

Årsredovisning

för

Oscar Properties Holding AB (publ)

556870-4521

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Oscar Properties Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2021-05-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.

Stockholm 2021-06-10



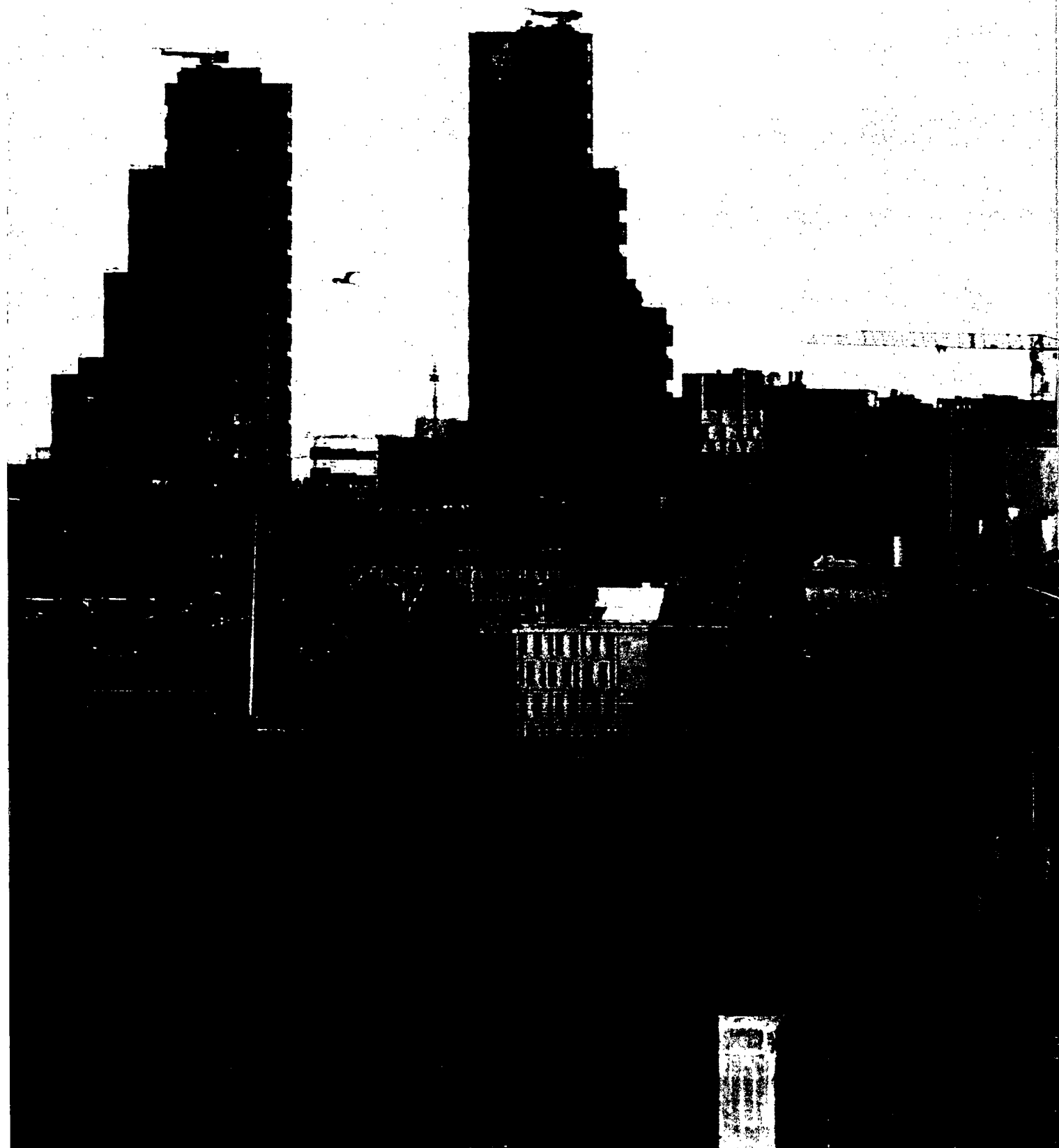
Oscar Engelbert

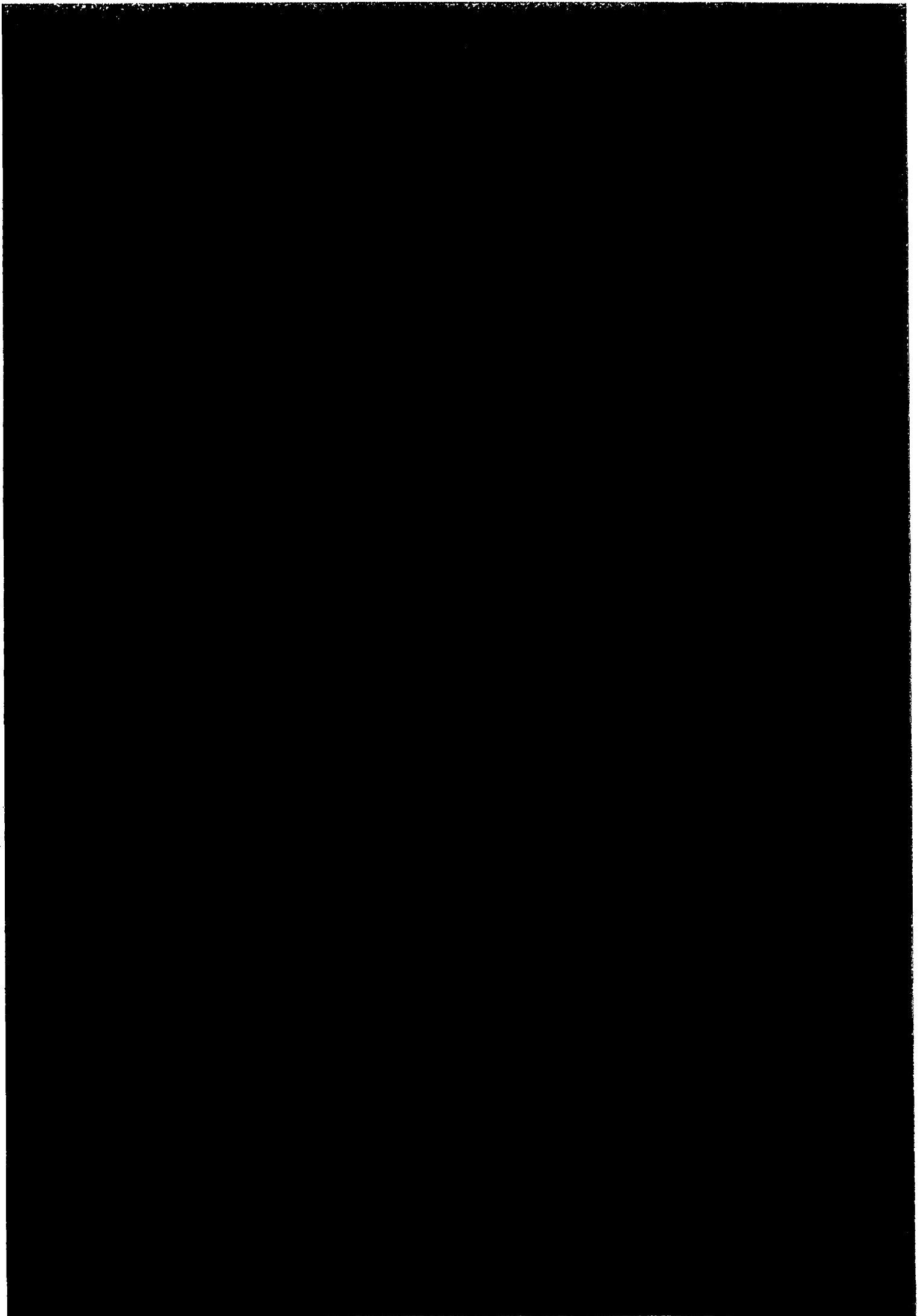
Oscar Properties

ÅRSREDOVISNING 2020

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

2021070225968





Innehåll årsredovisning 2020

Verksamheten

ÅRETS HÖJDPUNKTER	2
VD HAR ORDET	4
2020 I KORTHET	6
VÄRDESKAPANDE 2020	8
PROJEKTPORTFÖLJEN	10
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	20
HÅLLBARHETS RAPPORT 2020	24
REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETS RAPPORTEN	31
KONCERNLEDNING	32
STYRELSE	33
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2020	34
REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN	39
FINANSIERING	41
AKTIEN OCH ÄGARNA	42

Finansiella rapporter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	45
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER	52
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING MED KOMMENTARER	54
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	55
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	57
