

Oscar Properties

ÅRSREDOVISNING 2019

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)



Innehåll årsredovisning 2019

Verksamheten

ÅRETS HÖJDPUNKTER	2
VD HAR ORDET	4
2019 I KORTHET	6
VÄRDESKAPANDE 2020	8
MARKNADSÖVERSIKT	10
PROJEKT- OCH FASTIGHETSPORTFÖLJEN	14
PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKT	16
NORRTERNA	30
HÅLLBARHETSRAPPORT 2019	32
REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN	39
KONCERNLEDNING	40
STYRELSE	41
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2019	42
REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN	47
FINANSIERING	48
AKTIEN OCH ÄGARNA	50

Finansiella rapporter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	53
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER	60
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING MED KOMMENTARER	62
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	64
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	65
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER	66
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR MED KOMMENTARER	67
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	68
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	69
TILLÄGGSINFORMATION OCH NOTER	70
STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE	97
REVISIONSBERÄTTELSE	98

Övrigt

DEFINITIONER	102
AKTIEÄGARINFORMATION	103

Årets höjdpunkter

Årets höjdpunkter innefattar bland annat att Oscar Properties har uppnått en stärkt soliditet, sålt slut flertalet projekt och överlåtit fastigheten Plania.

STÄRKT SOLIDITET

Oscar Properties har arbetat intensivt med att genomföra de beslutade åtgärderna för att skapa en starkare soliditet, vilket är långsiktigt avgörande. Under året har bolaget genomfört dels konvertering av obligationer till stamaktier, utbyteserbjudande för preferensaktier till stamaktier samt en företrädesemission. Åtgärderna har resulterat i dels tillförsel av eget kapital och dels amortering av lån. Den totala amorteringen är ca 700 mkr under året. Ovan nämnda åtgärder har fallit väl ut och bolaget har stärkt soliditeten från 30 procent i början av året till 35 procent vid slutet av året, trots belastningen av nedskrivningen av Gasklockan.



79&PARK, NYBROGATAN 19, OFFICINEN OCH BAGERIET SLUTSÅLDA

Under året har de sista bostäderna sålt slut i projekten 79&Park på Gärdet, Nybrogatan 19 på Östermalm, Officinen i Hammarby Sjöstad och Bageriet på Kvarnholmen.

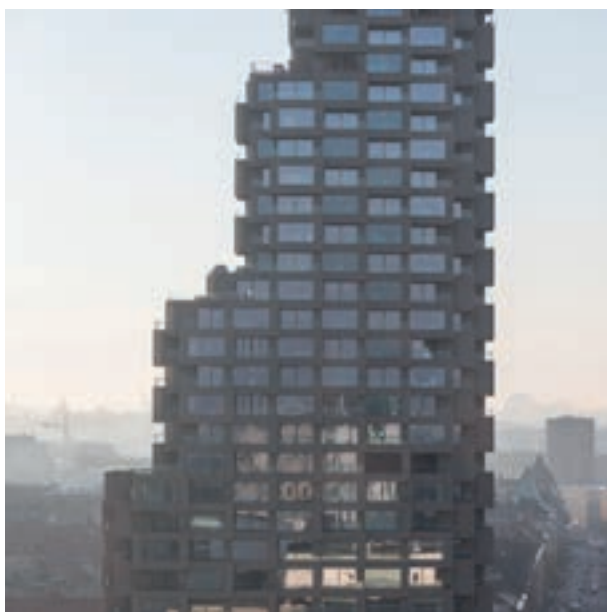
Detta är glädjande då det visar ett fortsatt stort intresse på attraktiva bostäder trots en utmanande bostadsmarknad. Samtliga projekt är av olika karaktär och i olika områden i Stockholm, vilket tyder på att det fortfarande finns en stark efterfrågan på designade bostäder.

79&PARK VINNER DUBBLA PRISER ARKITEKTURTÄVLING

Oscar Properties projekt 79&Park, ritat av den prisbelönta byrån Bjarke Ingels Group (BIG), vann dubbla priser i den prestigefyllda tävlingen A+ Awards i sin kategori "Residential-Multi Unit Housing – Mid Rise (5-15 Floors)". Projektet vann både juryns pris och publikens pris.

– Vi är otroligt stolta och glada över att inte bara vunnit ett, utan två priser! Det visar också på att 79&Park appellerar till arkitektkännare och till den bredare publiken. Vårt mål var att skapa en arkitektoniskt särskiljande produkt men också en plats där alla som besöker slås av unikteten och känslan av att det finns en tanke bakom varje detalj, säger Oscar Engelbert.

Arkitekturtävlingen A+ Awards anordnas av Archetizer, ett globalt nätverk för arkitekter med 25000 byråer kopplade till dem och tillika 335000 arkitekter. Tävlingen anses särskilt prestigefylld i branschen och anordnas tillsammans med Wall Street Journal och med partners såsom NYC Design, Royal Architectural Institute of Canada (RAIAC) och Phaidon, det globalt främsta bokförlaget för konst och arkitektur.



OSCAR PROPERTIES INLEDER SAMARBETE MED SLÄTTÖ FASTPARTNER

Oscar Properties har ingått ett överlåtelseavtal med Fastpartner AB och Slättö VII om att sälja 50% av aktierna i Torsplan Holding AB, dvs indirekt i projekt Helix, till Slättö Fastpartner II AB. Partnerskapet har inneburit att parterna gemensamt garanterar finansieringen av projektet.

– Först och främst är partnerskapet en återgång till vår ursprungliga strategi, dvs att fördela riskerna klokare vid större bostadsutvecklingsprojekt, men man ska inte heller undervärdera värdet i att bolagets kapitalstruktur i ett slag förstärks i och med avyttringen, säger Oscar Engelbert.



PLANIA-FASTIGHETEN ÖVERLÅTES FÖR ETT FASTIGHETSVÄRDE OM 365 MKR

Oscar Properties har ingått ett avtal om försäljning av dotterbolaget Planiaavägen Fastighet AB. Dotterbolaget driver projektet Plania på fastigheten Nacka Sicklaön 118:2 som hyrts ut till Jensen Education AB. Jensen ska bedriva skolverksamhet i byggnaden, som under 2020-2021 ska genomgå en om- och tillbyggnation. Överenskommet fastighetsvärde i transaktionen uppgår till 365 MKR. Försäljningen ger en positiv resultateffekt om cirka 80 miljoner kronor för Oscar Properties.

VD har ordet

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

2019 var ett utmanande och betydelsefullt år där vi har arbetat intensivt med att anpassa bolaget till den rådande omvärldssituationen. Mycket arbete har lagts på att skapa en starkare soliditet vilket varit väsentligt för bolagets framtid. Genom en rad åtgärder som genomförts under året har vi med framgång stärkt det egna kapitalet, minskat låneskulden och uppnått en soliditet på 35 procent. Vi har också haft ett stort fokus på att minska kostnader genom att anpassa organisationen till rådande marknad.

Bostadsmarknaden i Stockholm har likt föregående år varit avvaktande under 2019, där bostadsköparna upplevt en mer restriktiv kreditgivning. Trots det har vi under året sålt slut de sista färdigställda bostäderna i projekten 79&Park, Bageriet, Nybrogatan 19 och Officinen. Vi har även lyckats sälja bostäder på ritning i projektet Helix, något som är än mer utmanande i en sval marknad.

Glädjande är också att vi i slutet av året kunde se en vändning på marknaden där efterfrågan på bostäder började komma igång igen. Det bådår gott inför 2020 där vi planerar att återföra projektet Unité i Norra Djurgårdsstaden till ett BRF-projekt.

Som vi tidigare kommunicerat tillträdde vi inte Gasklockan på avsedd tillträdesdag den 31 oktober 2019. Anledningen var att staden inte hade sanerat marken i enlighet med gällande avtal. Gasklockan har varit ett prioriterat projekt under många års tid för oss och vår målsättning är att genomföra projektet och starta byggnationen så snart förutsättningarna för tillträde i enlighet med avtalet är uppfyllda av staden.

Vi beklagar att vi inte tillsammans med Stockholms stad verkar få möjlighet att realisera Gasklockan, som har förutsättningar att bli ett av Sveriges mest extraordinära arkitektoniska landmärken. Oscar Properties har anlitat två separata juridiska ombud vilkas utlåtanden båda visar att bolaget har goda förutsättningar att kunna återfå minst de nedlagda projektkostnaderna i form av skadestånd. Vi har dock av försiktighetsskäl skrivit ner upparbetade kostnader om 182 MSEK avseende Gasklockan-projektet i årsredovisningen 2019.

En fortsatt viktig del i utvecklingen av Oscar Properties är

skapa fler ben att stå på, något som vi också jobbat intensivt med under året. Vi har fortsatt att utveckla våra nya affärsområden och koncept, prisivärda bostäder på tillväxtorter genom Norrterna och projektutveckling av våra kommersiella lokaler som vi färdigställer, hyr ut och säljer vidare till långsiktiga förvaltare. Ett exempel på det är försäljningen av projektet Plania som genomfördes under det fjärde kvartalet. Vi lägger också mycket arbete på att säkerställa rätt hyresgäster till projektet Primus Park på Lilla Essingen och The Mill i Uppsala.

Vi har under året tagit ett stort steg i rätt riktning med att stärka kapitalstrukturen och har nu en bra grund för framtiden. Vi har en fin projektportfölj som möjliggör både bostadsutveckling och kommersiell utveckling och ger Oscar Properties långsiktiga möjligheter till lönsamhet och framtida tillväxt.

Mot bakgrund av det nya coronaviruset och Covid-19 som inträffat i mars 2020, följer bolaget händelseutvecklingen noga och vi vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Covid-19 har orsakat förseningar, dels i planerade affärsavslut och dels i interna processer som för att färdigställa årsredovisningen.

Stockholm, maj 2020

Oscar Engelbert
Verkställande Direktör



2019 i korthet

VI ÄR OSCAR PROPERTIES

Oscar Properties bildades 2004 med visionen att skapa unika, designade, kreativa och moderna bostäder med utgångspunkt i varje byggnad och plats historia. 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.

Vid sidan av bostadsutvecklingen besitter Oscar Properties även en lång erfarenhet av kommersiell utveckling där bolaget byggt upp en mycket kompetent och erfaren organisation.

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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Oscar Properties avyttrar fastigheten Nacka Sicklaön 118:2 via bolagsförsäljning av aktierna i dotterbolaget Planivägen Fastighet AB. Fastigheten har hyrts ut till Jensen Education AB för skolverksamhet.
- Oscar Properties genomför obligationskonverteringserbjudande. Oscar Properties har enligt obligationsvillkoren, åtagit sig att möjliggöra för innehavaren av Bolagets utestående obligationer (ISIN:SE0005936390) att konvertera hela obligationer till stamaktier i Bolaget.
- Oscar Properties tillträder inte projekt Gasklockan på avsedd tillträdesdag den 31 oktober 2019, då marken inte lever upp till uppsatta miljökrav.
- Oscar Properties vinner en tvist med en leverantör i projektet 79&Park. Enligt en skiljedom ska Oscar Properties erhålla cirka 30 MSEK netto efter omkostnader.
- Oscar Properties ingår ett överlåtelseavtal med Slättö Fastpartner II AB om att sälja 50 procent av aktierna i Torsplan Holding AB och därmed indirekt 50 procent av bostadsprojekt Helix.
- Oscar Properties projekt 79&Park, ritat av Bjarke Ingels Group (BIG) vinner dubbla priser i sin kategori vid 2019 års upplaga av världens största arkitekturtävling A+ Awards.
- Oscar Properties utser Per-Axel Sundström till ny CFO. Han kommer senast från samma roll på bostadsfastighetsbolaget Hembla AB (tidigare D. Carnegie & Co AB (publ)). Per-Axel Sundström ingår i koncernledningen.

NYCKELTAL

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, mkr	888,1	1 906,1	2 788,3	2 341,2	1 198,0
Rörelseresultat, mkr	-211,1	-371,9	532,1	460,0	239,8
Periodens resultat, mkr	-309,6	-492,5	350,5	391,8	203,8
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	25	35	28
Balansomslutning, mkr	2 554,6	3 398,6	4 611,5	3 918,4	2 853,2
Eget kapital, mkr	883,0	1 026,1	1 554,1	1 273,7	935,5
Soliditet, %	35	30	34	33	33
Resultat per stamaktie, kronor ¹	-0,70	-18,54	11,28	12,76	6,09
Totalt antal utestående aktier, tusental	192 898	30 933	30 455	29 860	29 270
Antal sålda bostäder ²	27	79	180	444	484
Antal bokade bostäder ³	33	36	-	-	-
Antalet bostäder i pågående produktion	184	963	1 114	1 047	843
Antal sålda bostäder i pågående nyproduktion ³	95	90	-	-	-
Försäljningsgrad pågående nyproduktion, % ³	52	84	-	-	-
Antal sålda bostäder i färdigställd produktion ³	350	345	-	-	-
Försäljningsgrad i färdigställd produktion, % ³	99	98	-	-	-
Antal sålda bostäder i färdigställd konvertering ³	423	406	-	-	-
Försäljningsgrad i färdigställd konvertering, % ³	99	96	-	-	-
Antal bokade bostäder i planerad nyproduktion ³	33	36	-	-	-
Bokningsgrad i planerad nyproduktion, % ³	21	10	-	-	-

¹ Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna efter utspädningsseffekt.

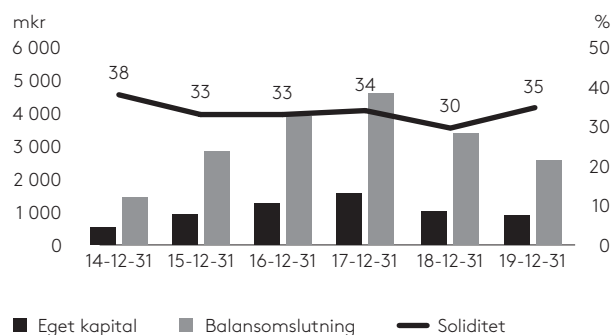
² Netto antal sålda lägenheter, dvs. antal försäljningar under perioden minus tidigare sålda lägenheter som återtagits.

³ Dessa nyckeltal för 2019 och 2018 är ej direkt jämförbara med tabell över nyckeltal 2017, 2016, 2015, denna är mer detaljindelat avseende antal sålda bostäder och försäljningsgrad, se sid 16-17.

- Oscar Properties beslutar att avveckla byggentreprenadverksamheten i det helägda dotterbolaget Allegro. Avvecklingen av Allegro beräknas minska bolagets kostnader med cirka 38 mkr på årsbasis.
- Oscar Properties presenterar Norrterna – koncernens nya bolag som ska utveckla och bygga kvalitetsbostäder på expansiva orter runt om i Sverige till priser som konkurrerar med nybyggda hyresrätter. Vd för bolaget är Jonas Hermansen. Bolagets första projekt är att utveckla bostäder i projekten Skogsbacken och Skogsglädan i Gullberna Park i Karlskrona
- Oscar Properties lämnar ett erbjudande avseende konvertering av obligationer till stamaktier i utestående obligationslån emitterat av Oscar Properties Holding AB (publ). Utfallet i obligationskonverteringen, innebär att obligationer motsvarande 26 miljoner kronor konverterade till stamaktier i bolaget.
- Oscar Properties lämnar ett erbjudande avseende återköp av preferensaktier, varvid preferensaktieägare erbjuds 25 stamaktier per preferensaktie och 50 stamaktier för preferensaktie B. Utfallet i erbjudandet accepteras av ca 50 procent av preferensaktieägarna.
- Oscar Properties lämnar ett erbjudande avseende en företrädesemission med villkor 5/1. Varje stamaktieägare erbjuds 5 nya aktier för en gammal stamaktie. Utfallet i erbjudandet blev ca 70 procent.

Ovanstående är ett urval av årets väsentliga händelser. En mer komplett redogörelse för väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret finns i förvaltningsberättelsen sidan 53 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 fastighetsmarknaden, dels med nyproduktion av bostäder och dels för nyproduktion av kontor och kommersiella fastigheter, 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 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 förvärv av mark är relativt hög, då den inte tillträds och betalas förrän detaljplan vinner laga kraft. Förädlade projekt kan säljas innan de färdigställts när detta är mer fördelaktigt.

4

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.



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 möjligheten att erbjuda mer kundanpassade bostäder. Oscar Properties har sedan grundandet gått i spetsen för denna utveckling.

MARKNADSUTSIKTER

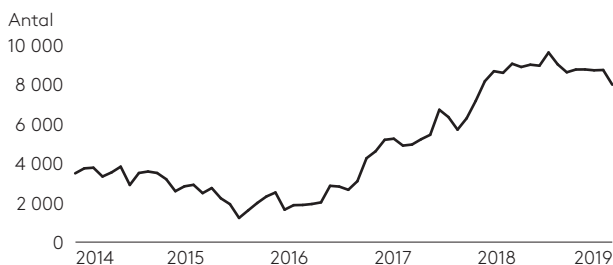
Trots en utmanande bostadsmarknad under året ser Oscar Properties en fortsatt god efterfrågan på attraktiva bostäder. Positivt är att vi sålt slut flertalen färdigställda projekt. I slutet av året har bostadsmarknaden återhämtat sig och vi bedömer att marknaden är starkare slutet på året 2019 än de två senaste åren. Vi har senaste månaderna sett en högre aktivitet i våra projekt. För nyproduktionen innebär det minskade utbudet på nyproduktionsmarknaden och en starkare successionsmarknad att intresset för nyproduktion ökar. Även den ökade budpremien på successionsmarknaden påverkar intresset för nyproduktion, dvs att priset från utgångspris till slutpris sakta ökar. Folk drar sig då till fasta priser som nyproduktion i regel erbjuder.

SUCCESSIONSMARKNADEN BEKRÄFTAR VÄRDET

Oscar Properties förmåga att leverera unika bostäder med höga krav på arkitektur, design och nytänkande, samt service som förklar 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.

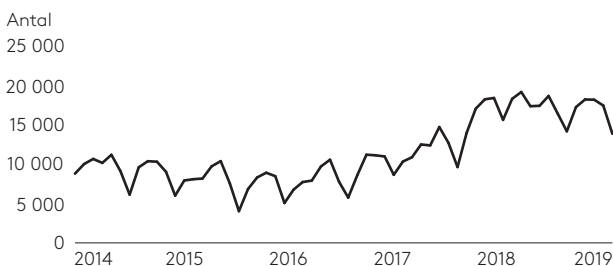
Prisbilden på dessa försäljningar visar att värdet på Oscar Properties bostäder står sig väl, inte minst vid en allmän prisnedgång i marknaden. Prisnivån för de bostäder i Oscar Properties projekt som har sålts vidare under 2019 är i normalfallet det pris som köparen en gång har betalt. I ett unikt projekt som Norra Tornen har priset oftast varit i nivå med eller till och med högre än utgångspriset. 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.

