgångar	2 863,9	–	2 863,9	2 863,9
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
Summa skulder	–	2 353,3	2 353,3	2 353,3

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.

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Beslutad men ej betald utdelning	12,8	10,6
Upplupna räntekostnader	26,6	19,3
Förutbetald hyra	5,3	–
Upplupna personalkostnader	18,3	11,1
Förutbetalda intäkter	–	7,7
Upplupna projektkostnader	78,3	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26,7	32,8
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168,0	81,5

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

	2018-12-31	2017-12-31
Moderbolaget		
Beslutad men ej utbetald utdelning	12,8	10,6
Upplupna räntekostnader	6,1	3,2
Upplupna personalkostnader	2,0	2,0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,1	1,1
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23,0	16,8

Not 30**Leasingkostnader**

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Årets kostnad	13,0	9,5
Inom 1 år	12,1	8,3
1-5 år	15,8	9,8
Summa	40,9	27,7

	2018-12-31	2017-12-31
Moderbolaget		
Årets kostnad	0,5	0,4
Inom 1 år	0,3	0,3
1-5 år	0,1	0,3
Summa	0,9	1,0

Kontrakt som är med i beräkning leasingskuld (nominella belopp).

	2018-12-31
Hyreskontrakt Linnégatan 2	19,6
Hyreskontrakt Linnégatan 4	1,2
Hyreskontrakt Linnégatan 6	2,1
Hyreskontrakt Brahegatan 9	1,3
Autoplan	3,5
Kopiatorer mm	0,2
Framtida minimileasingavgifter	27,9

Not 31**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
<i>Ställda panter</i>		
Fastighetsinteckningar	922,9	775,7
Företagsinteckningar	1,5	1,5
Likvida medel	0,1	65,6
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Borgensåtaganden	1 114,8	2 777,2

	2018-12-31	2017-12-31
Moderbolaget		
<i>Ställda panter</i>		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Pantsatta reverser	85,8	564,2
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Borgensåtaganden	2 050,8	3 602,8

Not 32

Upplysningar om närståendetransaktioner

Som närstående till Oscar Properties Holding AB betraktas främst bolag inom Oscar Properties AB-koncernen, bolagets huvudägare Parkgate AB och samarbetspartners i form av joint ventures och intresseföretag. not 17 visar *Innehav 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 2018 uppgick nettoomsättningen till joint ventures/intresseföretag till 0 mkr (0).

Moderbolaget har inga transaktioner med närstående under 2018 eller året innan.

Not 33

Vinstdisposition

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överskursfond	572 861 171 kr
Balanserat resultat	377 760 635 kr
Årets förlust 2018	-72 414 790 kr
Summa disponibla medel	878 207 016 kr

Styrelsen föreslår med hänsyn till bestämmelserna i 17 kap.3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen (2005:551) att ingen utdelning lämnas till aktieägarna vilket innebär att medlen disponeras enligt följande:

per preferensaktie, totalt 2 234 435 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
per preferensaktie, serie B, 143 601 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
per stamaktie, 28 563.496 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
Sammanlagt av styrelsen föreslagen utdelning uppgår till	0
Summa föreslagen utdelning	0

Balanseras i ny räkning	878 207 016 kr
--------------------------------	-----------------------

Not 34

Händelser efter balansdagen

- Navid Rostam slutade på egen begäran som CFO på Oscar Properties. Ola Nilsson utsågs till interim CFO.
- Oscar Properties beslutade att återlämna markanvisningen för projektet Cubrick i Sundbyberg, samt att inte fullfölja förvärvet av en av de byggrätter som ingick i området Nacka Strand, No7. Åtgärderna vidtogs i syfte att ytterligare anpassa projektportföljen till rådande marknadsläge.
- Oscar Properties beslutade att återlämna markanvisningen för projektet Umbra i Värmdö. Åtgärden vidtogs i syfte att ytterligare anpassa projektportföljen till rådande marknadsläge.
- Valberedningen i Oscar Properties Holding AB (publ) ("Oscar Properties") har beslutat om sina förslag till Oscar Properties årsstämma den 2 maj 2019. Valberedningen föreslår val av Peter Norman till ny styrelseordförande. Omval föreslås av Oscar Engelbert som styrelseledamot och nyval föreslås av Therese Agerberth, Stefan De Geer och Ulf Nilsson som styrelseledamöter.
- Oscar Properties presenterar en plan för att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur som bland annat inbegriper ett förslag till obligationsinnehavare att förlänga Bolagets utestående obligationslån med ursprungsförfall i september 2019 till september 2021.