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER	58
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR MED KOMMENTARER	59
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	60
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	61
TILLÄGGSINFORMATION OCH NOTER	62
STYRELSENS OCH VERKSTALLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE	63
REVISIONSBERÄTTELSE	64

Övrigt

DEFINITIONER	68
AKTIEAGARINFORMATION	69



Årets höjdpunkter

Årets höjdpunkter innefattar bland annat att det nya Oscar Properties växer fram, Norra Tornen vinner pris och Helix färdigställs.

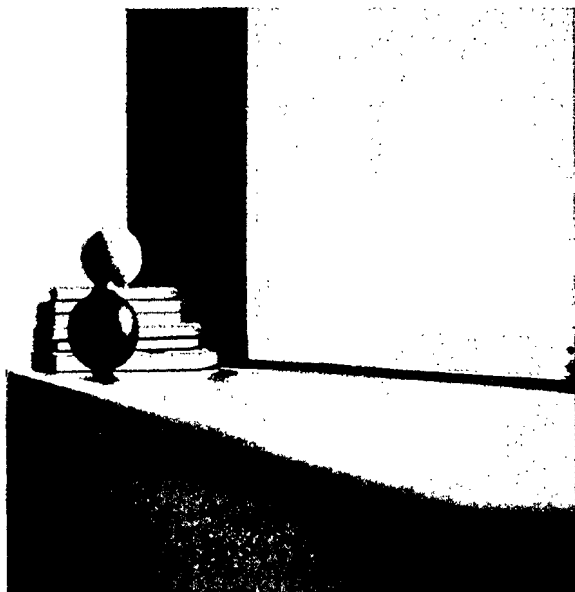
”Vi är otroligt glada och stolta över att Norra Tornen utsetts till världens mest innovativa höghus! Projektet har fått stor uppmärksamhet internationellt och priset är ett kvitto på många års hårt arbete och att det lönar sig att satsa på nyskapande arkitektur”

Oscar Engelbert, VD

NORRA TORNEN VINNER PRIS FÖR VÄRLDENS MEST INNOVATIVA HÖGHUS

I oktober korades Norra Tornen till vinnare i det prestigefyllda International High Rise Award för världens mest Innovativa höghus.

Tävlingen är ett av världens viktigaste arkitekturpris för höghus riktar sig till arkitekter och utvecklare vars byggnader är minst 100 meter höga.