ANTAL NYPRODUCERADE LÄGENHETER TILL SALU I STOCKHOLMS LÄN



Källa: Booli

ANTAL BOSTÄDER TILL SALU I STOCKHOLMS LÄN



Källa: Booli



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 bruttoinkomst hur mycket ett hushåll behöver amortera. Sammantaget har förändringarna ökat kostnaderna och markant försvårat möjligheten för bostads-köparna att finansiera ett bostadsköp.

Räntelägets specifika inverkan på bostadsköparens 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.

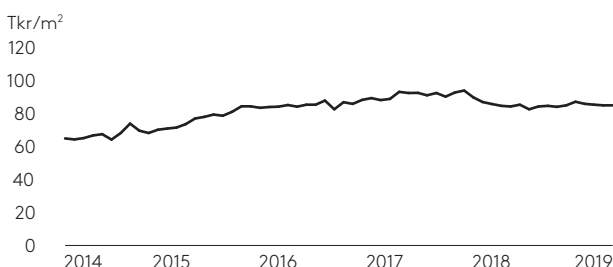
KONVERTERING TILL BOSTÄDER

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.

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.

PRISUTVECKLING BOSTADSRÄTTER STOCKHOLM INNERSTAD



Källa: Booli

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.



Projektportföljens utveckling under året

Oscar Properties fortsätter att anpassa och utveckla projektportföljen efter de marknadsförutsättningar som är rådande. De projekt som anpassats är i första hand Norra Tornen, Helixprojektet som under året avyttrats till femtio procent och Plania som i sin helhet har avyttrats men bolaget kommer att kvarstå med projekteringen av verksamheten. Den nya strategin, att genomföra projekt med partners har fortsatt under året och kommer att intensifieras under 2020.

Oscar Properties projektportfölj återfinns i Storstockholmsområdet, Uppsala och i Karlskrona. Projektportföljen består av fastigheter med befintliga eller planerade byggrätter för nyproduktion av bostäder, dels av fastigheter med planerad nyproduktion av kontor och fastighetsprojekt för ombyggnad.

FÖRÄNDRINGAR I PROJEKTPORTFÖLJEN

Oscar Properties presenterade under andra kvartalet Norrterna – koncernens nya bolag som ska utveckla och bygga kvalitetsbostäder på expansiva orter runt om i Sverige till priser som konkurrerar med nybyggda hyresrätter. Bolagets första projekt är att utveckla 181 bostäder i projekten Skogsbacken och Skogsglantan i Gullberna Park i Karlskrona i samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget. Byggstart är planerad till tredje kvartalet 2020.

Oscar Properties avyttrade under det andra kvartalet Nacka 5 AB:s förvaltningshus i Nacka Strand. Nacka 5 AB äger sedan 2016 den mark som brukar kallas det ursprungliga Nacka Strand vilket inkluderar förvaltningsfastigheterna närmast vattnet och den bakomliggande marken. Affären genomfördes genom att det gjordes en fastighetsdelning som innebär att förvaltningsfastigheterna närmast vattnet överfördes till köparen, medan Oscar Properties har behållit den bakomliggande marken. Försäljningen genomfördes i syfte att stärka bolagets kapitalstruktur.

Under tredje kvartalet avyttrade Oscar Properties 50 procent av bostadsprojekt Helix till Fastpartner AB och Slättö VII, genom bildandet av ett joint venture.

Under det fjärde kvartalet avyttrade Oscar Properties 100 procent av Plania-projektet till Stenvalvet. Dock kommer Oscar Properties att leda projekteringen av det byggprojekt som skall igångsättas så snart bygglösa har beviljats. Resultateffekten under perioden är 7,2 mkr.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december 2019 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 16 projekt (inklusive tre etapper av Primus park) varav 10 helägda, efter att Plania har avyttrats. Projekt och fastigheter där koncernen är delägare redogörs för ytterligare i Not 17.

NYPRODUKTION

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

KONVERTERING

- 6 **Bageriet**, Nacka.
- 7 **No.4**, Nacka.
- 16 **Nybrogatan 19**, Stockholm.

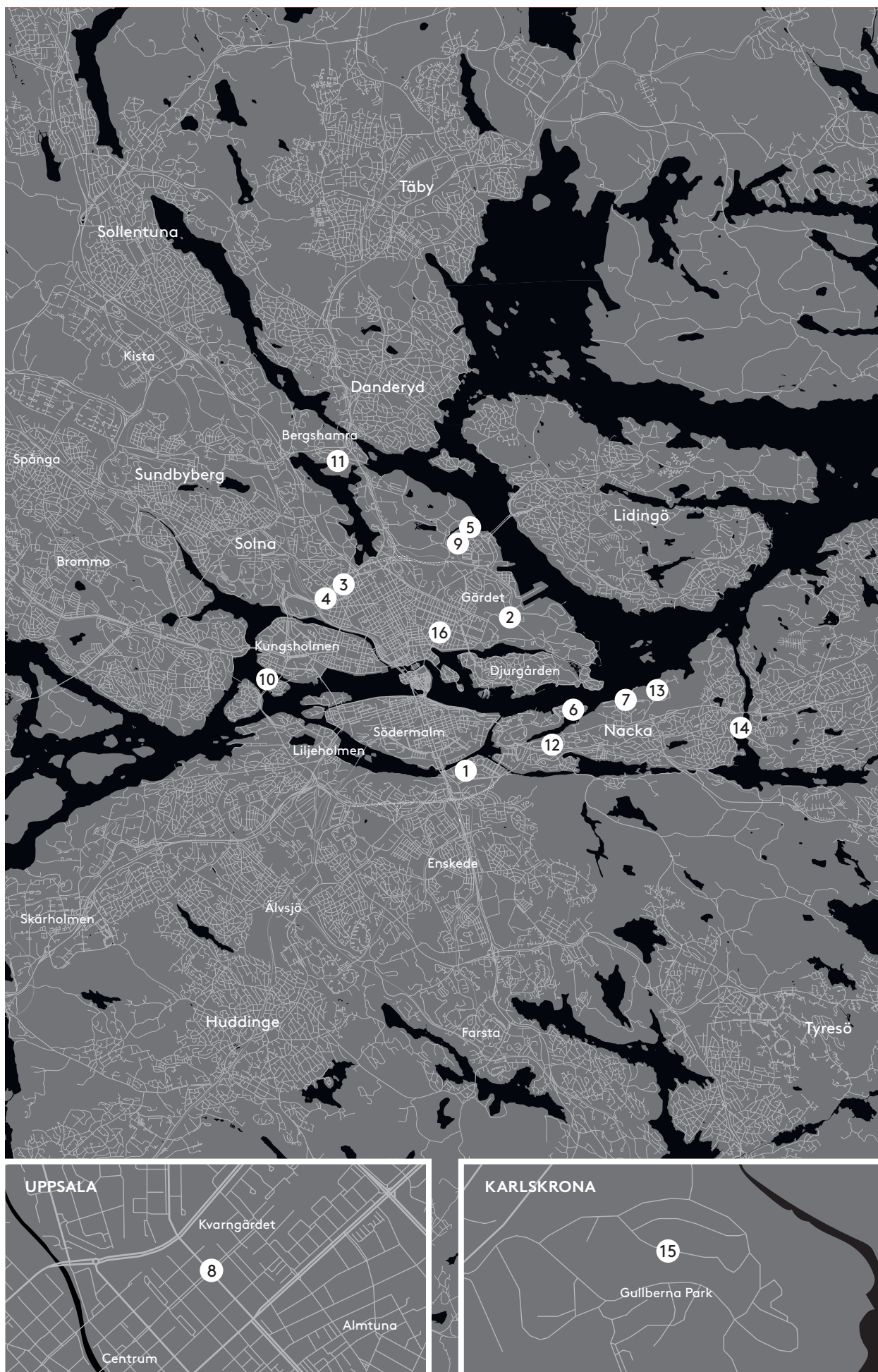
PLANERAD NYPRODUKTION

- 8 **Cykelfabriken**, Uppsala.
- 9 **Gasklockan**, N:a Djurgårdsstaden.
- 10 **Primus park**, Lilla Essingen. *Delägt*
- 11 **Kraus**, Solna. *Delägt*
- 12 **Bakaxeln**, Nacka.
- 13 **Nackahusen**, Nacka.
- 14 **Skurusundet**, Nacka.
- 15 **Norrterna**, Karlskrona. *Delägt*

För projektbeskrivningar, se www.oscarproperties.com.

GASKLOCKAN

Projektet Gasklockan är med i redovisningen av projektportföljen ovan, då Oscar Properties avser att fullfölja projektet, se vidare sid 22 beträffande bolagets uppfattning kring den uppkomna situationen med Stockholms stad.



Projektportföljen

Informationen om respektive projekt nedan är i allt väsentligt bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar och det slutliga utfallet av respektive projekt kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom bolagets kontroll, till exempel utformning av tidplan och detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i planeringsfas där planen för respektive projekt kan komma att förändras. Bolaget har från och med rapporten för Q2, övergått till att ange netto antal sålda lägenheter, dvs. försäljningar under perioden minus tidigare sålda lägenheter som återtagits. Tabellerna nedan över Pågående och Färdigställd nyproduktion respektive Pågående och Färdigställd konvertering,

omfattar projekt i pågående produktion samt slutförda projekt där bostäder funnits kvar till försäljning under perioden.

Projektet Unité har under det fjärde kvartalet genomgått en förändring som innebär att projektet har återgått till att vara ett bostadsutvecklingsprojekt, dock i två delar. Den ena delen består av 4 radhus och den andra delen kommer åter att bli ett projekt med 42 bostäder som ska köpas av en bostadsrättsförening och inte ett företagsbostadsprojekt med 60 bostäder, som rapporteras för det tredje kvartalet. Bolagets bedömning är att marknaden för denna typ av produkt är på väg mot en ökad efterfrågan.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Tidplan			Säljstartade bostäder	Sålda bostäder				Försäljningsgrad (%)
			Byggstart	Säljstart	Färdigt		Totalt t.o.m. 2018	Under kvartalet	Under året	Totalt	
Norra Tornen	Helix 1 ¹	138	Q2 17	Q2 16	Q4 20	138	90	–	1	91	66%
Unité	Backåkra 7, radhus	4	Q3 18	Q2 18	Q3 20	4	–	–	4	4	100%
Unité	Backåkra 7, bostadsrätter	42	Q3 18	Q2 18	Q4 20	42	–	–	–	–	0%
Total		184	–	–	–	184	90	–	5	95	52%

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Tidplan			Säljstartade bostäder	Sålda bostäder				Försäljningsgrad (%)
			Byggstart	Säljstart	Färdigt		Totalt t.o.m. 2018	Under kvartalet	Under året	Totalt	
Norra Tornen	Innovationen 1	182	Q4 15	Q1 15	Q2 19	182	180	–	1	181	99%
79 & Park	Stettin 7	169	Q3 15	Q2 15	Q4 18	169	165	–	4	169	100%
Total		351				351	345	–	5	350	99,7%

FÄRDIGSTÄLLD KONVERTERING

Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Tidplan			Säljstartade bostäder	Sålda bostäder				Försäljningsgrad (%)
			Byggstart	Säljstart	Färdigt		Totalt t.o.m. 2018	Under kvartalet	Under året	Totalt	
Bageriet	Nacka Sicklaön 38:19	127	Q3 15	Q3 15	Q4 18	127	124	–	3	127	100%
No.4	Nack Sicklaön 369:32	207	Q4 15	Q4 15	Q4 18	207	196	–	6	202	96%
HG7 Etapp 3	Båtturen 1	45	Q2 18	Q4 18	Q2 19	45	37	–	8	45	100%
Nybrogatan 19	Riddaren 5	49	Q2 16	Q3 16	Q1 19	49	49	–	–	49	100%
Total		428				428	406	–	17	423	99%

Informationen nedan avser projekt som bolaget har i projektportföljen men som inte ännu är i produktion.

Cykelfabriken ligger centralt i Uppsala och är en byggrätt som avses bli ett kommersiellt projekt. Arbetet med att hyra ut lokalen pågår. Avsikten är att avytta den färdiga fastigheten när den är uthyrd och färdigställd.

Gasklockan är en byggrätt som är beläget i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm planerad för ca 317 bostäder, där arkitekterna Herzog de Meuron ritat ett ca 100 meter högt hus i en spännande blomform. Under det fjärde kvartalet har bolaget meddelat att man inte tillträder Gasklockan den 31 oktober 2019, enligt tidigare kommunicerat tilläggsavtal, då marken inte lever upp till uppsatta miljökrav. Under det fjärde kvartalet har Stockholms stad hävt avtalet, men kontakt har tagits med Stockholm Stad i syfte att finna en acceptabel lösning, så att Oscar Properties kan tillträda och genomföra projektet. Oscar Properties anser att hävningen är ogiltig, se vidare sid 22-23.

Primus är byggrätter beläget på Essingeöarna i Stockholm för cirka 460 bostäder där planen är en etappvis utbyggnad av kvarter, alternativt att befintliga lokaler renoveras.

Kraus, är beläget i Bergshamra, strax intill Tunnelbanestationen i Solna och här planeras att bygga cirka 220 bostäder.

De så kallade Nackahusen ligger i Nacka Strand och är ett antal delområden där det planeras för nyproduktion av bostäder. Planerna omfattar cirka 500 bostäder.

Skurusundet ligger i Nacka och planen för detta område är att bygga cirka 135 bostäder i vattennära läge.

Gullberna, nedan inom det nya konceptet Norrterna, är ett projekt beläget i ett vattennära läge i Karlskrona med planen att bygga cirka 180 bostäder.

PLANERAD NYPRODUKTION - BOKNINGSSTARTADE

Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Tidplan			Bokningsstartade under året	Bokade bostäder				Totalt	Bokningsgrad (%)
			Byggstart	Säljstart	Färdigt		Totalt 2018	Under kvartalet	Under året	Avbokade under kvartalet		
Cykelfabriken ⁴	Kvarngärdet 28:6&7	E/T	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-
Gasklockan ¹	-	317	E/T	E/T	E/T	75	36	-	33	-4	65	21%
Primus park Etapp 1 ²	Primus 1	230	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-
Primus park Etapp 2 ²	Primus 1	170	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-
Primus park Etapp 3 ²	Primus 1	60	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-
Kraus ^{2,3}	Solna Strådet 1, Bergshamra 2:3, Gräset 1	220	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-
Bakaxeln ³	Sicklaön 88:1	350	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-
Nackahusen ³	-	500	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-
Skurusundet ³	-	135	E/T	E/T	E/T	-	-	-	-	-	-	-
Norrterna ²	Gullberna	181	Q3 20	Q3 20	Q1 23	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL		2 338				75	36	-	33	-4	65	21%

Informationen i ovanstående tabell visar bokningsläget för planerade projekt avseende nyproduktion. När bokning av bostäder startar, ingår Oscar Properties och Köparen ett icke bindande bokningsavtal med avsikt att teckna ett bindande förhandsavtal respektive upplåtelseavtal. De bindande förhandsavtalen respektive upplåtelseavtalen tecknas senare mellan Bostadsrättsföreningen och Köparen efter säljstarten. Dessa bindande avtal som tecknas efter säljstarten kommer senare att redovisas i en tabell för "Säljstartade bostäder", med angivande av "Försäljningsgrad".

Bokningsgraden (procent), anger bokningar som gjorts i projektet i relation till det totala antalet planerade bostäder. Bokningsgrad anger nettobokningar, vilket innebär att en avbokning minskar totalt bokade, samt bokningsgrad. Beteckningen E/T står för att informationen inte ännu är fastställd.

¹ Kommande projekt - ej tillträd

² Joint venture-projekt

³ Ej planlagda projekt

⁴ Kommersiella lokaler

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 färdigställdes under första kvartalet 2019. Det andra tornet, Helix, innefattar 138 bostäder som planeras stå klart sista kvartalet 2020. De första inflyttningarna är planerade till sommaren 2020.



79&Park



79&Park, Gärdet.

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 soldränk t 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. Alla lägenheter är sålda och inflyttade. Förutom bostäder innehåller projektet även kommersiella lokaler.

Officinen HG7



Officinen, Södra Hammarbyhamnen.

Officinen.

Råa industrigolv, moderna kök i rostfritt stål och stora takfönster där solljuset flödar in.

I Södra Hammarbyhamnen Oscar Properties tagit fram tio arkitektritade ateljébostäder, alla med privata uteplatser. Bostadsprojektet går under namnet Officinen och inspiration har hämtats från London och dess typiska townhouses med sina så kallade "lower ground floor-bostäder".

Officinen är en del av det omtalade bostadsprojektet HG7, ett levande kvarter med dynamisk arkitektur ritat av sex arkitektkontor under ledning av Oscar Properties. Officinen sticker ut med sina stora glaspartier, matrisgjutna och vitpigmenterade betongfasader. Den monokroma fasaden skapar en elegant känsla, som går igen i interiören. I Officinen hittar man ett modernt boende där varje kvadratmeter utnyttjas effektivt. Bostäderna sträcker sig från ettor på 38 kvadratmeter till tre rum och kök på 76 kvadratmeter – samtliga med privata uteplatser som fungerar som en förlängning av bostaden. Här kan man odla växter och

umgås med familj och vänner. Gemensamt för bostäderna är den luftiga studiokänslan, ljuset som flödar in genom de stora takfönstren och glasdörrarna som leder till uteplatsen. Väggarna går i vitt och fönsterpartierna är målade i en grå nyans som harmoniserar med de matta industrigolven. Oscar Properties eget design-team har ritat Officinens interiör, inspirationen har hämtats från det industriella. Köken är avskalade och funktionella med bänkskiva, stänkskydd och hurts i rostfritt stål. Även badrummen går i en neutral färgskala, med golv och väggar klädda i en grå-beige natursten och strama spegelskåp som är specifikt framtagna för bostäderna.

Gasklockan



Gasklockan i Norra Djurgårdsstaden är ett aktuellt exempel på hur Oscar Properties skapar en byggnad, bostäder och omgivningar som en helhet med kreativ, konstnärlig och arkitektonisk höjd.

Visionen för Gasklockan är att skapa ett nytt landmärke i Stockholm. På platsen 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 grönområden som innerstadens puls.

OSCAR PROPERTIES TILLTRÄDER INTE GASKLOCKAN

Under det fjärde kvartalet har bolaget meddelat att man inte tillträder Gasklockan den 31 oktober 2019, enligt tidigare kommunicerat tilläggsavtal, då marken inte lever upp till uppsatta miljökraV. Under det fjärde kvartalet har Stockholms Stad hävt avtalet, men kontakt har tagits med Stockholm Stad i syfte att finna en acceptabel lösning.