Som ett led i Obligationsförlängningen kommer Bolaget att erbjuda obligationsinnehavare att frivilligt konvertera obligationer till stamaktier av serie B i Bolaget.

- Som ett led i Obligationsförlängningen kommer Bolaget även att åta sig att inte lämna någon aktieutdelning före obligationslånet förfall i september 2021 eller till dess obligationslånet har återbetalats.
- Bolaget ser istället över möjligheterna för en framtida utbytesprocess varigenom innehavare av Preferensaktier ges möjlighet att växla till stamaktieslag i Bolaget. Inställda utdelningar till Preferensaktier förväntas resultera i en årlig positiv likviditetseffekt om cirka 49 miljoner kronor.
- Bolaget avser också avveckla byggtreprenadverksamheten i det helägda dotterbolaget Allegro. Avvecklingen av Allegro beräknas minska Oscar Properties kostnader med cirka 38 miljoner kronor på årsbasis.
- Krister Karjalainen rekryteras som ny Marknadschef på Oscar Properties och tog även plats i koncernledningen.
- Oscar Properties och N&S Industrifastigheter AB (N&S) har kommit överens om att aktieöverlåtelseavtalet som rör byggrätt för bostäder avseende fastigheterna Veddesta 1:21, 2:29 och 2:55 i Södra Veddesta ska upphöra att gälla. Ett separat optionsavtal har istället tecknats mellan parterna som innebär att N&S driver det fortsatta detaljplanarbetet och utvecklar fastigheterna men som ger Oscar Properties rätt att under vissa överenskomna villkor förvärva samtliga aktier i bolaget.
- För projekt Kraus i Solna har Oscar Properties och Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment och Dalbgrob AB kommit överens om och tecknat ett tillägg till aktieöverlåtelseavtalet mellan parterna. Tillägget innebär att parterna delar på den framtida projektvinsten i projektet. Vinstdelningen effektueras genom att Oscar Properties i anslutning till undertecknandet av tilläggsavtalet överläter 50% av aktierna i bolaget till Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment och Dalbgrob AB.



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 11 april 2019

Jakob Grinbaum
Styrelseordförande

Ann Grevelius
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Oscar Engelbert
Styrelseledamot och VD

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 11 april 2019. Koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 2 maj 2019.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2019.
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 2018-01-01 – 2018-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 62-105 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 2018 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 2018 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen och not 1 under avsnittet *Verksamhetens art, omfattning och risker* av vilka det framgår att koncernens fortsatta verksamhet är beroende av förlängningen av det obligationslån som förfaller i september 2019 eller annan form av finansiering. Skulle inte medel erhållas i den omfattning som styrelsen förväntar sig kan detta innebära en betydande risk för bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vårt uttalande är inte modifierat i detta avseende.

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. Utöver de väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift har vi identifierat ytterligare särskilt betydelsefulla områden vilka beskrivs nedan. 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.

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. Utöver de väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift har vi identifierat ytterligare särskilt betydelsefulla områden vilka beskrivs nedan.

Successiv vinstavräkning

Beskrivning av området

Koncernens nettoomsättning hänförlig till projektutvecklingsverksamheten uppgår till 1 872 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 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 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.

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

Beskrivning av området

Koncernen konsoliderar inte de bostadsrättsföreningar som koncernen inte har inflytande över. Beträffande frågan om företaget har ett bestämmande inflytande över en bostadsrättsförening och därmed ska konsolidera bostadsrättsföreningen regleras av IFRS 10 – koncernredovisning.