DET NYA OSCAR PROPERTIES VÄXER FRAM

Under året har Oscar Properties genomgått en förändringsresa där vi förflyttat oss från att vara enbart en bostadsutvecklare till ett fastighetsbolag med fokus på förvaltning- och projektutveckling. I oktober förvärvade bolaget en väldiversifierad fastighetsportfölj från SBB till ett värde om 1,4 mdkr och därmed har vi skapat en solid finansiell ställning.

Genom förvärvet kommer vi att kunna säkerställa ett stabilt kassaflöde som ger oss möjlighet att fortsätta Oscar Properties framgångsrika projektutveckling, och även i framtiden skapa många intressanta projekt till priser som fler har råd med, samtidigt som vi erbjuder hög kvalitet, hållbart, och med en genomtänkt och innovativ design som ofta överraskar.

HELIX FÄRDIGSTÄLLS

Under årets sista kvartal färdigställdes Norra Tornens andra torn Helix och den sista etappen blev därmed inflyttningsklar. Trots rådande pandemi har vi lyckats hålla produktionen igång och vi är otroligt stolta över att ha utvecklat ett nytt landmärke för Stockholm. Norra Tornen är ritat av det prestigefyllda arkitektkontoret OMA och är beläget i Vasastan i Stockholm.



OSCAR PROPERTIES AVYTTRAR FASTIGHETER I NACKA STRAND

Oscar Properties avyttrar fastigheterna i Nacka Strand till ett av Genova Property Group AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samägt bolag. I transaktionen ingår fastigheterna Nacka Sicklaön 13:24, 13:139 och 362:1 samt del av Sicklaön 13:78, 13:135 och 13:87. Köpeskillingen uppgick till 1 krona. Köparen övertog på tillträdesdagen ansvaret för utestående obligationer utgivna av Nackahusen Holding. Utöver detta tillkommer en tilläggsköpeskillning baserad på projektets vinster vid färdigställandet. Tilläggsköpeskillningen kan maximalt uppgå till 240 mkr. Vidare så har i samband med transaktionen ingåtts avtal med ytterligare part avseende avyttring av byggrätter om 8 500 kvm BTA samt kvarvarande kommersiella byggnader på fastigheten Nacka Sicklaön 13:135 och 13:87.

UNITÉ I NORRA DJURGÅRDSSTADEN PRODUKTIONSSTARTAS

Under det tredje kvartalet 2020 återstartade vi produktionen av projektet Unité i Norra Djurgårdsstaden på nytt. I slutet av 2019 kunde vi se en vändning på bostadsmarknaden där efterfrågan på bostäder började komma igång igen och vi bestämde oss för att återföra Unité till ett BRF-projekt igen. Säljstarten återupptogs under hösten och de första lägenheterna beräknas flytta in i månadsskiftet april/maj.



VD har ordet

”Nya Oscar Properties tar sin form.”

Oscar Properties har under 2020 genomgått vad som närmast kan jämföras med en metamorfos. Vi inledde året som ett bostadsutvecklande bolag med fokus på Stockholm och närliggande kommuner. Under året och inledningen av 2021 har vi utvecklats till ett bredare fastighetsbolag med en diversifierad fastighetsportfölj och med närvaro i ett 20-tal av landets kommuner.

I oktober 2020 blev det klart med förvärvet av en förvaltningsportfölj från SBB till ett värde av 1,4 miljarder kronor. Det blev på flera sätt startskottet för den omvandling vi nu genomgår. Sedan dess har ytterligare fastigheter förvärvats till ett sammanlagt värde om cirka 1,7 miljarder kronor. Förvärven inkluderar bland annat en industrifastighet i Linköping, en bilhall i Rotebro och kommersiella lokaler i Katrineholm och Falköping. Gemensamt för fastigheterna är att de kommer bidra positivt till vårt kassaflöde så snart de tillträds. I februari tillkännagav vi också förvärvet av en byggrättsportfölj för utveckling av bostäder i Sundsvall. Även det passar mycket bra in i vår portfölj givet vår gedigna erfarenhet från bostadsutveckling.

Som en del av utvecklingen av vår portfölj, och gärna tillsammans med olika samarbetspartners, vill vi gärna inleda nya bygg- och utvecklingsprojekt. Ett exempel på det är i Höganäs kommun där vi tillsammans med Byggmax kommer uppföra en ny butik åt dem. Fastigheten ingick i det förvärv vi gjorde i höstas och är ett bra exempel på hur vi utvecklar och därmed utnyttjar fastigheternas fulla potential.

Ökat fokus på förvaltning, utveckling och förvärv ställer också krav på vår organisation. För att möta det har vi under inledningen av 2021 anställt en ny fastighetschef med fokus på förvaltning och utveckling av vårt bestånd och en analytiker med fokus på utveckling och framtida förvärv. Jag är övertygad om att dessa rekryteringar kommer bidra positivt till vår fortsatta expansion. En viktig del i arbetet har också varit att skapa en ekonomisk stabilitet. Där tog vi flera viktiga kliv under 2020 och det arbetet har fortgått under inledningen av 2021. I mitten på mars offentliggjorde vi villkoren för en fullt ut garanterad företrädesemission

om cirka 150 miljoner kronor och en riktad emission om cirka 38 miljoner kronor till Investment AB Öresund. Utöver att vi får in mycket kunnig erfaren ägare i och med emissionen till Öresund så innebär kapitaliseringen av bolaget att vi skapar en solid finansiell ställning som ger oss en bas där vi kan kombinera fastighetsförvaltning och värdeskapande utveckling för att realisera det fulla värdet på vår projektportfölj.