Staden tillsände Oscar Properties hävningsförklaring den 29 november 2019 avseende Avtalet ("Hävningen"). På nedan anförda skäl anser Oscar Properties att Hävningen saknar grund. Hävningen utgör således ett väsentligt brott mot Avtalet som föranleder skadeståndsskyldighet för Staden, förutsatt att Avtalet är giltigt. Enligt Oscar Properties uppfattning bör Avtalet alltjämt fullföljas så snart Staden accepterat och fullgjort sina åtaganden att sanera markförorenningar.

Till undvikande av missförstånd ska betonas att Oscar Properties vill fullfölja projektet Gasklockan som är syftet med Avtalet. Tidpunkten för tillträde och betalning måste hanteras, vilket förutsätter att Staden fullgör sina åtaganden enligt Avtalet. Genom Hävningen har emellertid finansieringen av projektet försvärats. Det kan framhållas att det hela tiden funnits möjlighet för Oscar Properties att finansiera och fullfölja projektet. Detta är dock tyvärr

inte den bild som förmedlats i media.

Utöver att lösa frågan om markföröringaringar måste parterna hantera frågan om ogiltighet som uppkommit genom att Staden, enligt vad som anges i Avtalet, inte tillsett att fastighetsbildning har skett inom föreskriven tid. Om denna ogiltighet inte kan läkas eller på annat sätt hanteras av parterna, är det ytterligare en omständighet som kan föranleda skadeståndsskyldighet för Staden. De problem som följer med detta avsteg från Avtalet är inte enkla att hantera. Enligt jordabalken föreligger nämligen tvingande formkrav för den aktuella avtalstypen.

Efter upprepade försök till att få till en överenskommelse med Staden kring en lösning så kan vi nu konstatera att någon sådan ambition inte finns hos staden. Alternativet är en tidskrävande och kostsam domstolsprocess. Som konsekvens skulle en exploatering av markområdet ytterligare fördröjas och försvåras och Stockholm inte få ytterligare ett landmärke.

HÄVNINGEN ÄR OGRUNDAD

Oscar Properties har noga utrett de frågor som aktualiserats vad gäller Avtalet, dels frågan om Hävningen varit befogad, dels frågan om Avtalets giltighet. Flertalet externa experter har anlitats. Vad som här anges utgör endast ett koncentrat av de omständigheter samt den analys och de bedömningar som ligger till grund för Oscar Properties uppfattning.

Stadens åtagande avseende sanering av marken regleras av punkten 2.9 i Avtalet. Av regleringen framgår att utgångspunkten för Stadens saneringsarbeten är att marken på fastigheten ska uppfylla de platsspecifika riktvärden och åtgärds mål som godkänts av Miljöförvaltningen och som anges av Avtalet och dess bilagor ("Miljömålen"). Miljömålen har även tillämpats av Staden vid samtliga saneringsarbeten i Norra Djurgårdsstaden.

Stadens saneringsarbeten ska utföras på sådant sätt att marken, oavsett markförutsättningar, uppfyller Miljömålen ner till minst 60 cm under grundläggningsnivån för Oscar Properties byggnad, d.v.s. schaktbotten. För det fall Oscar Properties väljer att vidta åtgärder under denna nivå, för mindre konstruktioner, och därvid upptäcker föroreningar, ansvarar Staden även för kostnader för saneringsom behöver vidtas för att uppnå Miljömålen. Oscar Properties ansvarar för arbeten som därutöver vidtas och som kräver saneringsåtgärder.

Den planerade placeringen av Oscar Properties schaktbotten har varit känd för Staden. Det har bl.a. varit känt för Staden att Oscar Properties, enligt den antagna detaljplanen, avsåg att bygga en källare i upp till tre våningar. Staden måste därför vid utförandet av

saneringsarbetena anses ha förstått att sanering av berg skulle vara nödvändigt om så krävdes för att uppnå Miljömålen.

Regleringen i Avtalet om bergschakt kan inte, med beaktande av Stadens skyldighet att tillse att marken ner till minst schaktbotten uppfyller Miljömålen, tillämpas på annat sätt än att detta enbart gäller för det fall att bergmassor inte kräver saneringsåtgärder. Begreppet "bergschakt" i Avtalet hänför sig inte till Stadens saneringsarbeten, utan enbart till Stadens schaktarbeten. Som bekant finns metoder för att sanera berg utan att bergmassor schaktas bort, nämligen s.k. termisk in-situ behandling. Om Stadens skyldighet hade varit att endast sanera marken till att berg påträffades, trots att schaktbotten placeras under bergsnivån, skulle Miljömålen inte uppfyllas. Stadens skyldigheter skulle därmed inte vara förenliga med den anmälan om markrening som ligger till grund för Miljömålen och områdets detaljplan. Oscar Properties skulle heller inte haft möjlighet att få bygglov, vilket i sig var en grundläggande förutsättning för att, vid tillträdet, fastställa den slutliga köpeskillingen baserat på beviljat bygglov.

Stadens tolkning är följaktligen inte förenlig med Avtalet och dess reglering. Staden har enligt Avtalet istället en ovillkorlig skyldighet att tillse att marken vid tillträdet av fastigheten uppfyller Miljömålen ner till Oscar Properties planerade schaktbotten.

Förhållandet att sanering inte har utförts av Staden ner till schaktbotten och att Miljömålen inte är uppfyllda måste vara ostridigt. Även förhållandet att föreningar har kvarlämnats av Staden torde vara ostridigt. Omfattningen av föreningarna har emellertid inte kunnat klarläggas eftersom Staden inte tillåtit Oscar Properties att undersöka marken efter att närmare ha utvärderat Stadens saneringsrapport. Det kan inte uteslutas att det är fråga om omfattande föreningar. Det bör påpekas att det är i första hand Staden som ansvarar för att erforderliga prov tas för att kontrollera att Miljömålen på marken uppnås, även ner under grundläggningsnivån, samt att utreda omfattningen av påträffade föreningar. Detta har inte gjorts.

Staden måste redan i augusti 2013, genom Bjerking's miljötekniska rapport ("Miljörapporten"), ha insett att berget var förorenat. Miljörapporten kommunicerades aldrig med Oscar Properties i samband med att Avtalet förhandlades och ingicks. Om Miljörapporten hade tillställts tillsynsmyndigheten, enligt lagens krav, så hade detta påverkat den fördjupade miljökonsekvensbeskrivning som togs fram respektive den detaljplan som antogs en kort tid därefter. Genom egna efterforskningar fick Oscar Properties del av Miljörapporten i november 2019. Som noterats tillät Staden vid denna tidpunkt inte Oscar Properties att undersöka marken.

Mot bakgrund av ovan kan Staden inte anses ha färdigställt sina

saneringsarbeten enligt Avtalet. Oscar Properties har därför inte haft skyldighet att tillträda fastigheten. Det har således saknats grund för Hävningen vilket föranleder skadeståndsskyldighet för Staden.

AVTALET ÄR OGILTIGT

Överlåtelsen av marken enligt Avtalet utgör ett s.k. arealköp. Köpet har avsett delar av två separata registerfastigheter vilket är beroende av en framtida fastighetsbildning. Enligt 4 kap. 7 § jordabalken är arealköp endast giltiga förutsatt att ansökan om fastighetsbildning görs senast sex månader efter den dag då köpehandling upprättades. Högsta domstolen har i NJA 1987 s. 211 fastställt att fristen ska räknas från dagen för upprättandet av köpekontrakt, såvitt dubbla köpehandlingar brukas men något köpebrev ännu inte har upprättats.

Ansökan om fastighetsbildning gjordes inte inom föreskriven tidsfrist. Avtalet är därmed ogiltigt.

Såvitt förstås menar Staden att tilläggsavtalen skulle kunna ha läkt ogiltigheten. Tilläggsavtalen utgör emellertid inga formenliga köpehandlingar. För att en köpehandling ska vara fullgod krävs att det finns en överlåtelseförklaring från säljaren som kommer till klart uttryck i handlingen. Någon uttrycklig överlåtelseförklaring har dock inte angetts i tilläggsavtalen. Ingen av dessa avtal utgör fullgoda separata köpehandlingar vilket gjort att en ny frist enligt 4 kap. 7 § jordabalken börjat löpa. Eftersom fastighetsköp för sin giltighet kräver skriftlig form kan avsaknaden av en överlåtelseförklaring inte läkas genom tolkning av parternas avsikter. Parterna disponerar inte över formkravet. För övrigt har parterna aldrig haft för avsikt att genom tilläggsavtalen på något vis läka den ogiltighet av Avtalet som uppkommit.

Staden har enligt punkten 2.1 i Avtalet förpliktat sig att tillse att fastighetsbildning genomförs i rätt tid. Ansökan om fastighetsbildning skulle ha gjorts av Staden senast i december 2014. Detta kom dock att göras först i början av 2017. Staden har därmed begått ett väsentligt avtalsbrott. Även detta konstituerar skadeståndsskyldighet för Staden gentemot Oscar Properties.

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 färdigställdes första kvartalet 2019, och alla lägenheter är sålda och tillträdna.

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, och alla lägenheter är sålda och tillträdna.

Primus park



Primus park, Lilla Essingen.

PRIMUS PARK

I en västvänd park med sjöutsikt på en av Lilla Essingens stränder är fastigheten Primus placerad.

Platsen har ett unikt, centralt läge präglat både av närheten till klassiska stadskvarter och till Mälaren med stränder och promenadstråk runt hörnet.

Oscar Properties plan var ursprungligen att uppföra nio unika hus som preliminärt skulle rymma 424 designade bostäder. I ett nytt marknadsläge har bolaget istället valt ett annat spår där fastigheten ställs om till kommersiella lokaler. Med promenadstråk längst med vattenlinjen, badstrand, småbåtshamn och närhet till kommunikationer kommer Primus Park att bli en mycket attraktiv plats för bland annat kontor.

Unité



Unité, Norra Djurgårdsstaden.

UNITÉ

BOSTÄDER I NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Unité består av tre byggnader som tillsammans ramar in gården och bildar en tydlig och uttrycksfull enhet. Husen skiljer sig åt vad gäller skepnad och höjd, men hålls samman av den enkla, råa materialpaletten; alla fasader är i ljus betong som fått olika behandling och fönstersättning. Uttrycket är uppdaterat och exklusiv funktionalism. Flera av bostäderna i markplan har egen uteplats. En av byggnaderna kommer att husera Unités chambre séparée med stor tillhörande takterrass med utsikt över det historiska gasverksområdet.

Den återupptagna säljstarten är planerad under hösten 2020.

Cykelfabriken



The Mill, 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 The Mill, tidigare kallat Cykelfabriken. Det är Oscar Properties första projekt där kommersiella lokaler uppförs där bostäder tidigare planerades.

Oscar properties ursprungliga plan var att att uppföra bostäder under namnet Cykelfabriken. Som tidigare kommunicerat har bolaget valt att vidareutveckla affären för att ta tillvara på nya tillväxtmöjligheter i ett nytt marknadsläge. Uppsala har en mycket stark och växande fastighetsmarknad allmänt sett med stor efterfrågan på nyproducerade och flexibla fastighetsprojekt. I ett nytt marknadsläge har därför projektet ställts om till kommersiella lokaler under namnet The Mill.

Norrterna gör kvalitetsbostäder tillgängliga för alla

Norrterna har nu funnits drygt ett år och står på tröskeln till att starta sitt första projekt. I en marknad som är föränderlig år från år är det viktigt att kunna erbjuda kvalitativa bostäder som alltid är prisvärda och utvecklade med omsorg för människorna som ska bo där. Därför har Norrterna utvecklat bostäder med hög kvalitet i allt från gestaltning, materialval, hållbarhet till byggmetoder. Vi ser också fördelen med att fler kan få äga sin bostad vilket alltid kommer att vara ekonomiskt fördelaktigt för de boende.

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.

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.

Första projektet i samarbete med SBB är beläget i Gullberna Park i Karlskrona och omfattar totalt sju hus och cirka 190 lägenheter. I den östra delen av parken uppförs fem lamellhus bara 200 meter från havet. Husen består av 2 lägenheter vardera och är uppburna på pelare för att ge allmänheten möjlighet att blicka ut över park och vatten. Projektet heter Skogsglantan och planeras att säljstarta september/oktober 2020.

I den norra delen av Gullberna Park ska två punkthus byggas 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. Projektet heter Skogsbacken.

Båda projekten utförs med trästomme och träfasad vilket känns fantastiskt både ur hållbarhetssynpunkt och gestaltnings-synpunkt då husen korrelerar vackert med omkringliggande bokskog.



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 32-38.



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. Föregående år 2018 påbörjades en större omorganisation och under året har arbetet fortsatt med att implementera den nya strukturen. Bolaget har även under året avvecklat byggverksamheten, vilket har minskat antalet anställda.

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

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

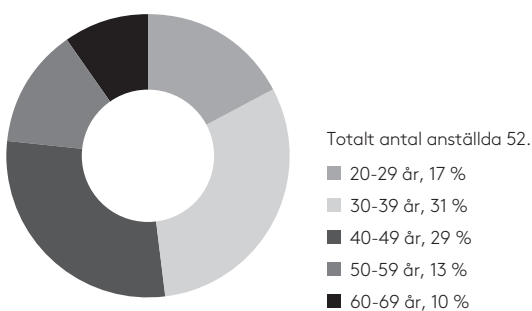
KOMPETENSUTVECKLING

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

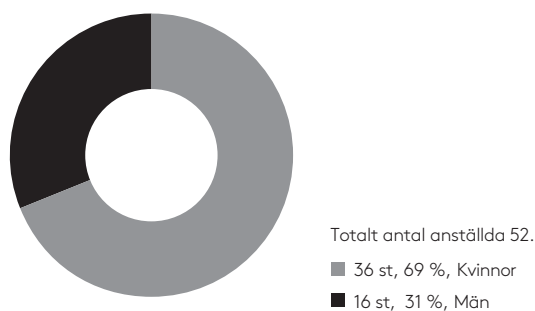
LEDARSKAP OCH KOMMUNIKATION

Ledarskapet och en öppen kommunikation är redskap för ett högt engagemang och nöjda medarbetare. Ett ledarforum har etablerats där bolagets chefer träffas regelbundet för intern utveckling av kompetenser. Parallellt har arbetet med att genomföra 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 2019



ANTAL OCH ANDEL ANSTÄLLDA FÖRDELAT EFTER KÖN, 31 DECEMBER 2019



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 2019 hade Oscar Properties 52 anställda, 36 av dessa var kvinnor och 16 män. Tre av fem 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. Fokus under året har varit på att fortsätta arbetsmiljöarbetet samt att implementera förbättringar.

Oscar Properties har en nollvision vad gäller arbetsskador som kan leda till sjukfrånvaro. 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 2019 inträffade inga 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 270 211 timmar. Total korttidsfrånvaro uppgick till 5 648 timmar under året, motsvarande 2,09 procent av totalt antal arbetstimmar. Total långtidsfrånvaro uppgick till 4 012 timmar under året, motsvarande 1,48 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 2019 genomfördes två 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.

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. Exemplet på att flera banker erbjöd en ränterabatt till kunder som köpte en bostad som har låg energianvändning och/eller är miljöcertifierad fortsatte under 2019.

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 2019 har det projekt som inleddes 2018 fortsatt, 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 samarbetar 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 gränspolisens i syfte att ytterligare förstärka säkerheten på arbetsplatserna. Under 2018 fortsatte detta samarbete. Under 2019 ersattes ID06 system 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 gränspolisens.

Att bidra till stadsutvecklingen är en viktig del av hållbarhetsarbetet. Ansvar 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. 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 för år 2019 på sidorna 32-38 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 29 maj 2020

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 Parkgate AB (tidigare Oscar Engelbert AB). • Innehav i bolaget, genom bolag: 28 887 594 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: —.



PER-AXEL SUNDSTRÖM

CFO, anställd sedan 2019. • Född 1956. • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom Uppsala Universitet, CFO Hembla AB (publ), (tidigare D. Carnegie & Co AB (publ)), EDTS European Drug Testing Service, Investment AB Karlsvik, Industri AB Karlsvik, Permascand Laser AB (inom Akzo Nobel) • Pågående uppdrag: Styrelseledamot PAX Consulting AB, Kepri AB. • 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: —.

Styrelse



ULF NILSSON

Född 1958. • Styrelseledamot sedan 2019. • Utbildning: jur kand från Uppsala universitet. Ulf Nilsson är styrelseledamot i Kungsholmen AB (publ) samt ledamot i överstyrelsen för Stockholms Brandkontor. • Ulf Nilsson har tidigare varit verkställande direktör för Hembla AB (publ) (tidigare D. Carnegie & Co AB (publ)). • Innehav i bolaget: 960 000 stamaktier. • Ulf Nilsson är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



OSCAR ENGELBERT

Född 1976. • Styrelseledamot och VD, sedan 2011. • Utbildning och erfarenhet: Grundare av Oscar Properties. • Pågående uppdrag: Övriga engagemang är relaterade till aktieägarande i Bonnier AB, samt Engelbert Stockholm AB. • Innehav i bolaget: 28 887 594 stamaktier. • Ej oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



THERESE AGERBERTH

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



PETER NORMAN

Född 1958. • Styrelseordförande sedan 2019. • Utbildning: examen i nationalekonomi vid Stockholms universitet. • Peter Norman är styrelseordförande i Kvartil Asset Management AB, COIN - Investment Consulting Group AB, Pepins Group AB, Transportstyrelsen och Nasdaq Nordic samt styrelseledamot i Swedbank AB (publ) och Kungliga Musikhögskolan. Peter Norman har tidigare varit finansmarknadsminister i Sveriges regering, VD för Sjunde AP-fonden och Alfred Berg Asset Management samt direktör på Sveriges Riksbank. Peter Norman, och honom närstående, innehar inga aktier eller andra finansiella instrument i Oscar Properties. Peter Norman är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Bolagsstyrningsrapport 2019

INTRODUKTION

Denna bolagsstyrningsrapport antogs av styrelsen vid styrelsemötet den 29 maj 2020.

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 2019 följt koden i alla avseenden.

Bolagsstyrningsstruktur

Styrelse, ledning och kontroll av Oscar Properties Holding AB fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Till grund för styrningen ligger bland annat bolagsordningen, aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, vilket inkluderar koden, samt andra tillämp- lika 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 2019 till 268 830 393 kronor fördelat på 192 897 861 aktier, varav 190 528 825 stamaktier, och 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier av serie B, envar med ett kvotvärde om 1,39364113 kronor. Parkgate AB (f.d Oscar Engelbert AB) ägde den 31 december 2019 cirka 15,0 procent av aktierna och innehade cirka 15,1 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 92 500 000 kronor och högst 370 000 000 kronor uppdelat på lägst 92 500 000 aktier och högst 370 000 000 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 tiondel 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 aktie- ägare kan avge vid en bolagsstämma. Mer information om bolagets aktie och dess aktieägare återfinns i årsredovisningen på sidorna 50-51.