Vid bedömning av frågan om konsolidering eller inte behöver samtliga relevanta omständigheter och fakta beaktas för respektive bostadsrättsförening, där relationer till bostadsrättsföreningens styrelsesammansättning, verksamhet, affärs- och avtalsutformning, finansiering och därtill andra relevanta fakta och omständigheter har betydelse för bedömning av om bestämmande inflytande föreligger eller inte. Med beaktan av samtliga relevanta omständigheter och fakta kan olika slutsatser om frågan om konsolidering föreligga för de olika bostadsrättsföreningarna.

Med anledning av de antal omständigheter, fakta och bedömningar som föreligger beträffande om Oscar Properties har ett bestämmande inflytande eller inte över en bostadsrättsförening och de effekter bedömningen har för den finansiella rapporteringen, anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om koncernens bedömning se vidare Not 1 *Redovisningsprinciper*.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi tagit del av och utvärderat företagens analys och bedömning av om bestämmande inflytande föreligger eller inte utifrån kriterierna i IFRS 10. Vi har i vår revision tagit del av och utvärderat områden såsom hur styrelseledamöter utses, styrelsens sammansättning och oberoende, stadgar i bostadsrättsföreningen, upprättandet av ekonomisk plan, avtalsvillkor för upphandling av mark och entreprenad, villkor för finansiering och försäljning av bostadsrätter samt Oscar Properties samlade bedömning. Vi har granskat lämnad tilläggsinformation i årsredovisningen.

Värdering projektfastigheter

Beskrivning av området

Koncernens projektfastigheter uppgår till 1 279 Mkr. Projektfastigheterna redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förändringar i utbud och efterfrågan kan ändra bedömningen av redovisade värden. 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 granskat förvärvskostnader och bedömt gjorda prognoser avseende rimlighet i bedömda intäkter och kostnader. Vi har granskat koncernens likviditetsplan och utvärderat koncernens investeringsförmåga. Vi har även, med hjälp av värderingsspecialist bedömt rimligheten i värdet utifrån marknadsmässiga nivåer på byggrätter. 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 1-61 och 109-111. 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 misstag, 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 misstag, 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 2018-01-01 – 2018-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns mandatperiod

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Oscar Properties ABs revisor av bolagsstämman den 18 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan 20 april 2016.

Stockholm den 11 april 2019
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.

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

BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER

Oscar Properties Holding, bolaget eller moderbolaget

Oscar Properties Holding AB (publ).

Oscar Properties, bolaget eller koncernen

Oscar Properties Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag.

Gruppen

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

BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

Antal bokade bostäder

Bostäder där kunden har tecknat ett bokningsavtal, samt betalat in bokningsavgift.

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 projektkostnader.

Försäljningsgrad

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

Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter med befintliga kassaflöden som innehas i syfte att ägas och förvaltas långsiktigt. Dessa kan utgöras av såväl kommersiella lokaler som bostäder.

Projektfastigheter

Avser fastigheter som innehas för vidareutveckling till bostadsrätter.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt (rullande 12 månader) i relation till genomsnittligt eget kapital.

Balansomslutning

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

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.

Projektmarginal

Beräknad projektvinst i förhållande till de totala intäkterna, för projekt i pågående produktion.

Soliditet, %

Eget kapital i relation 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, med en reserv för ej sålda lägenheter.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Resultat per stamaktie, kronor

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

Aktieägarinformation

ÅRSSTÄMMA 2019

Aktieägarna i Oscar Properties Holding AB (publ) kallas till årsstämma onsdagen den 2 maj 2019, 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. 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. Fullmaktsformulär finns att hämta på bolagets webbplats, www.oscarproperties.se. Fullmakter utan särskild bestämmelse om giltighetstid gäller i ett år från utfärdandet.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier hos bank eller annan förvaltare måste, för att få delta i stämman, tillfälligt registrera aktierna i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast torsdagen den 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 2019	9 maj 2019
Delårsrapport januari-juni 2019	22 augusti 2019
Delårsrapport januari-september 2019	14 november 2019
Bokslutskommuniké 2019	20 februari 2020

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

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

A modern interior scene featuring a wooden wall, a copper bowl, and a marble-topped table with an 'Oscar Properties' sign.

Oscar Properties