Vid sidan av vårt intensiva förvärvsarbete har våra befintliga projekt löpt på. Under slutet av 2020 blev Helix färdigbyggt och den sista etappen är därmed inflyttningsklar. I Norra Djurgårdsstaden blev vårt projekt Unites första lägenheter inflyttningsklara i december. Även det projektet har löpt på bra och kommande inflyttningar sker i månadsskiftet april/maj respektive under juni. Som tidigare nämnts kommer Helix och Unite därmed bidra positivt till bolagets likviditet under 2021.

Vi kommer att återinvestera kassaflödet i Bolaget för att förvärva fler kassaflödesgenererande fastigheter och för att minska vår skuld. Bolaget kommer därför inte att kunna lämna någon utdelning på stam- och preferensaktier under en överskådlig framtid.

Avslutningsvis vill jag rikta ett tack till de anställda, aktieägare och andra i vår närhet som är med oss på den här resan. Mycket har hänt senaste tolv månaderna och det är med stor optimism vi ser fram emot de kommande tolv.

Stockholm, mars 2021

Oscar Engelbert
Verkställande Direktör



2021070225974

2020 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.

Oscar Properties har under 2020 kompletterat den strategiska inriktningen genom förvärv av förvaltningsfastigheter som kommer att generera kassaflöden som stöder projektutvecklingen.

Fastigheterna kommer att utgöra basen för en solid finansiell ställning och göra bolaget mindre beroende av fluktuerande kassaflöden från utvecklingsverksamheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Oscar Properties har den 18 mars 2020 ingått avtal om försäljning av tre tomter på Dalarö till en extern köpare för en överenskommen köpeskilling om 5 MSEK, samt för en tilläggsköpeskilling om ytterligare 16 MSEK, se vidare not 1.
- Oscar Properties beslutar om att ändra redovisningsprinciper avseende konsolidering av bostadsrättsföreningar, innebärande att bostadsrättsföreningar kommer att konsolideras i Oscar Properties räkenskaper från och med den 1 januari 2020 och att omräkningstal kommer att publiceras.
- Oscar Properties meddelar att Finansinspektionen beslutat att skriva av ärendet om hur Oscar Properties har redovisat fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar.
- Oscar Properties beslutar om nedskrivning för upparbetade kostnader i projekt Gasklockan om 182 mkr, samt nedskrivningar om 125 mkr avseende projektportföljen, vilket görs i årsredovisningen för 2019.
- Oscar Properties avyttrar projektet Cykelfabriken i Uppsala till Slättö Bostad Holding AB, fördelat på två fastigheter om cirka 8 000 kvm BTA, köpeskillingen uppgår till 90 mkr plus en tilläggsköpeskilling baserad på projektets vinst.
- Oscar Properties avyttrar fastigheterna i Nacka Strand till ett av Genova Property Group AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samägt bolag. I transaktionen ingår fastigheterna Nacka Sicklaön 13:24, 13:139 och 362:1 samt del av Sicklaön 13:78, 13:135 och 13:87. Köpeskillingen uppgår till 1 krona. Köparen övertar på tillträdesdagen ansvaret för utestå-

NYCKELTAL

	2020	2019	2018 ³	2017 ³	2016 ³
Nettoomsättning, mkr	149,5	816,1	1 906,1	2 788,3	2 341,2
Rörelseresultat, mkr	-25,8	-118,9	-371,9	532,1	460,0
Periodens resultat, mkr	-70,3	-226,1	-492,5	350,5	391,8
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg	25	35
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 429,7	-	-	-	-
Balansomslutning, mkr	3 761,6	2 958,8	3 398,6	4 611,5	3 918,4
Eget kapital, mkr	1 074,7	862,4	1 026,1	1 554,1	1 273,7
Soliditet, %	29	29	30	34	33
Resultat per stamaktie, kronor ¹	-0,30	-7,43	-18,54	11,28	12,76
Totalt antal utestående aktier, tusental	241 442	192 898	30 933	30 455	29 860
Totalt antal utestående BTA, tusental ²	1 714 759	-	-	-	-

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

² Netto antal utestående BTA:er (Betalda Tecknade Aktier), som omvandlats till stamaktier i början av januari 2021.se vidare sid 42-43

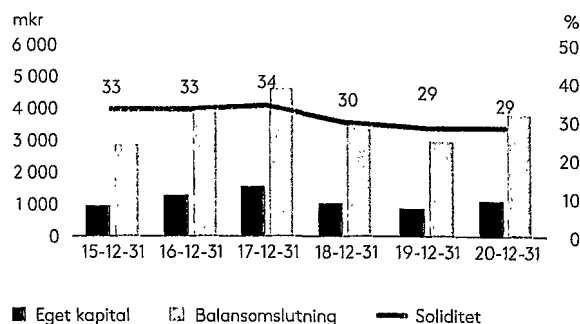
³ Beloppen är ej omräknade efter införandet av den nya redovisningsprincipen

ende obligationer utgivna av Nackahusen Holding. Utöver detta tillkommer en tilläggsköpeskilling baserad på projektens vinster vid färdigställandet. Tilläggsköpeskillingen kan maximalt uppgå till 240 mkr. Vidare så har i samband med transaktionen ingåtts avtal med ytterligare part avseende avyttring av byggrätter om 8 500 kvm BTA samt kvarvarande kommersiella byggnader på fastigheten Nacka Sicklaön 13:135 och 13:87.