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 företrädde 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 2 maj 2019

Oscar Properties årsstämma hölls den 2 maj 2019 i Stockholm. Vid stämman närvarade 36 aktieägare, antingen personligen eller genom ombud, representerande 54,9 procent av rösterna i bolaget. Årsstämman beslutade om:

- Fastställande av resultat- och balansräkning, koncernresultat-räkning och koncernbalansräkning samt vinstutdelning i enlighet med styrelsens förslag,
- ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna samt den verkställande direktören för räkenskapsåret 2018,
- i enlighet med valberedningens förslag att styrelsen skall bestå av fem ledamöter,
- att styrelsearvode skall, i enlighet med valberedningens förslag, utgå med 500 000 kronor till styrelsens ordförande och 250 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna utom den verkställande direktören, till vilken inget arvode ska utgå samt 50 000 kronor till revisionsutskottets ordförande och 25 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet och att arvode till bolagets revisor skall utgå enligt godkänd räkning.
- Omval av, i enlighet med valberedningens förslag, styrelseledamoten Oscar Engelbert, samt nyval av Peter Norman, Therese Agerberth, Stefan De Geer och Ulf Nilsson för tiden fram till nästa årsstämma, samt omval av Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Beslutades att välja Peter Norman till styrelsens ordförande för samma period.
- 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 baserat på det totala antalet röster i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2019, och av (2) nya stamaktier av serie B, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier, innebärande en ökning av antalet röster i bolaget med högst tio (10) procent baserat på det totala antalet röster i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2019. 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, förändring av bolagets kapitalstruktur eller för att anskaffa kapital, eller för att finansiera fortsatt tillväxt i bolaget på andra sätt.
- 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 arvodet till styrelsen, uppdelat

mellan ordförande, vice ordförande (i förekommande fall), övriga ledamöter och eventuell ersättning för arbete i styrelseutskott;

- val av styrelseledamöter och styrelseordförande;
- val av revisor, och
- arvode till bolagets revisor.

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

Sammansättning

Vid årsstämman 2016 inrättades en valberedning, enligt följande principer. Styrelsens ordförande kontaktar de tre största aktieägarna baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per sista bankdagen i augusti månad varje år. De tre största aktieägarna ska erbjudas möjlighet att utse varsin representant, att jämte ordföranden utgöra valberedningen för tiden till dess ny valberedning har utsetts. Om någon av dessa aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse representant övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktie- ägandet. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren. Utsett valberedning ska kvarstå fram till dess att en ny valberedning konstituerats. Skulle en aktieägare, som är representerad i valberedningen, väsentligt minska sitt ägande så att aktieägandet inte längre skulle kvalificera för en plats i valberedningen ska, om valberedningen så beslutar, sådan aktieägars ledamot entledigas och annan av bolagets aktieägare erbjudas att utse ledamot i dennes ställe i enlighet med vad som framgår ovan. Skulle en aktieägare som inte är representerad i valberedningen, öka sitt ägande så att aktieägandet skulle kvalificera för en plats i valberedningen (och denne aktieägare inte i samband härmed erbjuds att utse ledamot i valberedningen på grund av vad som föreskrivs i föregående mening) ska, om valberedningen så beslutar, sådan aktieägare erbjudas möjlighet att utse en ledamot utan att ledamot utsedd av annan aktieägare entledigas. Antalet ledamöter i valberedningen ska aldrig överstiga sex (6).

Parkgate AB (f d Oscar Engelbert AB) samt Fjärde AP-fonden har nominerat ledamöter till valberedningen inför årsstämman 2020, bestående av följande personer:

- Parkgate AB har utsett Robert Rosenberg, VD Parkgate AB, till sin ledamot i valberedningen.
- Fjärde AP-fonden har utsett Olof Nyström, Senior Portfölj-förvaltare Fastigheter vid Fjärde AP-fonden, till sin ledamot i valberedningen.

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNINGAR SAMT NÄRVARO UNDER 1 JANUARI-31 DECEMBER 2019

Ledamot	Invalid	Ersättning (kr)	Styrelse (37 möten inkl. konstituerande)	Revisionsutskott (4 möten)	Ersättningsutskott (2 möten)
Peter Norman, ordförande	2019	250 000	31	2	1
Therese Agerberth	2019	125 000	30	2	
Ulf Nilsson	2019	125 000	30		1
Oscar Engelbert	2011	Se not 6 sid 79-80	37	4	
Stefan De Geer	2019	0	9		
Jakob Grinbaum	2012	425 000	6	2	1
Ann Grevelius	2015	225 000	6	2	1
Johan Thorell	2012	250 000	6	2	

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 2019 till och med årsstämman 2019 bestod bolagets styrelse av fyra de fem stämموvalda ledamöterna: Jakob Grinbaum (ordförande), Oscar Engelbert, Ann Grevelius och Johan Thorell. Årsstämman 2019 omvalde Oscar Engelbert. Till nya ledamöter valdes Peter Norman, Therese Agerberth, Stefan De Geer och Ulf Nilsson.

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 2019 hölls 37 styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen enligt ovan.

Stefan de Geer meddelade styrelsen den 26 juni 2019 att han på egen begäran med omedelbar verkan lämnar bolagets styrelse.

Valberedningen föreslår inför årsstämman den 12 maj 2020 och för tiden fram till nästa årsstämma, omval av styrelseledamöterna Oscar Engelbert, Peter Norman, Therese Agerberth och Ulf Nilsson. Av de ledamöter som valberedningen föreslår till omval är Peter Norman, Therese Agerberth och Ulf Nilsson att betrakta som oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare. Peter Norman föreslås omväxlas till styrelseordförande.

Oberoendekrav

Styrelsen i bolaget är föremål för de oberoendekrav som följer av koden. Inför årsstämman 2019 presenterade valberedningen följande bedömning avseende de styrelseledamöter som valdes vid årsstämman 2019. Peter Norman (ordförande), Therese Agerberth, Stefan de Geer och Ulf Nilsson bedömdes samtliga vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större aktieägare.

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

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 2019

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 2019 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 om resultatet av utvärderingen. Styrelsens arbete utvärderades hösten 2019 baserat på individuella svar på formaliserade under-

sökningar 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 fram till årsstämman 2019 bestått av Johan Thorell (ordförande), Ann Grevelius och styrelsens ordförande Jakob Grinbaum. Från den 2 maj 2019 har revisionsutskottet bestått av Peter Norman (ordförande) och Therese Agerberth. Oscar Engelbert har deltagit i sin roll som VD.

Revisionsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:

- 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, utgjorde till årsstämman 2019 bolagets ersättningsutskott. Från årsstämman 2019 har ersättningsutskottet bestått av Peter Norman och Ulf Nilsson.

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 översiktligt ska granska bolagets halvårs- eller niomånadersrapport. Revisorn granskade översiktligt delårsrapporten för perioden januari-september 2019.

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 tre (3) möten under år 2019 med bolagets revisionsutskott.

STYRNING OCH ORGANISATIONSSTRUKTUR

Styrdokument

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

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

Oscar Properties kommunikationspolicy är framtagen för att uppfylla de krav som gäller för bolag noterade på Nasdaq Stockholm. Syftet med Oscar Properties policy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Policy 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 emittenter eller god sed på aktiemarknaden. Efterlevnaden av dessa riktlinjer är av högsta vikt för att upprätthålla kapitalmarknadens och allmänhetens förtroende. Insiderpolicy omfattar alla personer med 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 kommer utdelning att utebli.

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 funktioner:

- *Utveckling* där förvärv, design och konceptutveckling, marknadsföring och försäljning sker i projektform
- *Projektutveckling* 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 41 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. Där bland ingår styrelsens arbetsordning och instruktionerna för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande över- syn. 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 55-57.

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 korrigerar 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.

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

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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 2 maj 2019 beslutades att styrelsearvoden skall utgå med 500 000 kronor till styrelsens ordförande och 250 000 kronor till var och en av övriga styrelseledamöter, utom den verkställande direktören, till vilken inget styrelsearvode ska utgå, samt 50 000 kronor till revisionsutskottets ordförande och 25 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Ersättning till verkställande direktör och ledning

De riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman 2019 beslutade om framgår av not 6 sidorna 79-80.

Förslag till kommande riktlinjer har tagits fram av styrelsen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Det noteras att ledamöterna i bolagets styrelse endast uppbär arvode som beslutas av bolagsstämman varför dessa riktlinjer inte inkluderar styrelsens ledamöter.

Riktlinjernas anses främja bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet. Bolagets affärsstrategi är i korthet följande. Att med konst, design och arkitektur som grundstenar skapa de mest attraktiva bostäderna på marknaden. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se www.oscarproperties.se

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2019 på sidorna 42-47 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. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 29 maj 2020

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.

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 11.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital uppgick den 31 december 2019 till 883,0 mkr (1 026,1) och soliditeten till 35 procent (30). Balansomslutningen uppgick till 2 554,6 mkr (3 398,6). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen på sidan 11.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER¹

Koncernens räntebärande skulder uppgick till nominellt 1 030,5 mkr (1 724,7), varav 334,0 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 671,5 mkr och övriga räntebärande skulder om 25,0 mkr.

FINANSIELLA MÅL

- Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent.
Bolagets investeringskalkyl har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent.
- Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering.
Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt ska spridas till andra projekt.
- Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent.
Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Den 31 december 2019 uppgick soliditeten i koncernen till 35 procent.

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 2019 till 1 120,3 mkr (1 807,8) och den genomsnittliga kapitalbindningen för dessa uppgår till 0,9 år (1,1). Den 31 december 2019 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen samt i joint venture- och intresseföretagen till 7,1 procent (5,4).

Under periodens har ett erbjudande lämnats avseende konvertering av obligationer till stamaktier i utestående obligationslån emitterat av Oscar Properties Holding AB (publ). Lägsta konverteringsbelopp i obligationslånet är en miljon kronor. Utfallet i obligationskonverteringen, innebär att obligationer motsvarande 26 miljoner kronor konverteras till stamaktier i bolaget varvid bolagets aktiekapital ökar med 9 179 580 kronor till sammanlagt 71 584 645 kronor och antalet aktier ökar med 4 859 790 stamaktier till sammanlagt 35 792 322 aktier (varav 33 423 286 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 av serie B).

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2019 till 64,9 mkr (101,7). Koncernen bedriver en kapitalkrävande verksamhet och likviditeten kan bli ansträngd när projekt försenas. Flera projekt förväntas gå igång under 2020.

Styrelsens bedömning är att förutsättningar för fortsatt drift föreligger och redovisningen är upprättad utifrån antagande om fortsatt drift.

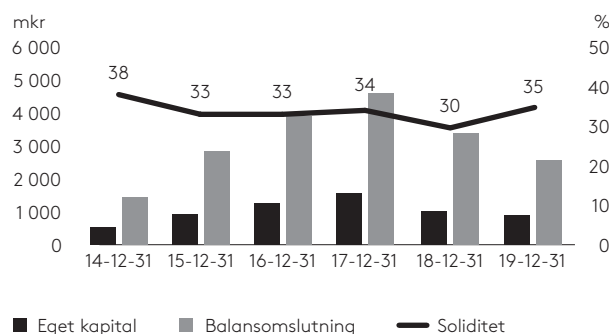
Om medel inte kommer in enligt plan och de alternativa finansieringsmöjligheter misslyckas, kan det innebära risk för Bolagets fortsatta verksamhet och fortlevnad, se vidare sid 55.

FINANSPOLICY OCH FINANSIELL RISKHANTERING

För information om bolagets finanspolicy och finansiella riskhantering se not 29 sidorna 90-93 i denna årsredovisning.

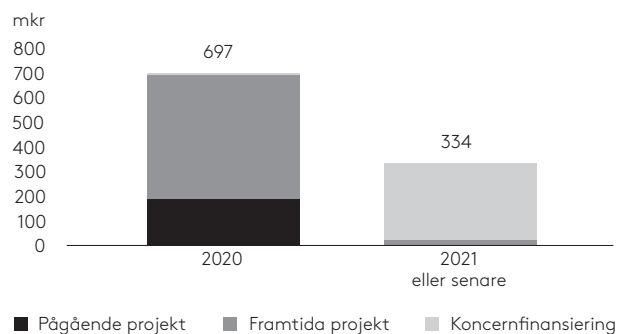
¹ Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

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



FÖRFALLOPROFIL (mkr)

Koncernens räntebärande skulder, nominella belopp



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 lån hänförliga till projekten men som ligger kvar inom koncernen.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FRAMTIDA PROJEKT

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

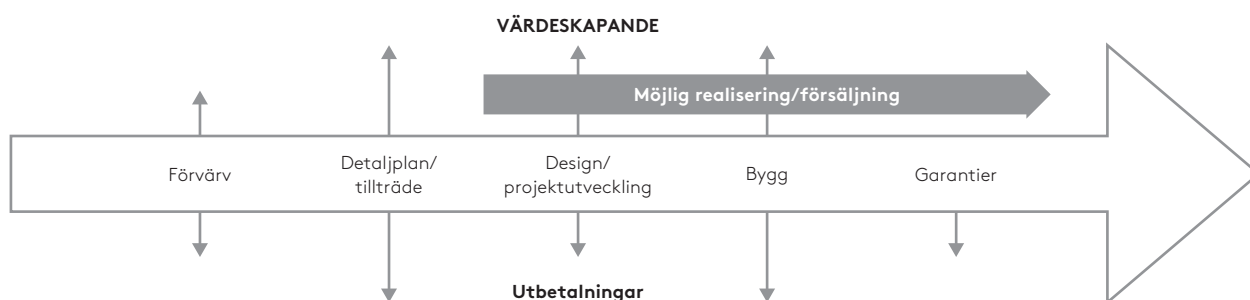
KONCERNFINANSIERING

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.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER SOM FÖRFALLER INOM DE KOMMANDE TOLV MÅNADERNA:

Belopp i miljoner kronor (mkr), nominella belopp

Pågående projekt	187
Framtida projekt	511
Koncernfinansiering	0
Summa	697



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.

Aktien och ägarna

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

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 december till 408 mkr.

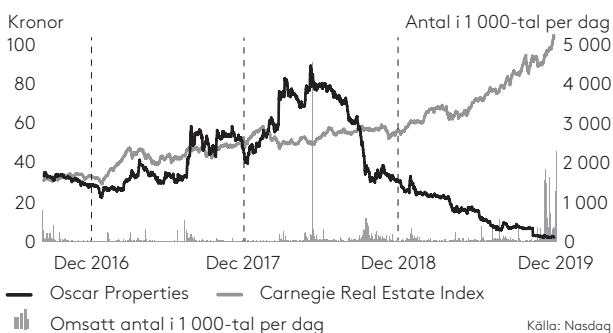
Den 31 december 2019 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 192 897 861 aktier, varav 190 528 825 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 190 765 728,6 varav stamaktierna motsvarar 190 528 825 röster, preferensaktierna 223 443,5 röster och preferensaktierna av serie B 13 460,1 röster. Kvotvärdet uppgick den 31 december 2019 till 1,39364113 kronor per aktie.

Under det fjärde kvartalet har ett erbjudande lämnats avseende konvertering av obligationer till stamaktier i utestående obligationslån emitterat av Oscar Properties Holding AB (publ). Lägsta konverteringsbelopp i obligationslånet är en miljon kronor. Utfallet i obligationskonverteringen, innebär att obligationer motsvarande 26 miljoner kronor konverterade till stamaktier i bolaget.

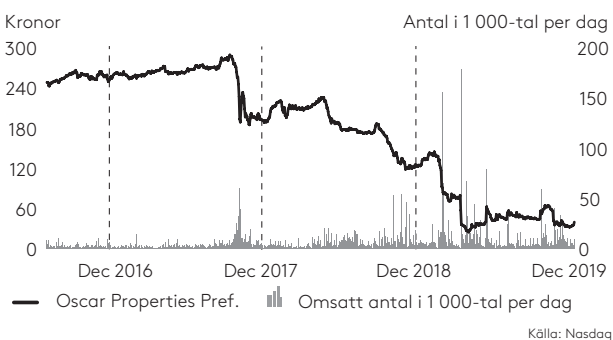
Under det fjärde kvartalet har ett erbjudande lämnats avseende återköp av preferensaktier, varvid preferensaktieägare erbjöds 25 stam-aktier per preferensaktie och 50 stamaktier för preferensaktie B. Utfallet i erbjudandet accepterades av ca 50 procent av preferensaktieägarna.

Under det fjärde kvartalet har även en företrädesemission genomförts med villkor 5/1. Varje stamaktieägare erbjöds 5 nya aktier för en gammal stamaktie. Utfallet i erbjudandet blev ca 70 procent.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 31 DECEMBER 2019

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	28 887 594			15,0	15,1
Fjärde AP-fonden	16 827 183			8,7	8,8
Erik Penser Fonder	14 128 221			7,3	7,4
Kaiser Cars AB	13 436 091			7,0	7,0
Avanza Pension	9 456 061	120 569	1 027	5,0	5,0
Ernstström & Co AB	9 216 050			4,8	4,8
Erik Paulsson, genom bolag	6 718 046			3,5	3,5
Formue Nord A/S	6 500 000			3,4	3,4
Kvalitena AB	3 359 023	155		1,7	1,8
Mats Gabrielsson	3 359 023			1,7	1,8
Staffan Persson, genom bolag	3 315 349			1,7	1,7
Nordnet Pensionsförsäkring	2 945 875	34 216	6 206	1,5	1,5
Lars Johan Karlsson	1 846 709			1,0	1,0
Swedbank Försäkring	1 831 752	13 450	443	1,0	1,0
SEB Trygg Liv	1 627 641			0,8	0,9
Övriga	67 074 207	2 066 045	126 925	35,9	35,3
Summa	190 528 825	2 234 435	134 601	100,0	100,0

Informationen om aktieägarstruktur den 31 december 2019 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick den 31 december 2019 till 268 830 393 kronor fördelat på 190 528 825 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier serie B, med ett sammanlagt kvotvärde om 1,39364113 kronor per aktie. Per samma datum uppgår antalet röster i Bolaget till 190 765 728,6, varav stamaktier motsvarar 190 528 825 röster, preferensaktier motsvarar 223 443,5 röster och preferensaktier serie B motsvarar 13 460,1 röster.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

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

Tidpunkt	Transaktion	Förändring av antalet aktier	Aktiekapital, kr
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	400 000	800 000
2016, maj	Emission preferensaktier serie B	50 000	100 000
2016, maj	Fondemission pref	140 349	280 698
2017, februari	Nyemission i samband med Allegro Projekt	493 513	987 026
2017, juni	Fondemission preferensaktier	142 817	285 634
2017, juni	Inlösen av preferensaktier serie B	-42 072	-84 144
2018, maj	Fondemission preferensaktier serie B	571 269	1 142 538
2018, juni	Fondemission preferensaktier serie B	180 000	360 000
2018, juli	Inlösen av preferensaktier	-273 327	-546 654
2019, oktober	Obligationskonvertering	4 859 790	9 719 580
2019, december	Nyemission av stamaktier och utbyte	157 105 539	157 105 539
	Fondemission	–	40 140 210
2019	Vid årets slut	192 897 861	268 830 393

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	53
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER	60
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING MED KOMMENTARER	62
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	64
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	65
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER	66
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR MED KOMMENTARER	67
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	68
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	69
TILLÄGGSINFORMATION OCH NOTER	70
STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE	97
REVISIONSBERÄTTELSE	98
DEFINITIONER	102
AKTIEÄGARINFORMATION	103
ADRESS	103

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2019.