- Oscar Properties förvärvar fastigheter för 1,4 miljarder kronor från SBB, som har tillträtts den 30 december 2020.
- Extra bolagsstämma i Oscar Properties den 16 november 2020 beslutar om återköp av preferensaktier och preferensaktier av serie B genom utbyteserbjudande varvid för en preferensaktie erbjuds 139 stamaktier och för en preferensaktie av serie B erbjuds 667 stamaktier, samt beslutar om nyemission av stamaktier om 325 mkr med företrädesrätt för aktieägarna varvid varje stamaktie ger rätt att teckna nio nya stamaktier till en emissionskurs om 0,19 kronor per ny aktie. Företrädesemissionen fulltecknas.
- Oscar Properties dotterbolag Goldcup 100593 AB (under namnändring till Valerum AB (publ)) emitterar den 30 oktober 2020 företagsobligation om 710 mkr, med en löptid om 2,5 år med en rörlig ränta om Scibor 3 månader plus 4 procent.
- Oscar Properties vinner det prestigefyllda priset International High Rise Award för världens mest innovativa höghus. Norra tornen, ritat av Office of Metropolitan Architecture, står som vinnare.
- Oscar Properties erhåller godkännande att ändra villkoren för sitt utestående obligationslån ISIN SE0005936390. Obligationslånet förlängs två år, från den 3 september 2021 till den 3 september 2023, kupongräntan sänks från och med den 3 december 2020 till Scibor 3 månader plus 5,5 procent. Återlösenpriset för obligationerna ändras till 102 procent av det nominella beloppet till och med den 3 september 2021 med efterföljande årsvis höjning om 2 procent, till maximalt 106 procent det sista förlängningsåret, som upphör den 3 september 2023.
- Oscar Properties tecknar avsiktsförklaring för skolverksamhet i Nacka samt en bostadsportfölj i norra Sverige med underliggande värde om 110 mkr.
- Oscar Properties tecknar förvärv av fem kommersiella fastigheter för 745 mkr och en lagerfastighet för 645 mkr villkorat av finansiering. Finansieringen planeras bestå av en kombination av till större delen skuldfinansiering, en apportemission riktad till respektive säljare om totalt 122 miljoner kronor och resterande genom likvida medel och en företrädesemission.

Ovanstående är ett urval av årets väsentliga händelser. En mer komplett redogörelse för väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret finns i förvaltningsberättelsen sidan 45 och framåt.

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



Värdeskapande 2020

Oscar Properties har idag en stark position som utvecklare. Med 17 års erfarenhet av utveckling av bostäder, skolor, och kontor har vi värdeskapande i vårt DNA.

AFFÄRSIDÉ

Oscar Properties är ett fastighetsbolag med expertis inom fastighetsförvaltning och projektutveckling.

VISION

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

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

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.

2

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 äldreboende, skolor, hyresrätter, prisvärda bostäder i tillväxtorter och en Oscar Properties-produkt för den kommersiella hyresmarknaden.

3

FASTIGHETSFÖRVALTNING

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

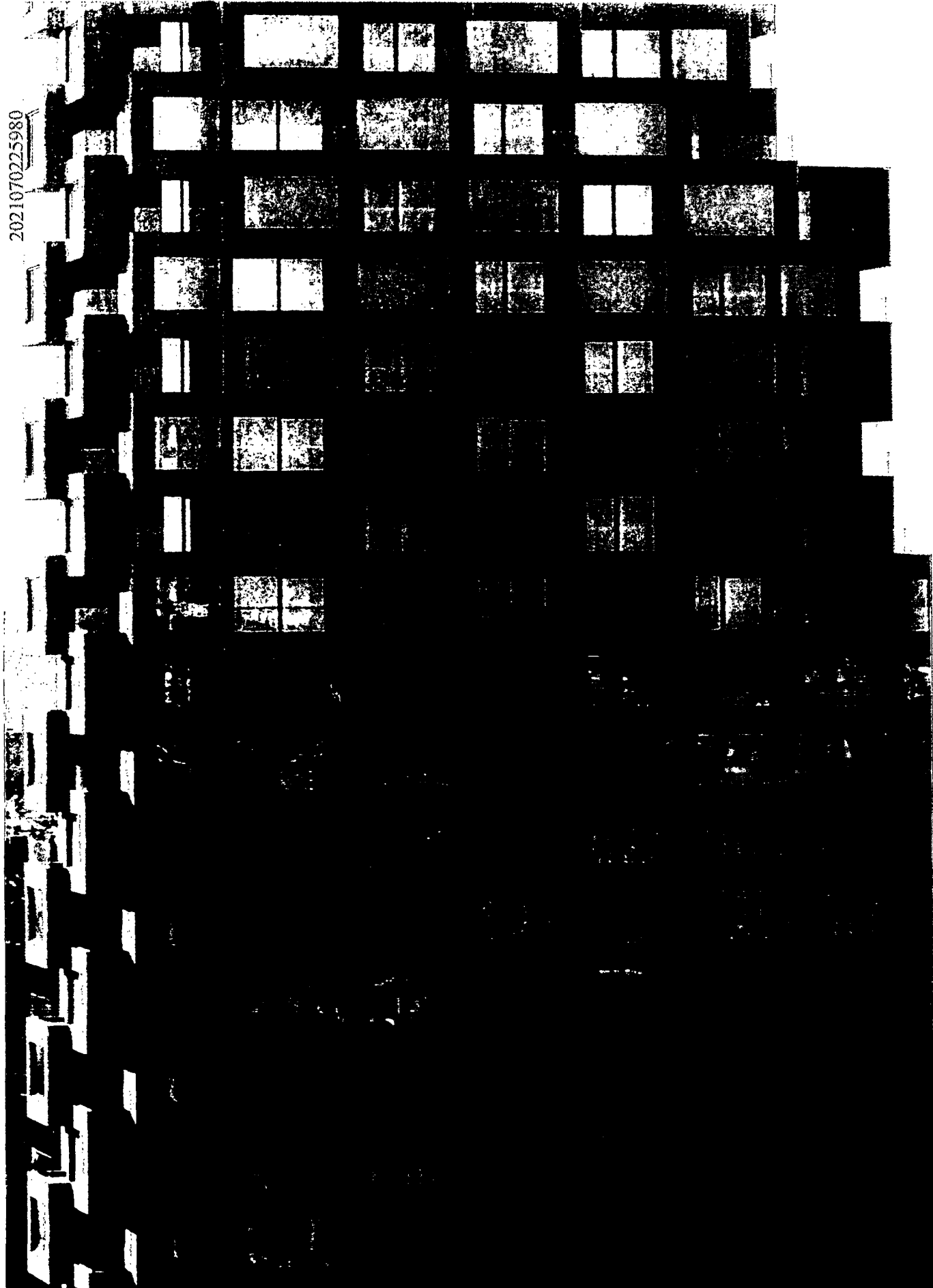
2021070225978



2021070225979



2021070225980



Norra Tornen – Helix

N
OR
RA

T
OR
NEN

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 överflödigt.

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, består av 138 bostäder och färdigställdes i december 2020. Inflyttningarna påbörjades sommaren 2020, med första inflyttning i slutet av juli 2020.

2021070225982



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 präglad både av närheten till klassiska stads kvarter och till Mälaren med stränder och promenadstråk runt hörnet. Oscar Properties plan var ursprungligen att uppföra nio hus som preliminärt skulle rymma 460 designade bostäder. I ett nytt marknadsläge har bolaget istället valt ett annat spår där fastigheten ställs om till äldreboende, skola och bostäder. Projektet finansieras tillsammans med en Joint Venturepartner, Starwood. Planen är en etappvis utbyggnad av kvarteret, alternativt att befintliga lokaler renoveras. Projektet delas upp i tre etapper. Med promenadstråk längs vatten linjen, badstrand, småbåtshamn och närhet till kommunikation kommer Primus Park att bli en mycket attraktiv plats.

Den befintliga högdelen och lågdelen kommer att rivas och ersättas av nya huskroppar. Närmast Essingeleden byggs en ny huskropp om 12 våningar som kommer innefatta ett äldreboende. Byggnaden kommer vid färdigställande att omfatta ca 9 300 kvm

uthyrbar area och innefatta 160 vårdplatser, 6 specialenheter och 15 hyresrätter.

Den befintliga atrium byggnaden kommer att byggas om till skolverksamhet för vilket man redan erhållit tillfälligt bygglov från Stockholm Stad. Invändig rivning har pågått under 2020 och är nästintill slutförd. Ombyggnationen förväntas påbörjas under Q2 2021. Byggnaden kommer vid färdigställande att omfatta ca 14 545 kvm uthyrbar area. Pågående dialog med ett antal skolaktörer avseende hyresavtal. Projektet kommer inte att startas utan avtal med hyresgäst.

Kvarvarande byggrätter om ca 23 000 kvm ska utvecklas till bostäder fördelade över tre bostadsrättsföreningar.

Unité



Unité, Norra Djurgårdsstaden.

UNITÉ

Unité består av tre byggnader som tillsammans 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 uppdaterad 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 påbörjades under hösten 2020. Projektet består av totalt 46 bostäder. De första lägenheterna var inflyttningsklara i december 2020 och projektet kommer att slutföras under juni månad 2021.

Norrterna, Karlskrona



Gulberna Park, Karlskrona.

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



KRAUS, BERGSHAMRA SOLNA

Bergshamra är beläget fem kilometer norr om Stockholms innerstad där fastigheterna angränsar till grönområden och Brunnsviken. Bergshamra tunnelbanestation ligger bara några meter från platsen som har mycket goda kommunikationer.

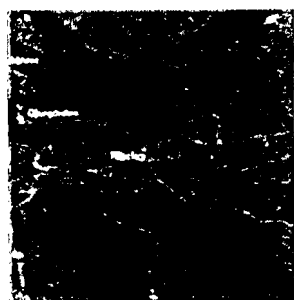
På längre sikt hoppas Oscar Properties att tillsammans med sin Joint Venture-partner, som äger 50 procent, att uppföra ca 180 bostäder, vilket förutsätter att man på sikt kan få en detaljplan och även förvärva mark av kommunen.



BAKAXELN

Projektet är beläget i Nacka, vid korsningen Värmdövägen – Alphydevägen och utgör en del av Planiaområdet. Områden ska få en tydligare rumslig struktur och en livfull stadskarakter och hög arkitektonisk kvalitet samt bidra till att Värmdövägen och Alphydevägen utvecklas till levande stadsgator. Området omfattar en av tunnelbanestationen Sicklas två östra uppgångar.

Oscar Properties planerar att hyra ut befintlig byggnad till ca 5.000 kvm skolverksamhet och därefter skapa byggrätter på taket om ca 8.000 kvm.



SKURUSUNDET

I Skurusundet ut mot Värmdö äger Oscar Properties fem stycken strandfastigheter med tillhörande bryggor. Den långsiktiga planen är att bygga ca 135 bostäder alternativt äldreboende i vattennära läge.

Norrterna gör kvalitetsbostäder tillgängliga för alla

Med initiativet Norrterna bygger vi prisvärda bostäder i hela Sverige. Norrternas affärsidé är att utveckla och sälja bostäder med hög kvalitet till priser för en bredare målgrupp. I en marknad som är föränderlig år till 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 skapat bostäder med hög kvalitet i allt från gestaltning, materialval, hållbarhet till byggmetoder.