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

VERKSAMHET

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

Finansiella mål

- Projektmarginalen ska uppgå till lägst 15 procent.
Bolagets investeringskalkyl har som krav att uppvisa en projektmarginal om minst 15 procent.
- Effektivt kapitalutnyttjande och riskminimering.
Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken 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 2019 uppgick soliditeten i koncernen till 35 procent.

PROJEKTPORTFÖLJEN

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

Projektfastigheter är fastigheter under utveckling och består dels av byggnader med potential att konverteras från kommersiella lokaler till bostadsrätter och dels av fastigheter med befintliga eller planerade byggrätter för nyproduktion av bostäder. De helägda projektfastigheterna redovisas som projektfastigheter i balansräkningen.

Den 31 december 2019 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 16 projekt (inklusive tre etapper av Primus park) varav 10 helägda. Projekt och fastigheter där koncernen är delägare redogörs för ytterligare i not 17, *Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden*. På sidorna 14-17 redovisas samtliga projekt och fastigheter i vilka koncernen hade ett engagemang vid periodens slut.

Samarbetsarrangemang

Oscar Properties är delägare i ett antal joint ventures/intresseföretag. Bolaget bidrar i dessa samriskbolag med framförallt affärsgenerering och projektledning, medan övriga delägare i huvudsak bidrar med finansiering och nya projekt. Koncernen var vid periodens utgång delägare i sex 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

Projektportföljens utveckling under året

Oscar Properties projektportfölj återfinns i Storstockholmsområdet, Uppsala och i Karlskrona. Projektportföljen består av fastigheter med befintliga eller planerade byggrätter för nyproduktion av bostäder, dels av fastigheter med planerad nyproduktion av kontor och fastighetsprojekt för ombyggnad.

Förändringar i projektportföljen

Oscar Properties presenterade under andra kvartalet Norrterna – koncernens nya bolag som ska utveckla och bygga kvalitetsbostäder på expansiva orter runt om i Sverige till priser som konkurrerar med nybyggda hyresrätter. Bolagets första projekt är att utveckla 181 bostäder i projekten Skogsbacken och Skogsglantan i Gullberna Park i Karlskrona i samarbete med Samhällsbyggnadsbolaget. Byggstart är planerad till tredje kvartalet 2020.

Oscar Properties avyttrade under det andra kvartalet Nacka 5 AB:s förvaltningshus i Nacka Strand. Nacka 5 AB äger sedan 2016 den mark som brukar kallas det ursprungliga Nacka Strand vilket inkluderar förvaltningsfastigheterna närmast vattnet och den bakomliggande marken. Affären genomfördes genom att det gjordes en fastighetsdelning som innebar att förvaltningsfastigheterna närmast vattnet överfördes till köparen, medan Oscar Properties har behållit den bakomliggande marken. Försäljningen genomfördes i syfte att stärka bolagets kapitalstruktur.

Under tredje kvartalet avyttrade Oscar Properties 50 procent av bostadsprojekt Helix till Fastpartner AB och Slättö VII, genom bildandet av ett joint venture.

Under det fjärde kvartalet avyttrade Oscar Properties 100 procent av Plania-projektet till Stenvalvet. Dock kommer Oscar Properties att leda projekteringen av det byggprojekt som skall igångsättas så snart bygglov har beviljats. Resultateffekten under perioden är 7,2 mkr.

Beträffande projektet Gasklockan, meddelade bolaget att man inte tillträder Gasklockan den 31 oktober 2019, då marken inte lever upp till uppsatta miljökrav. Under det fjärde kvartalet har Stockholm Stad hävt avtalet, men kontakt har tagits med Stockholm Stad i syfte att finna en acceptabel lösning, så att Oscar Properties kan tillträda och genomföra projektet. Oscar Properties anser att hävningen är ogiltig, se vidare sid 22-23.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -211,1 mkr (-371,9).

Resultatet har belastats av nedskrivning av Gasklockanprojektet med -182,5 mkr, samt av nedskrivningar av immateriella tillgångar uppgående till -37,4 (-1,0). Dessa immateriella tillgångar uppkom vid förvärvet av Allegro Projekt AB, vilken verksamhet utvecklats under året.

Vinster vid försäljningen av projektfastigheterna Nacka 5 och Helix, överstiger negativ effekt av begränsad vinstavräkning, ökade produktionskostnader och nedskrivningar om -125,0 mkr.

Årets resultat

Koncernens resultat för räkenskapsåret uppgick till –309,6 mkr (–492,5). Den totala skattekostnaden för perioden uppgick till –5,4 mkr (–0,4) och avser framförallt uppskjuten skatt.

Aktien och ägarna

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

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier uppgick den 31 december till 408 mkr.

Den 31 december 2019 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 192 897 861 aktier, varav 190 528 825 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 190 765 728,6 varav stamaktierna motsvarar 190 528 825 röster, preferensaktierna 223 443,5 röster och preferensaktierna av serie B 13 460,1 röster.

Under det fjärde kvartalet har ett erbjudande lämnats avseende konvertering av obligationer till stamaktier i utestående obligationslån emitterat av Oscar Properties Holding AB (publ). Lägsta konverteringsbelopp i obligationslånet var en miljon kronor. Utfallet i obligationskonverteringen var att obligationer motsvarande 26 miljoner kronor konverterades till stamaktier i bolaget.

Under det fjärde kvartalet lämnades ett erbjudande avseende återköp av preferensaktier, varvid preferensaktieägare erbjöds 25 stamaktier per preferensaktie och 50 stamaktier för preferensaktie B. Utfallet i erbjudandet var ett det accepterades av ca 50 procent av preferensaktieägarna.

Under det fjärde kvartalet har även en företrädesemission genomförts med villkor 5/1. Varje stamaktieägare erbjöds 5 nya aktier för en gammal stamaktie. Utfallet i företrädesemissionen blev cirka 70 procent.

FINANSIELL STÄLLNING

Avkastning

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

Eget kapital, soliditet och balansomslutning

Koncernens eget kapital uppgick den 31 december 2019 till 883,0 mkr (1 026,1) och soliditeten till 35 procent (30). Balansomslutningen vid årets utgång uppgick till 2 554,6 mkr (3 398,6).

Aktiekapital

Oscar Properties aktiekapital uppgick den 31 december 2019 till 266,8 mkr (61,5) fördelat på 192 897 861 (30 932 532) aktier, varav stamaktier 30 451 152 (28 563 496), preferensaktier 2 234 435 (2 234 435) och preferensaktier serie B 134 601 (134 601) 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.

Räntebärande skulder¹

Koncernens räntebärande skulder uppgick till nominellt 1 032,5 mkr (1 724,7), varav 334,0 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om

671,5 mkr och övriga räntebärande skulder om 25,0 mkr.

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

Den 31 december 2019 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen samt i joint venture- och intresseföretagen till 7,1 procent (5,4) exklusive preferensaktie serie B.

Under perioden har ett erbjudande lämnats avseende konvertering av obligationer till stamaktier i utestående obligationslån emitterat av Oscar Properties Holding AB (publ). Lägsta konverteringsbelopp i obligationslånet är en miljon kronor. Utfallet i obligationskonverteringen, innebar att obligationer motsvarande 26 miljoner kronor konverterades till stamaktier i bolaget.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2019 till 64,9 mkr (101,7).

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 270,9 mkr (267,5) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 222,2 mkr (–183,7) och hänförde sig främst till förändringar av projektfastigheter och intresseföretag. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –529,9 mkr (–462,0) och var framförallt hänförligt till amortering av lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till –36,8 mkr (–378,2).

Säsongvariation

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

MILJÖ OCH ORGANISATION

Miljöpåverkan

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

Organisation och medarbetare

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 52 (140) varav 36 (75) kvinnor och 16 (65) 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.

¹ Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

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

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.

Frigörande av likviditet är en förutsättning för att bolaget ska kunna fullfölja sina förpliktelser under 2020 och framåt. Dessa förpliktelser inkluderar genomförande av nystartade projekt, avsluta projekt i slutfasen, den löpande driften i allmänhet, lösen av sedan tidigare förfallna leverantörsskulder och även lösen av låneförfall. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under 2020 uppgick per 31 december till 688 mkr. Bland de åtgärder som planeras för att kunna uppfylla dessa förpliktelser finns en förlängning alternativt lösen av det obligationslån om 360 mkr med förfallotidpunkt i augusti 2020. Övriga räntebärande skulderna vilka förfaller under 2020 förväntas förlängas alternativt lösas i samband med färdigställande av projekt eller genom tillkommande likvid från fastighetsförsäljningar. Dessutom avser bolaget att inbringa tillkommande likviditet genom försäljning av fastigheter och projekt. Framtida projekt kan också

komma att drivas i samarbete med en ytterligare part för att på så sätt möjliggöra genomförande av projekten. För att kunna genomföra dessa framtida försäljningar och samarbeten och eventuella förlängningar eller refinansieringslösningar av låneskulderna krävs att bolaget och motparter kommer överens om villkoren för de aktuella projekten och att avtal träffas.

Skulle de åtgärder som beskrivs inte falla väl ut och inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

OMVÄRLDSRISKER

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

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 välrenommerade 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 ryms 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 förfallpunkten 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

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.

MODERBOLAGET

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

Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgick till -73,6 mkr (-72,4) och bestod framförallt av centrala kostnader samt räntekostnader om -56,4 (-96,9). På bokslutsdagen uppgick eget kapital till 1 052,2 mkr (940,1). Skulderna uppgick till 1 938,3 mkr (2 277,2). Bolagets soliditet var 35 procent (29).

VALBEREDNINGEN

Inför årsstämman 2020 består Oscar Properties valberedning av Robert Rosenberg (ordförande), Olof Nyström (vilka representerar de två största ägarna), samt styrelsens ordförande Peter Norman. Den tredje största ägaren har avböjt att utse ledamot.

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 fem personer. Målsättningen med riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig ersättning bestående av: fast lön, rörlig lön, pensionsavsättningar samt övriga ersättningar och förmåner. Riktlinjerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fast lön

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

Rörlig lön

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

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

Pensionsavsättningar samt övriga ersättningar

Övriga ersättningar och förmåner, t.ex. pensionsförmåner, tjänstebil och sjukförsäkring, ska vara marknadsmässiga.

Uppsägningslön ska uppgå till maximalt sex månadslöner. Avgångsvederlag ska inte tillämpas.

Rätt att frånga riktlinjerna

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

Några avsteg från de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs vid årsstämman 2019 har ej skett.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2019

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Oscar Properties årsredovisning 2019 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnitt *Bolagsstyrningsrapport 2019* på sid. 42-47.

HÅLLBARHETSRAPPORT 2019

Oscar Properties hållbarhetsarbete utgår från en 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. Fokuserade områden för hållbarhetsarbetet är;

- Hållbara fastigheter
- Ansvarsfullt företag
- Ansvar som arbetsgivare

Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen finns som separat del av årsredovisningen, se sidorna 32-38.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition till årsstämman 2020, se nedan samt framgår av not 34.

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	579 313 799 kr
Balanserat resultat	277 712 040 kr
Årets förlust 2019	-73 652 571 kr
Summa disponibla medel	783 373 268 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, 134 601 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
per stamaktie, 190 528 825 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
Sammanlagt av styrelsen föreslagna utdelning uppgår till	0
Summa föreslagna utdelning	0

Balanseras i ny räkning **783 373 268 kr**

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång framgår av not 35.

FRAMTIDA UTVECKLING

Oscar Properties avslutade året med en balansräkning med en soliditet som uppgick till 35 procent (30) och likvida medel om 64,9 mkr (101,7). Oscar Properties har en attraktiv projektportfölj och när den projektportföljen som möjliggör både bostadsutveckling och kommersiell utveckling och ger Oscar Properties långsiktiga möjligheter till lönsamhet för framtida tillväxt.

REDOVISNING AV BOSTADSUTVECKLINGEN

Under år 2019 har Oscar Properties haft en korrespondens med Finansinspektionen avseende tolkningen och innebörden av de regelverk som stipuleras i IFRS 10 och IFRS 15.

Frågeställningen har avsett bostadsrättsföreningarnas oberoende och deras självständighet och huruvida dessa ska konsolideras eller inte. Finansinspektionens bedömning är att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras under produktionstiden.

Oscar Properties har besvarat samtliga frågeställningar skriftligen och i de fall förtydliganden /kompletteringar erfordrats har möten mellan parterna ägt rum.

Oscar Properties uppfattning är fortsatt att bostadsrättsföreningarna är självständiga och utgör Oscar Properties kunder och därför borde de inte konsolideras enligt IFRS 10. Oscar Properties gjorde i april bedömningen att FI uppfattning inte skulle komma att ändras och beslutade därför att ändra redovisningsprinciperna from 2020. FI har i maj fattat ett slutligt beslut i frågan för en annan part än Oscar Properties, ett beslut som av motparten är överklagat till domstol.

Detta innebär att bostadsrättsföreningarna kommer att konsolideras i Oscar Properties räkenskaper från och med den 1 januari 2020. Effekten av den ändrade redovisningsprincipen är begränsad med något lägre soliditetstal som följd.

Koncernens rapport över totalresultat med kommentarer

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	1, 2		
Försäljning av varor och tjänster		862,7	1 731,9
Hysesintäkter	3	25,4	34,2
Nettoomsättning		888,1	1 766,1
Produktionskostnader		-1 013,3	-2 030,6
Fastighetskostnader		-11,6	-10,6
Summa rörelsekostnader	4, 6	-1 024,9	-2 041,2
Bruttoresultat		-136,8	-275,1
Central administration	4, 6, 11	-94,1	-89,0
Nedskrivning av projektfastighet Gasklockan		-182,5	-
Resultat av projektfastighetsförsäljningar		206,4	-2,6
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	17	-4,1	-0,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-	-5,0
Rörelseresultat		-211,1	-371,9
Finansiella intäkter	7	23,7	48,5
Finansiella kostnader	7	-116,8	-168,7
Resultat från finansiella poster		-93,1	-120,2
Resultat före skatt		-304,2	-492,1
Inkomstskatt	9	-5,4	-0,4
Årets resultat		-309,6	-492,5
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		-	-
Summa totalresultat för året		-309,6	-492,5
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-309,6	-492,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretages aktieägare		-309,6	-492,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per stamaktie, kr ¹	10	-0,70	-18,54
Antal aktier utestående		192 897 861	30 932 532
Genomsnittligt antal stamaktier		30 451 152	28 563 496
Genomsnittligt antal preferensaktier		2 369 036	2 183 272

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

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 888,1 mkr (1 906,1) och är främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 846,7 mkr (1 871,9). Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park.

Hyresintäkterna uppgick till 25,4 mkr (34,2) och är 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.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -1 024,9 mkr (-2 181,2). Rörelsekostnaderna var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till -11,6 mkr (-10,6), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av projektfastigheter.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Projektet Gasklockan har av försiktighetsskäl nedskrivits med 182,5 mkr, se vidare sid 22-23.

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 206,4 mkr (-2,6). Detta resultat var i huvudsak hänförligt till avyttringen av dotterbolaget Nacka 5 AB:s förvaltningshus i Nacka Strand, samt försäljningen av 50 procent av bostadsprojekt Helix till Fastpartner AB och Slättö VII, genom bildandet av ett joint venture. Under det fjärde kvartalet redovisas en vinst om 7,2 mkr från försäljningen av Plania.

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -94,1 mkr (-89,0) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, avgångsverderlag vid omstrukturering av verksamheten, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åttaganden.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till -4,1 mkr (-0,2).

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick till -211,1 mkr (-371,9).

Resultatet har belastats av nedskrivning av Gasklockanprojektet med -182,5 mkr, samt av nedskrivningar av immateriella tillgångar uppgående till -37,4 (-1,0). Dessa immateriella tillgångar uppkom vid förvärvet av Allegro Projekt AB, vilken verksamhet avvecklats under året.

Vinster vid försäljningen av projektfastigheterna Nacka 5 och Helix, överstiger negativ effekt av begränsad vinstavräkning, ökade produktionskostnader och nedskrivningar om -125,0 mkr.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 23,7 mkr (48,5) och avser i huvudsak ränteintäkter på fordringar på bostadsrättsföreningar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -116,8 mkr (-168,7).

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till -5,4 mkr (-0,4) och består av aktuell skatt om -0,7 mkr (-0,8) och uppskjuten skatt om -4,7 mkr (0,4).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -309,6 mkr (-492,5) och resultatet per stamaktie före utspädning uppgick till -0,70 (-18,54) kronor per stamaktie och -0,70 (-18,54) kronor per stamaktie efter utspädning.

Koncernens rapport över finansiell ställning med kommentarer

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	12	28,4	66,4
Förvaltningsfastigheter	13	-	20,9
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	45,6	45,0
Andelar i joint ventures/intresseföretag	17	315,6	30,6
Fordringar på joint ventures/intresseföretag	18	221,5	213,0
Nyttjanderättstillgång	19	26,7	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	20	336,7	490,4
Summa anläggningstillgångar		974,5	866,3
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	21	873,1	1 279,4
Andelar i bostadsrättsföreningar		37,0	0,0
Upparbetade ej fakturerad intäkt	22	247,8	557,6
Kundfordringar	23	6,5	37,0
Aktuella skattefordringar		9,2	10,8
Övriga kosrtfristiga fordringar	24	162,4	387,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	179,2	158,1
Likvida medel	26	64,9	101,7
Summa omsättningstillgångar		1 580,1	2 532,3
SUMMA TILLGÅNGAR		2 554,6	3 398,6
EGET KAPITAL	27		
Aktiekapital		266,8	61,5
Övrigt tillskjutet kapital		253,1	229,6
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		363,1	735,0
Summa eget kapital		883,0	1 026,1
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	3,0	35,3
Obligationslån	28	311,3	497,2
Långfristig leasingskuld		16,0	-
Övriga räntebärande långfristiga skulder	28	19,0	76,0
Övriga långfristiga skulder		87,5	94,0
Uppskjutna skatteskulder	9	1,6	9,9
Summa långfristiga skulder		438,4	712,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till Kreditinstitut	28	331,0	576,2
Obligationslån	28	357,2	529,7
Kortfristig leasingskuld		8,6	0,0
Övriga räntebärande skulder	28	6,0	0,0
Leverantörsskulder		142,9	136,1
Aktuella skatteskulder		10,3	4,4
Övriga kortfrista skulder		106,9	245,7
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	30	270,3	168,0
Summa kortfristiga skulder		1 233,2	1 660,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 554,6	3 398,6

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar uppgick den 31 december till 28,4 mkr (66,4). Minskningen beror på att de immateriella tillgångar som uppkom vid förvärvet av Allegro Projekt AB har skrivits bort i samband med avyttringen av verksamheten. Förändringen i andelar i joint venture/intresseföretag framgår av Not 17 sidan 84. Fordringar hos intresseföretag uppgår till 221,5 mkr (213,0) avser fordringar mot SOF-11 Camilla S.à.r.l. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 336,7 mkr (490,4).