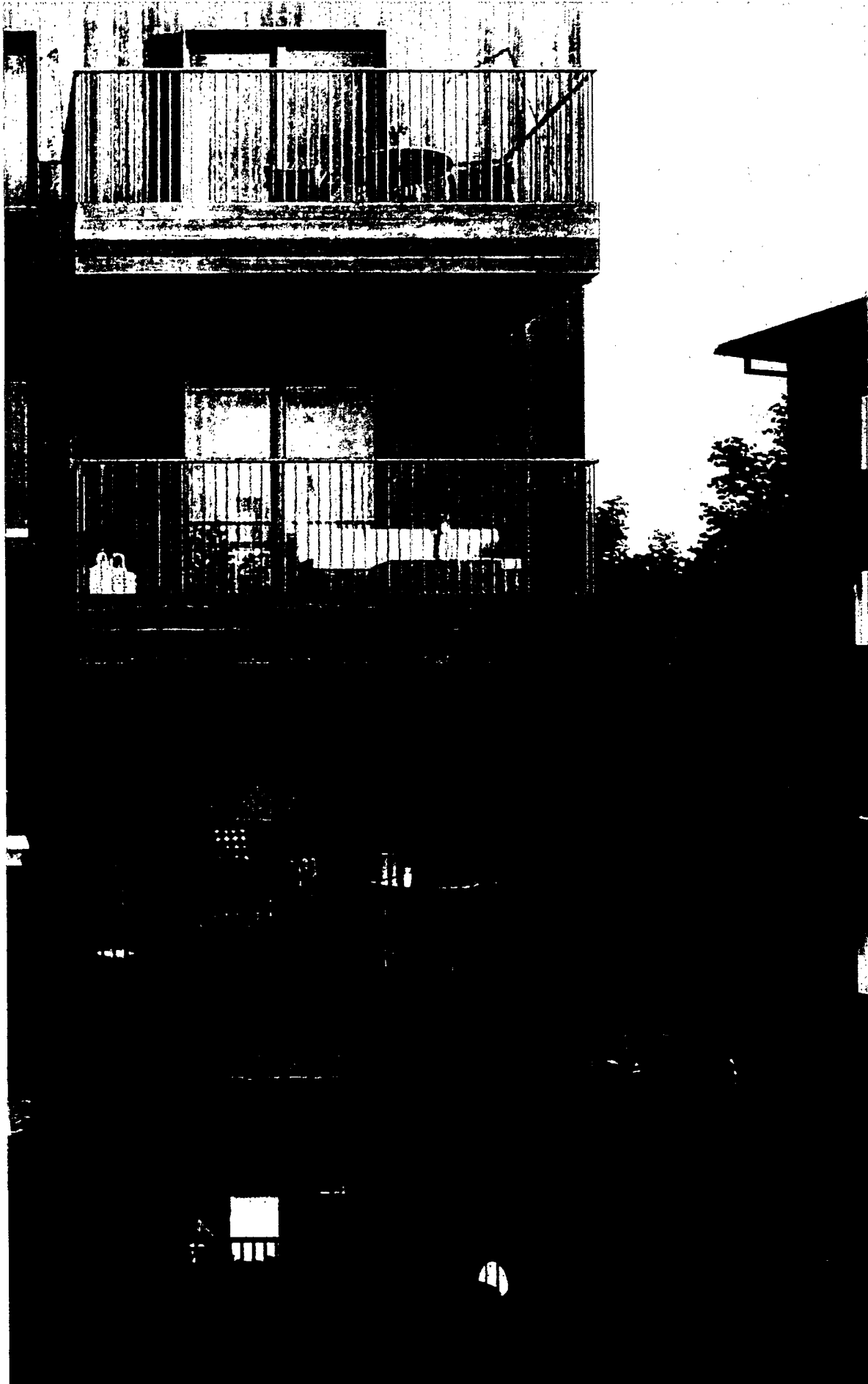
Precis som Oscar Properties bröt ny mark och gjorde vad ingen trodde var möjligt, utmanar och visar nu Norrterna vägen för hur Sverige kan bygga en hållbar och långsiktig bostadsmarknad som inte bara omfattar ett fåtal, utan många i hela landet. Norrterna bygger och säljer prisvärda bostadsrätter för 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, Skogsglädjan, är beläget i Gullberna Park i Karlskrona och omfattar totalt 80 lägenheter fördelat på 5 hus. I den norra delen av Gullberna Park uppförs Norrternas andra projekt Skogsbacken om ca 90 lägenheter. Båda projekten utförs med trästomme och träfasad vilket ur gestaltningssynpunkt korrelerar vackert med omkringliggande bokskog.



2021070225988



Förvaltningsfastigheter

FASTIGHETSBESTÅNDET

Oscar Properties tillträdde den 30 december 2020 samtliga aktier i Valerum Fastighets AB, med ett fastighetsbestånd bestående av kontor, detaljhandel, lättindustri och lager, hotell och bostäder. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till mellan- och södra Sverige.

Verkligt värde uppgick per den 31 december 2020 till 1 430 mkr. Detta fastighetsbestånd förvärvades från SBB, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Fastighetsbeståndet förvärvades som ett tillgångsförvärv utan en förvaltningsorganisation. Den ekonomiska förvaltningen sköts av en extern part.

Fastigheterna är i huvudsak belägna i Eskilstuna, Helsingborg, Höganäs, Karlskrona, Motala, Oskarshamn, Skövde och Västervik.