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Projektfastigheter uppgick till 873,1 mkr (1 279,4) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt. Upparbetade ej fakturerade intäkter uppgick till 247,8 mkr (557,6) och bestod av pågående entreprenaduppdrag för bostadsrättsföreningar. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 357,3 mkr (593,6). Likvida medel uppgick per 31 december till 64,9 mkr (101,7).

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick till 883,0 mkr (1 026,1). Förändringen beror på nyemissioner samt årets resultat.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Långfristiga skulder uppgick till 438,4 mkr (712,4) vilket innebär en minskning på 274 mkr.

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristiga skulder uppgick till 1 233,2 mkr (1 660,1) vilket motsvarar en minskning med 426,9 mkr vilken i huvudsak kan förklaras av att lån har amorteras samt omklassificeringar.

BALANSOMSLUTNING

Balansomslutningen uppgick till 2 554,6 mkr (3 398,6).

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	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående eget kapital 2018-01-01		60,1	266,5	1 227,6	1 554,1
Periodens resultat januari - december 2018		–	–	–492,5	–492,5
Övrigt totalresultat januari - december 2018		–	–	–	–
Fondemission		1,1	–1,1	–	–
Nyemission		0,3	33,4	–	33,7
Återköp av egna aktier		–	–	–	–
Utdelning till aktieägare		–	–52,0	–	–52,0
Nedsättning aktiekapital		–	–	–	–
Utbyte preferensaktie		–	–	–	–
Ränta på egetkapitalinstrument ¹		–	–	–19,2	–19,2
Avyttring egetkapitalinstrument		–	–	2,1	2,1
Eget kapital 2018-12-31		61,5	246,7	717,9	1 026,1
Periodens resultat januari - december 2019		–	–	–309,6	–309,6
Övrigt totalresultat januari - december 2019		–	–	–	–
Obligationskonvertering		9,7	16,3	–	26,0
Nyemission		125,8	61,6	–27,6	159,8
Återköp av egna aktier		–1,7	–	1,7	–
Fondemission		75,9	–75,9	–	–
Nedsättning aktiekapital		–35,7	35,7	–	–
Utbyte preferensaktie		31,3	–31,3	–	–
Ränta på egetkapitalinstrument ¹		–	–	–19,3	–19,3
Avyttring egetkapitalinstrument		–	–	–	–
Utgående eget kapital 2019-12-31	27	266,8	253,1	363,1	883,0

¹ Räntekostnader på obligationslånet om 175 mkr bedöms vara ett egetkapitalinstrument pga dess emissionsvillkor.
För mer information se årsredovisningen 2018 not 26 eget kapital.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 883,0 mkr (1 026,1), och soliditeten till 35 procent (30,0).

Aktiekapitalet uppgår per 31 december till 266,8 mkr (61,5).

Övrigt tillskjutet kapital innefattar kapital som är tillfört via nyemissioner och kvittningsemissioner.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Helår 2019	Helår 2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-211,1	-372,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹		-303,2	87,0
Erhållen ränta		7,1	16,2
Betald ränta		-110,7	-142,3
Betald skatt		-0,7	1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-618,6	-409,9
Förändring av projektfastigheter		226,9	-182,9
Förändring av övrigt rörelsekapital		662,9	860,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		270,9	267,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-	-
Försäljning av projektfastigheter		233,5	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-	-
Förvärv av verksamheter		-	-40,9
Försäljning av verksamheter		-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint ventures		-11,3	-142,8
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		222,2	-183,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		185,8	-
Upptagna lån ²		64,4	166,5
Amortering av lån ²		-760,8	-581,9
Utdelning till moderföretagets aktieägare		-	-29,5
Ränta på egetkapitalinstrument		-19,3	-19,2
Återköp egetkapitalinstrument		-	2,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-529,9	-462,0
Periodens kassaflöde		-36,8	-378,2
Likvida medel vid periodens början		101,7	479,9
Likvida medel vid periodens slut	26	64,9	101,7

¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-4,1	0,2
Upparbetad ej fakturerad intäkt, avskrivningar mm	-344,2	69,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-10,6
Övrigt	45,1	27,9
Summa	-303,2	87,0

² Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2018-12-31	Icke-kassaflödespåverkande förändringar					2019-12-31
		Kassaflöden	Försäljning av dotterbolag	Förvärv av dotterbolag	Omklassificering	Övriga poster	
Skulder till kreditinstitut	611,5	-278,9	-	-	-	1,4	334,0
Obligationslån	1 026,9	-367,3	-	-	-	8,9	668,5
Övriga räntebärande skulder	76,0	-51,0	-	-	-	-	25,0
Övriga långfristiga skulder	94,0	-7,6	-	-	-	1,1	87,5
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	1 808,4	-704,8	-	-	-	11,4	1 115,0

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 270,9 mkr (267,5) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 222,2 mkr (-183,7) och hänförde sig främst till försäljning av dotterbolaget Nacka 5 AB. Kassaflödet från finansieringsverk

samheten uppgick till -529,9 mkr (-462,0) och var framförallt hänförligt till amortering av lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -36,8 mkr (-378,2). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 64,9 mkr (101,7).

Moderbolagets rapport över totalresultat med kommentarer

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	1		
Nettoomsättning		10,6	17,2
Summa rörelsens intäkter		10,6	17,2
Övriga externa kostnader		-30,4	-28,5
Personalkostnader	6	-6,6	-11,2
Summa rörelsens kostnader	4	-37,0	-39,7
Rörelseresultat		-26,4	-22,5
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-11,5	-52,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11,9	17,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-56,8	-62,6
Resultat från finansiella poster		-56,4	-96,9
Bokslutsdispositioner		9,2	47,0
Resultat före skatt		-73,6	-72,4
Skatt på årets resultat	9	-	-
Årets resultat ¹		-73,6	-72,4

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 10,6 mkr (17,2). Rörelseresultatet uppgick till -26,4 mkr (-22,5). Resultatet från finansiella poster uppgår till -56,4 mkr (-96,9) och består huvudsakligen av räntor. Periodens resultat uppgick till -73,6 (-72,4) mkr.

Moderbolagets balansräkningar med kommentarer

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	579,4	251,8
Andelar i joint ventures/intresseföretag		152,4	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	20	15,6	29,8
Summa anläggningstillgångar		747,4	281,6
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	16	2 139,0	2 624,0
Övriga kortfristiga fordringar	24	70,3	299,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	7,1	-
Kassa och bank	26	26,7	12,3
Summa omsättningstillgångar		2 243,1	2 935,7
SUMMA TILLGÅNGAR		2 990,5	3 217,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		268,8	61,9
Summa bundet eget kapital		268,8	61,9
Överkursfond		579,4	572,9
Balanserat resultat		277,6	305,2
Årets resultat		-73,6	-72,4
Summa fritt eget kapital		783,4	878,2
Summa eget kapital		1 052,2	940,1
Långfristiga skulder			
Obligationslån	28	311,4	-
Övriga räntebärande skulder	28	19,0	76,0
Summa långfristiga skulder		330,4	76,0
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	28	-	448,0
Skulder till koncernbolag	16	1 561,3	1 524,0
Skulder till intresseföretag		7,1	-
Leverantörsskulder		10,1	0,8
Övriga räntebärande skulder	28	6,0	190,0
Övriga skulder		16,7	15,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	6,7	23,0
Summa kortfristiga skulder		1 607,9	2 201,2
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 990,5	3 217,3

Information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser framgår av not 32.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR

Balansomslutningen uppgick till 2 990,5 mkr (3 217,3).
Soliditeten uppgick till 35 procent (29).

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2018-01-01		60,9	676,5	431,4	1 167,5
Årets resultat			–	-72,4	72,3
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
Utgående balans per 2018-12-31		61,9	572,9	305,2	940,1
Årets resultat		–	–	-73,6	-73,6
Obligationskonvertering		9,7	16,3	–	26,0
Nedsättning aktiekapital		-35,8	35,8	–	–
Fondemission		75,9	-75,9	–	–
Nyemission		125,8	61,6	-27,6	159,8
Utbyte preferensaktie		31,3	-31,3	–	–
Utgående balans per 2019-12-31	27	268,8	579,4	203,9	1 052,2

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-26,4	-22,6
Erhållen ränta		-	0,6
Erlagd ränta		-38,5	-56,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-64,9	-78,6
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		147,7	-211,5
Ökning/minskning av leverantörsskulder		9,3	0,8
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-223,2	584,5
Summa förändringar i rörelsekapital		-66,2	373,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-131,1	295,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		100	-
Erhållen utdelning		1,6	1,6
Lämnade aktieägartillskott		-	-4,8
Investeringar i och utlåning till koncernföretag		-	-74,4
Investeringar i lägenheter		-	-12,9
Återbetalda lån		-	50,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		101,6	-40,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		167,4	-
Kontantinlösen eget kapitalinstrument		-	-136,6
Förändring av långfristiga fordringar		-	-
Upptagna lån		47,7	-
Finansieringskostnad		-27,6	-0,3
Amortering av lån		-143,5	-210,0
Utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-49,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		44,0	-396,7
Förändring likvida medel		14,5	-141,8
Likvida medel vid periodens början		12,3	154,1
Likvida medel vid periodens slut	26	26,7	12,3

Tilläggsinformation och noter

NOT 1	ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER	71
NOT 2	SEGMENTREDOVISNING	77
NOT 3	AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	77
NOT 4	KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG	78
NOT 5	ANTAL ANSTÄLLDA	78
NOT 6	PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR	79
NOT 7	RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER	80
NOT 8	RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	80
NOT 9	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	80
NOT 10	RESULTAT PER STAMAKTIE	81
NOT 11	ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER	81
NOT 12	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	81
NOT 13	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	82
NOT 14	MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	82
NOT 15	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	82
NOT 16	FORDRINGAR OCH SKULDER PÅ KONCERNFÖRETAG	84
NOT 17	INNEHAV REDOVISADE MED KAPITALANDELSMETODEN	84
NOT 18	FORDRINGAR PÅ JOINT VENTURE/INTRESSEFÖRETAG	86
NOT 19	NYTTJANDERÄTT	86
NOT 20	ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	86
NOT 21	PROJEKTFASTIGHETER	87
NOT 22	UPPARBETADE EJ FAKTURERADE INTÄKTER	87
NOT 23	KUNDFORDRINGAR	87
NOT 24	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	87
NOT 25	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	87
NOT 26	LIKVIDA MEDEL	88
NOT 27	EGET KAPITAL	88
NOT 28	RÄNTEBÄRANDE SKULDER	90
NOT 29	FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING	90
NOT 30	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	94
NOT 31	LEASINGKOSTNADER	94
NOT 32	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	94
NOT 33	UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER	95
NOT 34	VINSTDISPOSITION	95
NOT 35	HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN	95

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 2019 har godkänts av styrelsen för utfärdande den 29 maj 2020 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 30 juni 2020.

GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Tillämpade regelverk

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

Utöver finansiella definitioner enligt IFRS' regelverk, 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*.

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

NYA OCH ÄNDRADE REDOVISNINGSTANDARDER OCH TOLKNINGAR 2019

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2019 och nedan följer en bödmning av den påverkan som införandet av dessa standarder och uttalanden har fått på koncernens finansiella rapporter.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR

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

Övergången till IFRS 16 har inte medfört någon väsentlig påverkan 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 har identifierats som de enskilt största. Utöver dessa har endast leasingavtal till mindre värde identifierats som inte bedömts vara väsentliga såsom exempelvis ett fåtal fordon, kontorsutrustning och liknande.

Leasingkulden per den 1 januari 2019 uppgick till 22,7 MSEK varav 7,4 MSEK utgör kortfristig del. Motsvarande nyttjanderättstillgång uppgick till 25,1 MSEK vid samma tidpunkt. Skillnaden mellan tillgång och skuld förklaras av hyror om 2,4 MSEK erlagda i förskott. Per 2019-12-31 uppgick motsvarande värden avseende nyttjanderättstillgångar till 26,7 MSEK respektive 24,6 MSEK avseende koncernens leasingkulder. Oscar Properties har fastställt en genomsnittlig marginell låneränta om 3% vid beräkning av nuvärdet av framtida minimileasingavgifter. Vidare har Oscar Properties inte räknat med att koncernen utnyttjar de förlängningsoptioner som ingår i koncernens hyresavtal.

Not 1, forts.

Nedan framgår en avstämning av koncernens operationella leasingavtal per 31 december 2018 och den ingående leaseingskulden per 1 januari 2019

2019

Åtaganden för operationella leasingavtal per 31 december 2018:	27,9
Avgår leasingavtal till lågt värde	-3,0
Avgår leasingavtal med kortare löptid än 12 månader	-0,6
Diskontering enligt koncernens marginella låneränta	-1,6
Leasingskuld per 1 januari	22,7

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

Övriga nya standarder, ändringar eller tolkningar

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

REDOVISNING AV BOSTADSUTVECKLINGEN

Under år 2019 har Oscar Properties haft en korrespondens med Finansinspektionen avseende tolkningen och innebörden av de regelverk som stipuleras i IFRS 10 och IFRS 15.

Frageställningen har avsett bostadsrättsföreningarnas oberoende och deras självständighet och huruvida dessa ska konsolideras eller inte. Finansinspektionens bedömning är att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras under produktionstiden.

Oscar Properties har besvarat samtliga frågeställningar skriftligen och i de fall förtydliganden /kompletteringar erfordrats har möten mellan parterna ägt rum.

Oscar Properties uppfattning är fortsatt att bostadsrättsföreningarna är självständiga och utgör Oscar Properties kunder och därför borde de inte konsolideras enligt IFRS 10. Oscar Properties gjorde i april bedömningen att FI uppfattning inte skulle komma att ändras och beslutade därför att ändra redovisningsprinciperna från 2020. FI har i maj fattat ett slutligt beslut i frågan för en annan part än Oscar Properties, ett beslut som av motparten är överklagat till domstol. Detta innebär att bostadsrättsföreningarna kommer att konsolideras i Oscar Properties räkenskaper från och med den 1 januari 2020. Effekten av den ändrade redovisningsprincipen är begränsad med något lägre soliditetstal som följd.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR 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 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.

Fortsatt Drift, 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.

Frigörande av likviditet är en förutsättning för att bolaget ska kunna fullfölja sina förpliktelser under 2020 och framåt. Dessa förpliktelser inkluderar genomförande av nystartade projekt, avsluta projekt i slutfasen, den löpande driften i allmänhet, lösen av sedan tidigare förfallna leverantörsskulder och även lösen av låneförfall. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under 2020 uppgick per 31 december till 688 mkr. Bland de åtgärder som planeras för att kunna uppfylla dessa förpliktelser finns en förlängning alternativt lösen av det obligationslån om 360 mkr med förfallotidpunkt i augusti 2020. Övriga räntebärande skulder vilka förfaller under 2020 förväntas förlängas alternativt lösas i samband med färdigställande av projekt eller genom tillkommande likvid från fastighetsförsäljningar. Dessutom avser bolaget att inbringa tillkommande likviditet genom försäljning av fastigheter och projekt. Framtida projekt kan också komma att drivas i samarbete med en ytterligare part för att på så sätt möjliggöra genomförande av projekten. För att kunna genomföra dessa framtida försäljningar och samarbeten och eventuella förlängningar eller refinansieringslösningar av låneskulder krävs att bolaget och motparter kommer överens om villkoren för de aktuella projekten och att avtal träffas.

Skulle de åtgärder som beskrivs inte falla väl ut och inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagens förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

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

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.

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.

Not 1, forts.

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 intäktsredovisningen (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 konsoliderats.

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 intäktsredovisning ändras förändras OPs resultat i enlighet med den förändrade principen.

Resultat från avveckling 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. Resultatet av entreprenadavtalet redovisas 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 projektleddning. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i det redovisade resultatet.

Joint ventures och intresseföretag

Med *joint ventures* avses företag där bolaget genom samarbetsavtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över kontrollen och

Segmentsrapportering

Oscar Properties redovisar ej förvaltning av hyresfastigheter separat, eftersom fastigheterna innehas för att utvecklas som projekt. Därav kommer verksamheten framöver inte delas upp i olika segment i delårsrapporter och årsredovisningar utan hela verksamheten ses som ett segment, *Projektutveckling*.

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 – över tid 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

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.

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.

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, eventalförpliktelser och eventualtillgångar 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.**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.

Leasing 2018

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

Leasing 2019

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

Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingkulden omfattar:

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

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

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

Oscar Properties omvärderar leasingkulden (och göra en motsvarande justering av nyttjanderätten) om antingen:

- Leasingperioden förändras eller om bedömningen av en option att köpa den underliggande tillgången förändras, i vilket fall

leasingkulden måste omvärderas genom diskontering av de ändrade leasingavgifterna med användning av en ändrad diskonteringsränta.

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

Oscar Properties har vid utgången av 2019 uppdaterat leasingberäkningen dels som följd av ändring i KPI och för en ändrad bedömning av nyttjande av en förlängningsoption i två av koncernens hyresavtal för koncernens huvudkontor. Den ändrade bedömningen innebär att leasingperioden förlängdes med ytterligare 3 år. Koncernens hyresavtal för huvudkontoret löper om 3 år med en rätt för Oscar Properties att förlänga hyresperioden med ytterligare 3 år i taget.

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

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

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

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

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

Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris ska inte inkluderas i värderingen av leasingkulden eller nyttjanderätten. Dessa relaterade betalningar redovisas som en kostnad i den period som den händelse eller förhållande som ger upphov till dessa betalningar uppstår och inkluderas i "Övriga rörelsekostnader" i resultatet (se not 31).

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

Central administration

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

Not 1, forts.**Ersättningar till anställda/pensioner**

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

Avsättningar

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

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt.

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

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

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

BALANSRÄKNING**Immateriella anläggningstillgångar**

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

- *Inventarier, verktyg och installationer 5 år*

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde baserat i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna 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.

Nedskrivningar

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

Finansiella Instrument

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

Not 1, forts.

mål är att inkassera kontraktssenliga 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.

Koncernens finansiella skulder består av upplåning samt leverantörsskulder. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållit 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 hänför sig. I de fall lånekostnaderna är hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en kvalificerad tillgång aktiveras lånekostnaderna i balansräkningen. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrumentens verkliga värde

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

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

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 förlustreserv.

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. Koncernen har inte kvittat några finansiella tillgångar och skulder per bokslutsdagen.

Nedskrivningar

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

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

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

Koncernens kundfordringar och avtalstillgångar omfattas av den förenklade modellen för nedskrivningar. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatrix 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.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

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

Aktiekapital och resultat per stamaktie

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader

Not 1, forts.

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 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 undantaget avseende IFRS 9 i RFR2.

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

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar 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 redovisar ej förvaltning av hyresfastigheter separat, eftersom fastigheterna innehas för att utvecklas som projekt. Därav delas inte verksamheten upp i olika segment i delårsrapporter och årsredovisningar utan hela verksamheten ses som ett segment, 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.

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Koncernen		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	15,4	26,7
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	14,1	19,6
Summa	29,5	46,3

Not 4

Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Koncernen		
Råvaror och förnödenheter	431,7	1 956,0
Övriga externa kostnader	161,1	122,3
Personalkostnader	94,6	166,6
Avskrivningar/Nedskrivningar	231,2	25,3
Summa	918,7	2 270,2

Avskrivningar ingår i produktionskostnaderna med 40,3 mkr (17,6) och i central administration med 8,5 mkr (7,7). Nedskrivning av Gasklockan med 182,5 mkr.

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Moderbolaget		
Övriga externa kostnader	30,4	22,6
Personalkostnader	6,6	11,2
Summa	37,0	33,8

Not 5

Antal anställda

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2019-01-01 – 2019-12-31		2018-01-01 – 2018-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	2	50%	2	50%
Summa	2	50%	2	50%
Dotterföretag				
Sverige	50	70%	138	54%
Summa	50	70%	138	54%
Koncernen totalt	52	69%	140	54%

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2019		2018	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Koncernen				
Styrelseledamöter	4	3	4	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	7	3	5	1
Summa	11	6	9	4
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	4	3	4	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
Summa	5	4	5	4

Not 6

Personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

	2019-01-01 – 2019-12-31			2018-01-01 – 2018-12-31		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal
Koncernen						
Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare	12,1	6,2	10	22,0	3,4	8
(varav tantiem)	(-)	(-)	(-)	(7,3)	(-)	(-)
Övriga anställda	69,7	6,6	45	123,8	17,4	134
(varav tantiem)	(0,5)	(-)	(-)	(31,9)	(-)	(-)
Summa	81,8	12,8	55	145,8	20,8	142
Moderbolaget						
Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare	5,6	0,5	1	7,4	0,4	1
(varav tantiem)	(-)	(-)	(-)	(2,3)	(-)	(-)
Övriga anställda	0,3	0,2	1	3,3	-	1
Summa	5,9	0,7	2	10,7	0,4	2

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Koncernen			Moderbolaget		
Löner och ersättningar	62,2	111,9	Löner och ersättningar	4,4	7,3
Sociala kostnader	19,6	33,9	Sociala kostnader	1,5	2,4
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	12,8	20,8	Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	0,7	1,4
Summa	94,6	166,6	Summa	6,6	11,1

SAMMANSTÄLLNING AV STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR 2019

Belopp i tusental kronor (tkr)	Lön/arvode	Varav tantiem	Förmåner	Pension	Summa
Peter Norman, Styrelseordförande	250	-	-	116	366
Therese Agerberth, Styrelseledamot	125	-	-	43	168
Ulf Nilsson, Styrelseledamot	125	-	-	43	168
Jakob Grinbaum	425	-	-	170	595
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	3 060	-	574	2 445	6 079
Ann Grevelius	225	-	-	81	306
Johan Thorell, ¹	250	-	-	-	250
Övriga ledande befattningshavare	8 181	-	277	3 514	11 972
Total	12 641	-	851	6 412	19 904

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	3 060	-	574	2 404	6 038
Ann Grevelius, styrelseledamot	225	-	-	-	225
Staffan Persson, styrelseledamot	200	-	-	-	200
Johan Thorell, styrelseledamot ¹	250	-	-	-	250
Övriga ledande befattningshavare	10 591	-	318	8,756	19 665
Total	14 726	-	893	11 160	26 779

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 verkställande direktör

Not 6, forts.

och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive verkställande direktör utgörs av en fast och rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension.

Med övriga ledande befattningshavare menas de personer som tillsammans med verkställande direktör utgör koncernledningen. Vid årets början var antalet medlemmar i koncernledningen 6, varav 4 kvinnor, och vid årets slut 5, varav 3 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.

Not 7**Ränteintäkter och räntekostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter	23,7	48,5
Summa ränteintäkter	23,7	48,5
Räntekostnader	-120,7	-168,7
Aktiverad ränta	3,9	-
Summa räntekostnader	-116,8	-168,7
	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Moderbolaget		
Ränteintäkter extern	0,1	2,0
Ränteintäkter koncernföretag	11,8	15,7
Ränteintäkter intresseföretag	-	-
Summa ränteintäkter och liknande poster	11,9	17,7
Räntekostnader extern	-37,3	-36,5
Räntekostnader koncernföretag	-8,5	-7,0
Övriga ränteposter, netto	-11,0	-19,1
Summa räntekostnader och liknande poster	-56,8	-62,6

Not 8**Resultat från andelar i koncernföretag**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Erhållen utdelning	1,5	-
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-88,1	1,6
Resultat från försäljning av dotterbolag	75,1	-53,6
Summa	-11,5	-52,0

Möjligt bonusutfall baseras på utfallet av ett antal resultatparametrar.

PENSIONSIVILLKOR

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

Pensionsåldern för verkställande direktör är ej avtalsreglerad.

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

Premien är baserad på 4,5 procent på lönedelar upp till 7,5 ibb, 30 procent på de lönedelar som överstiger 7,5 ibb.

Not 9**Skatt på årets resultat**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt för året	-	-0,8
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-0,7	-
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-4,7	0,4
Summa skatt på årets resultat	-5,4	-0,4
	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Moderbolaget		
Aktuell skatt för året		
Effekt av förändring i den svenska skattesatsen	-	-
Uppskjuten skattekostnad/intäkt avseende temporära skillnader	-	-
Summa skatt på årets resultat	-	-
Skilnaderna mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:		
	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Koncernen		
Resultat före skatt	-309,6	-492,1
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	66,3	108,3
Skatteeffekt avseende		
outnyttjat underskott från tidigare år	141,7	81,4
ej skattepliktiga intäkter	50,6	16,8
ej avdragsgilla kostnader	-209,7	-47,6
sålda förvaltningsfastigheter	-	-
skattemässiga avskrivningar	-	0,5
kapitalanskaffningskostnad som ej ingår i redovisat resultat	-	-
skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-40,1	-159,9
justering aktuell skatt avseende tidigare år	-0,7	-
övrigt	-13,5	-
Inkomstskatt	-5,4	-0,4
Effektiv skattesats inom koncernen är:	-0,1%	-0,1%

Not 9, forts.

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Moderbolaget		
Resultat före skatt	-73,6	-72,3
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	15,8	16,0
Skatteeffekt avseende		
outnyttjat underskott från tidigare år	26,3	22,7
kapitalanskaffningskostnad som ej ingår i redovisat resultat	-	-
ej skattepliktiga intäkter	16,4	-
ej avdragsgilla kostnader	-20,2	-11,8
skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-38,3	-26,8
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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Koncernen		
Ingående balans	9,9	11,3
Förändring redovisat via resultaträkningen	4,7	-0,4
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	-13,0	-1,0
Utgående balans	1,6	9,9

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)	2019	2018
Resultat per stamaktie	-0,70	-18,54

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 0 mkr (40,9) uppgår årets resultat till -2,1 mkr (-451,6) vilket motsvarar årets resultat till Moderbolagets stamaktieägare.

Det resultatet har dividerats med ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 30 451 152 stycken (28 563 496).

Utspänningseffekter förekommer ej under året eller föregående år.

VÄGT GENOMSNI TT ANTAL UTESTÅENDE STAMAKTIER

	2019-12-31	2018-12-31
Moderbolaget		
Ingående totalt antal aktier	28 563 496	28 443 325
Effekt av nyemitterade aktier	1 887 656	120 171
Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier under året	30 451 152	28 563 496

Not 11**Ersättningar till revisorer**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Koncernen		
EY		
revisionsuppdraget	2,8	2,4
övriga tjänster	1,1	0,4
Summa	3,9	2,8
	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Moderbolaget		
EY		
revisionsuppdraget	2,5	1,2
övriga tjänster	1,1	0,4
Summa ersättningar till revisorer	3,6	1,6

Not 12**Immateriella anläggningstillgångar**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	76,8	42,2
Årets anskaffningar	5,1	14,3
Försäljningar/utrangeringar	-4,8	-
Nedskrivningar	-37,4	-
Omklassificeringar	-	20,3
	39,7	76,8
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10,4	-1,8
Årets avskrivningar	-3,5	-5,3
Försäljningar/utrangeringar	2,6	-
Omklassificeringar	-	-3,3
	-11,3	-10,4
Utgående redovisat värde	28,4	66,4

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

Ingen prövning av Goodwill har gjorts eftersom den skrivits av under år 2019.

Not 13

Förvaltningsfastigheter

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Verkligt värde vid årets början	20,9	46,4
Investeringar i befintliga fastigheter	-	-
Omklassificeringar	-20,9	-
Försäljningar	-	-33,3
Realiserad värdeförändring	-	7,8
Redovisade fastighetsvärden	0	20,9

Redovisat värde för fastighetsbeståndet uppgick den 31 december 2019 till 0 mkr (20,9) eftersom fastigheten har omklassificerats till projektfastighet.

Not 14

Materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63,0	71,8
Årets anskaffningar	1,4	11,6
Försäljningar/utrangeringar	-0,9	-
Omklassificeringar	-	-20,4
	63,5	63,0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17,9	-16,4
Årets avskrivningar	-4,0	-4,9
Försäljningar/utrangeringar	0,2	-
Omklassificeringar	3,9	3,4
	-17,9	-17,9
Utgående redovisat värde	45,6	45,1

Not 15

Andelar i koncernföretag

Belopp i tusental kronor (tkr)	2019-12-31	2018-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	251 777	224 851
Investeringar	415 890	27 186
Försäljningar	-100	-260
Nedskrivningar	-88 135	-
Utgående redovisat värde	579 431	251 777

Årets investeringar avser 90 tkr köp av andelar samt 415 800 tkr aktieägartillskott.

Årets försäljningar avser försäljning av bolag för 100 tkr.

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

Belopp i tusental kronor (tkr)	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel ¹	2019-12-31			2018-12-31		
				Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat	Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat
Oscar Properties Invest AB	556702-1612	Stockholm	100%	542 000	87 740	-317 083	142 000	8 547	-1 370
Oscar Properties Kungsholmen AB	556870-5486	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Lumiten AB	556747-0553	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties Bygg Holding AB	556825-9252	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Allegro Projekt AB	556870-7763	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties Bygg AB	556824-7984	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Kortegen Holding 2 AB	556950-3112	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties Förvaltning AB	556769-1117	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Semperin AB	556720-4465	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Lybeck Holding AB	559105-9695	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties 25 AB	559120-3855	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties 16 AB	559074-6177	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties Service AB	556973-5771	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties Utveckling AB	559066-8462	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar P Management AB	556900-9250	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Nacka 369:32 Topco AB	556959-1364	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Nacka 369:32 Holding AB	556959-1356	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Amenities AB	559106-8639	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Nackahusen Holding AB (publ)	559053-2783	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Nacka 5 AB	559006-0900	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Nacka 6 AB	559006-0884	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Nacka 8 AB	559006-0934	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Nacka 9 AB	559006-0926	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Nacka 11 AB	559006-0983	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties Strået 1 Holding AB	559066-8439	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties One Holding AB	559067-4544	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties 30 AB	559154-9968	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
OPSW AB	559154-9976	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties 29 AB	559120-3780	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Norrterna AB	559172-9016	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties 33 AB	559174-6325	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties 34 AB	559178-8467	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Deli AB	559180-1039	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties AB	556734-7777	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties Holding 2 AB	556840-9691	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
HG7 Holding AB	556940-2596	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Fastigheten ST7 Holding AB	556981-8650	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties Roslagstull AB	556828-0217	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties 3 AB	556973-5789	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
AXP 400 AB	559059-5897	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Stettin Holding AB	559027-5359	Stockholm	100%	150	47 770	-5 703	150	96	21
Uppfinnaren 1 AB (publ)	556998-2936	Stockholm	100%	2 313	231 795	6 584	2 313	243 234	-4 649
Skurusundsbyggnad Holding AB	556968-9135	Stockholm	100%	–	–	–	–	252 262	0
Stora Mans Holding AB	559022-3201	Stockholm	100%	140	57	-3	140	60	-76
Stora Mans 1 AB	559022-3144	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Bakaxeln Holding AB	559069-3304	Stockholm	100%	150	141	–	50	51	-397
AlpFast AB	556642-1284	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties Bostadsrätter AB	556998-2944	Stockholm	100%	17 422	719	-11 196	19 922	794	-19 128
Planiavägen Holding AB	559066-8447	Stockholm	100%	50	13 462	13 419	50	2 086	811
Matsoretum AB (publ)	556971-1970	Stockholm	100%	760	1 305	-3	760	1 308	-1 942
Matsorower AB (publ)	559001-4147	Stockholm	100%	2 645	1 323	-1 750	10 545	1 297	-9 572
Torsplan Holding AB	559062-5553	Stockholm	100%	–	–	–	50	483 313	487
Observatoriet Holding AB	556942-9722	Stockholm	100%	533	12 304	-126	533	12 430	-14 877
Hagasta Holding AB	556936-0455	Stockholm	100%	59	62 775	-9 662	59	72 437	-5 234
Oscar Properties 10 AB	559041-7555	Stockholm	100%	70	3 584	-3	70	486 867	-707
Riddarop Holding 2 AB	556923-9576	Stockholm	100%	12 950	15 611	2 631	74 951	12 980	-41 091
Oscar Properties 35 AB	559198-3274	Stockholm	100%	140	136	-14	–	–	0
Oscar Properties 36 AB	559199-4495	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties Gasklockor AB	556791-3685	Stockholm	100%	–	–	–	–	–	0
Oscar Properties Gasklockor 2 AB	556955-9700	Stockholm	100%	–	–	–	183	50	-76
Oscar Properties 37 AB	559209-4162	Stockholm	100%	50	39	-11	–	–	0
Summa andelar i koncernföretag				579 431			251 777		

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

Not 16

Fordringar och skulder på koncernföretag

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31	Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga fordringar			Långfristiga skulder		
Ingående anskaffningsvärde	-	570,1	Ingående anskaffningsvärde	-	376,4
Tillkommande	-	-	Tillkommande	-	-
Avgående	-	-570,1	Avgående	-	-376,4
Utgående anskaffningsvärde	-	0	Utgående anskaffningsvärde	-	0
Kortfristiga fordringar			Kortfristiga skulder		
Ingående anskaffningsvärde	2 624,0	1 377,0	Ingående anskaffningsvärde	1 524,0	594,7
Tillkommande	165,1	1 476,2	Tillkommande	351,8	1 204,6
Avgående	-650,1	-229,2	Avgående	-314,6	-275,3
Utgående anskaffningsvärde	2 139,0	2 624,0	Utgående anskaffningsvärde	1 561,3	1 524,0

Not 17

Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden

KONCERNEN

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

Namn	Partner	Kapital- andel	31 dec 2019		31 dec 2018	
			Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresse- företag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/ intresse- företag
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,1	-4,1	1,9	-1,5
Eriksberg Intressenter AB ¹	Veidekke	50 %	0,2	-	0,2	0,0
Ostam Holding AB	Wallenstam	50 %	2,2	1,7	0,5	-
Oscar MaiN One AB	NIAM	15 % ²	-1,6	0,2	5,4	-8,3
SOF-11 Camilla S.å r.l	Starwood	30 % ³	22,7	-2,1	22,6	9,7
Projektbolaget Strået	Ungarco Förvaltnings, SaRot Investment, Dalbgrob	50 % ⁴	7,0	0,2	-	-
Samterna	SBB	50 % ⁵	5,7	-	-	-
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % ⁶	278,3	-	-	-
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			315,6	-4,1	30,6	-0,2

¹ Eriksbergs Intressenter AB har inte haft någon verksamhet under året eller föregående år.

² Stamaktier fördelar sig 50/50 medan preferensaktierna fördelar sig 15/85 mellan Oscar Properties/NIAM. Vinstdelning med NIAM avviker från angiven kapitalandel.

³ Aktiekapitalet fördelar sig 30/70 Oscar Properties/Starwood. Vinstdelningen med Starwood avviker från angiven kapitalandel.

⁴ Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50 %, Ungarco Förvaltnings 36 %, SaRot Investment 11 % och Dalbgrob 3 %.

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

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

I koncernen redovisas alla innehav enligt kapitalandelsmetoden.

Not 17, forts.

Förändringen i andelar i joint ventures/intresseföretag framgår nedan

	2019-12-31			2018-12-31		
	Joint ventures	Intresse- företag	Total andelar i joint ventures/ intresseföretag	Joint ventures	Intresse- företag	Total andelar i joint ventures/ intresseföretag
Koncernen						
Ingående anskaffningsvärde	25,2	5,4	30,6	2,3	80,8	83,1
Resultatandel	-4,4	0,2	-4,2	8,1	-8,3	-0,2
Förvärv	-	-	-	-	-	-
Tillskott	296,3	-	296,3	14,8	-	14,8
Utdelning	-	-7,1	-7,1	-	-67,1	-67,1
Avyttringar	-	-	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	317,1	-1,5	315,6	25,2	5,4	30,6

Koncernens största tillskott under året avser Torsplan Holding AB.

Koncernen har inga åtaganden eller eventalförpliktelser avseende joint ventures/intresseföretag som bolaget anser är väsentliga för koncernen. I koncernen redovisas alla innehav per 2019-12-31 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.

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	
	2019-12-31	2018-12-31
Intäkter	-	-
Rörelsekostnader	-	-
Värdeförändring fastigheter	-	-
Resultat från andelar	-0,3	-32,2
Finansnetto	-	-
Skatt	-	-
Årets resultat ¹	-0,3	-32,2

¹ Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat

Balansräkning

	Oscar MaiN One AB	
	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar		
Omsättningstillgångar	5,5	52,8
Summa tillgångar	5,5	52,8
Långfristiga skulder	-	-
Kortfristiga skulder	-	-
Summa skulder	-	-
Nettotillgångar	5,5	52,8

Not 18**Fordringar på joint ventures/
intresseföretag**

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Långfristiga fordringar		
SOF-11 Camilla S.ä.r.l. (Starwood)	221,5	213,0
Utgående anskaffningsvärde	221,5	213,0

Not 19**Nyttjanderätt**

Anskaffningsvärde	
Per 1 januari 2019	25,1
Justering av tillkommande nyttjanderätter	12,5
Avyttring	-1,6
Per 31 december 2019	36,0

Akkumulerade avskrivningar	
Per 1 januari 2019	-
Avskrivningar	-9,2
Per 31 december 2019	-9,2

Redovisat värde	
Per 31 december 2019	26,7

Koncernen leasar ett fåtal hyreslokaler vari koncernen bedriver sin verksamhet med därtill hörande garageplatser. Den genomsnittliga leasingperioden är cirka 4,5 år för lokaler och mellan ett till två år för garageplatserna.

Koncernen har förlängningsoptioner för koncernens hyresavtal som kan nyttjas ett år innan slutet av den ej uppsägningsbara hyresperioden. Vid varje förlängningstidpunkt har Oscar Properties en rättighet att förlänga hyresperioden med ytterligare tre år. Koncernen gör bedömningen vid inledningen av leasingperioden om det är sannolikt att utnyttja förlängningsoptionen. Omvärdering av huruvida det är sannolikt att koncernen kommer nyttja förlängningsoptionerna om det har skett några signifikanta händelser eller om det skett signifikanta förändringar i omständigheterna inom koncernens kontroll. Vid slutet av 2019 har koncernen, baserat på en uppdatering av affärsplaner bedömt att koncernens huvudkontor och showroom kommer att förlängas i ytterligare tre år.

En åldersanalys utav leasingsskulden presenteras i not 29.

Resultateffekt

	2019-12-31
Avskrivningar på nyttjanderätter	9,2
Räntekostnader för leasingsskulder	0,6
Kostnader som avser leasing av tillgångar av lågvärde	0,5
Kostnader hänförliga till variabla leasingavgifter som inte inkluderas i värderingen av leasingsskulden	0,8

Den 31 december 2019, har koncernen inte några väsentliga förpliktelser gällande korttidsleasingsavtal.

Åldersanalys:

	2019-12-31
Inom ett år	8,6
Senare än 1 år, men inom 5 år	16,0
Senare än 5 år	0
	24,6

Klassificeras som:

Långfristiga skulder	16,0
Kortfristiga skulder	8,6
	24,6

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

Not 20**Övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	490,4	860,9
Tillkommande fordringar	3,7	146,7
Avgående fordringar	-157,4	-517,2
Utgående anskaffningsvärde	336,7	490,4

	2019-12-31	2018-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	29,8	561,0
Tillkommande fordringar	-	11,3
Avgående fordringar	-14,2	-542,4
Utgående anskaffningsvärde	15,6	29,8

Not 21 Projektfastigheter

Inga förvärv har skett under 2019.

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	1 279,4	1 168,1
Aktiverade projektutvecklingskostnader	64,1	232,2
Nedskrivning	-182,5	-
Omklassificeringar	20,9	-
Avyttringar	-308,8	-121,0
Utgående anskaffningsvärde	873,1	1 279,4

Not 22 Upparbetade ej fakturerade intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Upparbetad intäkt pågående projekt	3 101,1	3 335,2
Ackumulerad fakturering pågående projekt	-2 853,3	-2 777,6
Summa upparbetade ej fakturerade intäkter	247,8	557,6

Not 23 Kundfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Kundfordringar	4,2	32,6
Hysesfordringar	2,3	4,4
Kundfordringar – netto	6,5	37,0
Kundfordringar fördelade per valuta	6,5	37,0
SEK	6,5	37,0

Åldersanalys kundfordringar 2019-12-31

Ej förfallet	1-30 dagar	31-60 dagar	61-90 dagar	90 dagar	Summa
0,9	1,4	3,1	0,3	0,8	6,5

Åldersanalys kundfordringar 2018-12-31

Ej förfallet	1-30 dagar	31-60 dagar	61-90 dagar	90 dagar	Summa
6,8	25,1	3,3	0,2	1,6	37,0

Not 24 Övriga kortfristiga fordringar

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

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	387,7	667,2
Tillkommande fordringar	10,1	516,4
Avgående fordringar	-169,7	-562,7
Omklassificering	-66,1	-233,1
Summa övriga kortfristiga fordringar	162,4	387,7

	2019-12-31	2018-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	299,4	201,5
Tillkommande fordringar	22,8	39,5
Avgående fordringar	-251,8	-0,5
Omklassificeringar	-	58,9
Summa övriga kortfristiga fordringar	70,3	299,4

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyra	2,8	3,4
Förutbetalda kostnader	3,3	1,6
Upplupna intäkter projekt	169,1	144,3
Upplupna ränteintäkter	-	-
Övriga poster	4,0	8,8
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179,2	158,1

	2019-12-31	2018-12-31
Moderbolaget		
Förutbetalda kostnader	0,2	-
Upplupna intäkter	6,9	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7,1	-

Not 26

Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Kassa och bank	64,9	101,7
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	64,9	101,7
Moderbolaget		
Kassa och bank	26,7	12,3
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	26,7	12,3

Not 27

Eget kapital

Aktiekapitalet för Oscar Properties består av 192 897 861 utestående aktier. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse.

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 27, 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
	Inlösen av preferensaktier serie B	–42 072	–84 144
2018, maj	Fondemission	571 269	1 142 538
2018, juni	Preferensaktier	180 000	360 000
2018, juli	Inlösen	–273 327	–546 654
2019, oktober	Obligationskonvertering	4 859 790	9 719 580
2019, december	Nedsättning aktiekapital	–35 792 322	–35 792 322
	Emission och utbyte	157 105 539	157 105 539
	Fondemission	35 792 322	75 932 532
2019	Vid årets slut	192 897 861	268 830 393

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
	Uppdelning (50:1)	23 438 317			23 438 317
2013, februari	Emission		625 000		625 000
2013, december	Emission		106 250		106 250
2014, februari	Emission	4 153 333			4 153 333
2015, maj	Inlösen		–731 250		–731 250
	Fondemission		140 349		140 349
	Utgivande nya preferensaktier		1 059 651		1 059 651
2016, mars	Nyemission			400 000	400 000
2016, maj	Nyemission			50 000	50 000
	Fondemission		140 349		140 349
2017, februari	Nyemission	493 513			493 513
2017, juni	Fondemission		142 817		142 817
	Inlösen			–42 072	–42 072
2018, maj	Fondemission		571 269		571 269
2018, juni	Fondemission		180 000		180 000
2018, juli	Inlösen			–273 327	–273 327
2019, oktober	Obligationskonvertering	4 859 790			4 859 790
2019, december	Nedsättning aktiekapital	–35 792 322			–35 792 322
	Emission och utbyte	157 105 539			157 105 539
	Fondemission	35 792 322			35 792 322
2019	Vid årets slut	190 528 825	2 234 435	134 601	192 897 861
Rösträtt per aktie		1	1/10	1/10	
Antal röster		190 528 825	223 444	13 460	190 765 729
Procent av röster		99,9%	0,1%	0,0%	100%
Procent av kapital		94,6%	5,3%	0,1%	100%
Slutkurs 2019-12-31, kr/aktie		2,14	42,50	155,00	
Börsvärde, mkr		408	95	21	

Not 28

Räntebärande skulder

Nedanstående tabell visar koncernens och moderbolagets upplåning.

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	334,0	611,5
Obligationslån	668,5	1 026,9
Övriga räntebärande långfristiga skulder	25,0	76,0
Preferensaktier serie B	-	-
Summa	1 027,5	1 714,4
	2019-12-31	2018-12-31
Moderbolaget		
Skulder till kreditinstitut	-	190,0
Obligationslån	311,4	448,0
Övriga räntebärande skulder	19,0	76,0
Summa	330,4	714,0

Skulderna redovisas netto efter transaktionskostnader. Dessa uppgick till 2,9 mkr (10,4) i koncernen och 0,2 mkr (1,9) i moderbolaget.

Obligationslån i koncernen uppgick till 668,5 mkr (1 026,9). Dessa utgörs framförallt av en senior icke säkerställd obligation i moderbolaget om 311,4 mkr (450) som förfaller under september 2021 och som löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 550 baspunkter, samt en senior säkerställd obligation i dotterbolaget Nackahusen Holding AB om 360 mkr (500) som förfaller under augusti 2020 och som löper med en ränta om STIBOR 3M plus 600 baspunkter. Obligationen i moderbolaget och Nackahusen Holding AB är sedan januari 2018 marknadsnoterade på Nasdaq Stockholm.

Not 29

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

FINANSPOLICY (PRINCIPER FÖR RISKHANTERING)

Oscar Properties är genom sin verksamhet exponerat för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, valutakurser och refinansieringsmöjligheter. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs på uppdrag av vd och styrelse, av finansavdelningen vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av bolagets finansavdelning. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker. För mer information om bolagets arbete med finansiering och riskhantering se sidorna 48-49.

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.

Not 29, forts.**LÖPTIDSANALYS (BELOPP INKLUSIVE RÄNTA)**

Koncernen, 2019-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	199,1	140,0	-	-	-	339,1
Obligationslån	363,8	311,3	-	-	-	675,1
Leasingskulder	9,2	6,4	4,2	6,3	-	26,1
Övriga räntebärande skulder	6,0	-	245,9	-	-	251,9
Leverantörsskulder	142,9	-	-	-	-	142,9
Total	721,0	457,7	250,1	6,3	-	1 435,1
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
Leasingskulder	-	-	-	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	4,2	79,3	-	-	-	83,5
Leverantörsskulder	136,1	-	-	-	-	136,1
Total	1 317,8	636,2	-	-	-	1 954,0
Moderbolaget, 2019-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Obligationslån	-	311,3	-	-	-	311,3
Leasingskulder	-	-	-	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	6,0	19,0	-	-	-	25,0
Leverantörsskuld	10,1	-	-	-	-	10,1
Totalt	16,1	330,3	-	-	-	346,4
Moderbolaget, 2018-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	202,4	-	-	-	-	-
Obligationslån	466,7	-	-	-	-	466,7
Leasingskulder	-	-	-	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	4,2	79,3	-	-	-	83,5
Leverantörsskuld	0,8	-	-	-	-	-
Totalt	674,1	79,3	-	-	-	753,4

RÄNTERISK

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

En ökning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat med 8,2 mkr (15,7) 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. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löptider hos flera insitut. Koncernens likvida medel uppgick den

31 december 2019 till 64,9 mkr (101,7).

KREDIT- OCH MOTPARTSRISKER

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

FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING 2019

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp (mkr)	Andel, %
2020	721	50 %
2021	458	32 %
2022	250	17 %
2023	6	1 %
Totalt	1 435	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 överens

Not 29, forts.

stämma 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 311 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 65,0 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 2019 var aktiekursen för preferensaktier av serie B 155 kronor per aktie.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen 2019-12-31	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	221,5				221,5	221,5
Övriga långfristiga fordringar	336,7				336,7	336,7
Kundfordringar	6,5				6,5	6,5
Övriga fordringar	162,4				162,4	162,4
Likvida medel	64,9				64,9	64,9
Summa tillgångar	792,0	–	–	–	792,0	792,0
Skulder till kreditinstitut			334,0		334,0	334,0
Obligationslån			668,5		668,5	557,8
Övriga räntebärande skulder			25,0		25,0	25,0
Övriga långfristiga skulder			87,5		87,5	87,5
Leverantörsskulder			142,9		142,9	142,9
Övriga kortfristiga skulder			422,8		422,8	422,8
Summa skulder	–	–	1 680,7	–	1 680,7	1 570,0

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

Not 29, forts.

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget 2019-12-31						
Fordringar koncernföretag	2 139,0				2 139,0	2 139,0
Fordringar joint ventures/ intresseföretag	152,4				152,4	152,4
Övriga långfristiga fordringar	15,6				15,6	15,6
Övriga fordringar	70,3				70,3	70,3
Likvida medel	26,7				26,7	26,7
Summa tillgångar	2 404,0	-	-	-	2 404,0	2 404,0
Obligationslån			311,4		311,4	202,3
Övriga räntebärande skulder			25,0		25,0	25,0
Skulder koncernföretag			1 561,3		1 561,3	1 561,3
Skulder till intresseföretag			7,1		7,1	7,1
Leverantörsskulder			10,1		10,1	10,1
Övriga kortfristiga skulder			16,7		16,7	16,7
Summa skulder	-		1 931,6	-	1 931,6	1 822,5
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	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

Not 30**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.

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Beslutad men ej betald utdelning	18,8	12,8
Upplupna räntekostnader	21,2	26,6
Förutbetald hyra	2,0	5,3
Upplupna personalkostnader	7,3	18,3
Upplupna projektkostnader	152,7	78,3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68,3	26,7
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	270,3	168,0

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

	2019-12-31	2018-12-31
Moderbolaget		
Beslutad men ej utbetald utdelning	-	12,8
Upplupna räntekostnader	3,6	6,1
Upplupna personalkostnader	1,8	2,0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1,3	2,1
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6,7	23,0

Not 31**Leasingkostnader**

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Årets kostnad	13,0	
Inom 1 år	12,1	
1-5 år	15,8	
Summa	40,9	
	2019-12-31	2018-12-31
Moderbolaget		
Årets kostnad	0,4	0,5
Framtida minimileasing avgifter		
Inom 1 år	0,1	0,3
1-5 år	0,0	0,1
Summa	0,1	0,9

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

Not 32**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	510,0	922,9
Pantsatta reverser	974,3	-
Företagsinteckningar	-	1,5
Likvida medel	0,1	0,1
Eventalförpliktelser		
Borgensåtaganden	1 012,5	1 114,8
	2019-12-31	2018-12-31
Moderbolaget		
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Pantsatta reverser	-	85,8
Eventalförpliktelser		
Borgensåtaganden	1 680,7	2 050,8

Pantsatta reverser avser vinstreverser, fastighetsreverser samt andelar i Brf. Av dessa pantsatta reverser avser 140 mkr lån inom koncernen och 834 mkr pantsatta reverser för byggkreditiv.

Borgensåtaganden avser förvärvslån och byggnadskreditiv om 1 012 mkr avseende pågående projekt.

Not 33

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 2019 uppgick nettoomsättningen till joint ventures/intresseföretag till 0 mkr (0).

Moderbolaget har inga transaktioner med närstående under 2019 eller året innan.

Not 35

Händelser efter balansdagen

- Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer bolaget händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet.
- Oscar Properties har beslutat att reservera för upparbetade kostnaderna i Gasklockan-projektet om 182 MSEK som bolaget tagit i projektet. Justeringarna görs i Årsredovisningen för 2019, som således avviker från lämnad Bokslutskommuniké 2019. Efter dessa reserveringar och nedskrivningar uppgår soliditeten till 35 procent.

Not 34

Vinstdisposition

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	579 313 799 kr
Balanserat resultat	277 712 040 kr
Årets förlust 2019	-73 652 571 kr
Summa disponibla medel	783 373 268 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, 134 601 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
per stamaktie, 190 528 825 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
Sammanlagd av styrelsen föreslagen utdelning uppgår till	0
Summa föreslagen utdelning	0

Balanseras i ny räkning	783 373 268 kr
--------------------------------	-----------------------



No.4, Nacka Strand

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 29 maj 2020

Peter Norman
Styrelseordförande

Therese Agerberth
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Oscar Engelbert
Styrelseledamot, VD

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 maj 2020. Koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 30 juni 2020.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2020.
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 2019-01-01 – 2019-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 53-97 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 2019 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 2019 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 *Fortsatt drift, verksamhetens art, omfattning och risker* av vilka det framgår att koncernens fortsatta verksamhet är beroende av att planerade fastighetsförsäljningar genomförs samt att förlängning eller lösen av räntebärande skulder om 688 Mkr som förfaller under 2020 sker. Skulle inte de åtgärder som styrelsen planerar att genomföra kunna genomföras finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets 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.

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 beaktande av samtliga relevanta omständigheter och fakta kan olika slutsatser om frågan om konsolidering föreligga för de olika bostadsrättsföreningarna. Som framgår av Not 1 anser Finansinspektionen att bostadsrättsföreningarna skall konsolideras under produktionsfasen. Finansinspektionens beslut som riktats till annan part än Oscar Properties har av motpart överklagats till domstol.

Med anledning av de antal omständigheter, inklusive Finansinspektionens bedömning, 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. För information om koncernens bedömning se vidare Not 1 Allmän information och 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 tagit del av Finansinspektionens bedömning. Vi har granskat lämnad tilläggsinformation i årsredovisningen.

Successiv vinstavräkning

Beskrivning av området

Koncernens nettoomsättning hänförlig till projektutvecklingsverksamheten uppgår till 863 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 Allmän information och redovisningsprinciper samt Not 22 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, genomgång av bedömningar i prognoser, stickprovsvis granskning av allokerade kostnader samt metod och system för beräkning av den successiva vinstavräkningen. Vi har bedömt prognossäkerheten i bolagets bedömningar av det slutliga utfallet för projekten utifrån historiska projekt. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Värdering projektfastigheter

Beskrivning av området

Koncernens projektfastigheter uppgår till 873 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 21 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 1-52 och 102-103. 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. Risker 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 slut-sats, 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 2019-01-01 – 2019-12-31 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 verksamhet, art, 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 2 maj 2019 och har varit bolagets revisor sedan 20 april 2016.

Stockholm den 29 maj 2020

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

Antal tecknade icke bindande bokningsavtal.

Antal bostäder i pågående produktion

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

Antal sålda bostäder

Bostäder som sålts efter undertecknande av antingen förhands- eller upplåtelseavtal. Från och med rapporten för perioden januari-december 2019 anges netto antal sålda lägenheter, dvs försäljningar under perioden minus tidigare sålda lägenheter som återtagits.

Bokningsgrad

Antalet bokade bostäder i relation till det totala antalet planerade bostäder, uttryckt i procent.

Byggrätter

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

Färdigställandegrad

Bokförda kostnader i förhållande till totalt beräknade projekt-kostnader.

Försäljningsgrad

Antal sålda bostäder genom bindande avtal i förhållande till totala antalet bostäder i projektet, uttryckt i procent.

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.

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 2020

Aktieägarna i Oscar Properties Holding AB (publ) kallas till årsstämma tisdagen den 30 juni 2020, kl.13 i Oscar Properties Holding AB:s lokaler Linnégatan 2, Stockholm.

Anmälan m m

Aktieägare som önskar delta i stämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast onsdagen den 24 juni 2020, dels anmäla sig hos bolaget senast onsdagen den 24 juni 2020. 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 onsdagen den 10 juni 2020, vilket innebär att aktieägaren bör underrätta förvaltaren om sin önskan i god tid före detta datum.

FINANSIELL KALENDER 2020

Delårsrapport januari-mars 2020	28 maj 2020
Delårsrapport januari-juni 2020	22 juli 2020
Delårsrapport januari-september 2020	12 november 2020
Bokslutskommuniké 2020	19 februari 2021

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