De tio största hyresgästerna i beståndet utgörs av Telefonaktiebolaget LM Eriksson i Karlskrona, Arbetsförmedlingen i Helsingborg, Region Dalarna i Hedemora, Lager 157 AB i Höganäs, Aktiebolaget Motala Stadshotell i Motala, Nordea Bank i Skövde, Garden Store Nordic i Eskilstuna, Fiskars Sweden AB i Höganäs, Int. Aluminium Casting, Gredby AB i Eskilstuna och Topbrands Scandinavia AB i Höganäs.

STABILT KASSAFLÖDE SOM STÖDER PROJEKTUTVECKLINGEN

Oscar Properties har med detta förvärv kompletterat den strategiska inriktningen och genom detta förvärv av förvaltningsfastigheter generera kassaflöden som stöder projektutvecklingen.

Fastigheterna kommer att utgöra basen för en solid finansiell ställning och göra bolaget mindre beroende av fluktuerande kassaflöden från utvecklingsverksamheten.

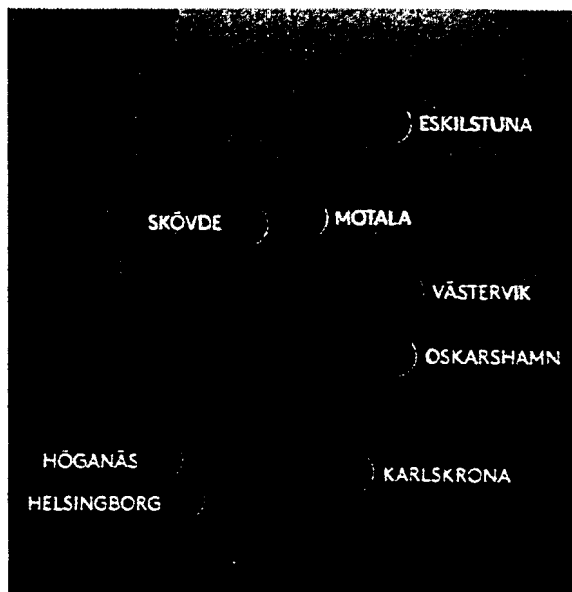
Denna fastighetsportfölj ger ett stabilt kassaflöde som kommer att stödja den fortsatta utvecklingen av både projektutvecklingen och samtidigt utgöra en god bas för kompletterande förvärv.

FÖRLUSTAVDRAGSRÄTT

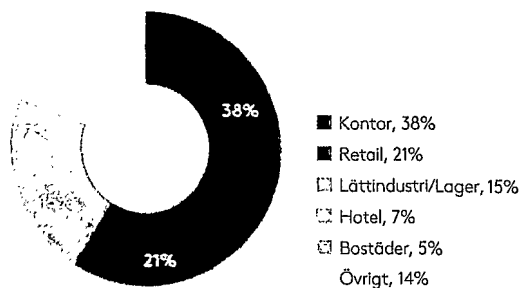
Den förändring mot ett förvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de ansamlade förlusterna i koncernen om sammanlagt cirka 1,4 mkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster, varför värden på dessa förlustavdrag, som idag uppgår till 7,8 mkr, kommer att åsättas värde i takt med att förvaltningsportföljen växer.

FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PÅ ORTER

Orter	Antal fastigheter	Yta, m ²	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Tkr
Eskilstuna	2	16 125	67	5 583
Helsingborg	1	11 105	247	15 908
Höganäs	5	20 567	196	15 915
Karlskrona	3	16 805	218	19 560
Motala	2	13 068	134	14 487
Oskarshamn	11	16 021	208	18 177
Skövde	1	5 052	75	6 795
Västervik	2	8 217	104	9 957
Övriga	10	30 542	181	20 503
Summa	37	137 502	1 430	126 885



FASTIGHETSVÄRDE FÖRDELAT PER FASTIGHETSKATEGORI, 31 DECEMBER 2020



2021070225990



FASTIGHETSVÄRDERING

Per den 31 december 2020 har hela Oscar Properties fastighetsbestånd värderats externt, med ett bedömt verkligt värde om 1 430 mkr.

Verkligt värde definieras enligt följande. Det värde vid värdepunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genomföra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part.

Fastighetsbeståndet har värderats enligt nedan, av marknaden vedertagen, metodik, där 100 procent av beståndet värderats av extern part. Den externa värderingen har utförts av Savills och Newsec. Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter uppgår till 5,81 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som används för perioden var 7,76 procent.

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde utgör marknadsvärdet.

Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

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

FÖRÄNDRINGAR REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

Belopp i miljoner kronor (mkr)

Fastighetsbestånd vid periodens början	-
Förvärv	1 398,8
Investeringar i befintliga fastigheter	0
Uppskjuten skatt vid förvärv	-5,8
Avyttringar	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	36,7
Fastighetsbestånd vid periodens slut	1 429,7



Platen 8, Motala.

Förvärvet av Valerum

FÖRVÄRVET AV VALERUM FASTIGHETS AB

Oscar Properties dotterbolag Valerum AB (publ) har förvärvat en fastighetsportfölj genom att köpa bolaget Valerum Fastighets AB. Valerum AB (publ) äger 100 procent av Valerum Fastighets AB. Förvärvet avtalades i oktober 2020 med tillträde 30 december 2020.

Förvärvet har redovisats som ett tillgångsförvärv. Fastigheter är värderade till verkligt värde. I förvärvet ingick en driftnettogaranti för tre år, vilken har värderats till 12 mkr, vilket motsvarar det belopp som förväntas bli inbetalt. Skillnaden mellan verkliga värden och bokförda värden för övriga tillgångar och skulder har inte bedömts vara väsentliga. Det förvärvade fastighetsbeståndet har inte inneburit något förvaltningsresultat för koncernen 2020, eftersom tillträde skedde den 30 december 2020. Dock har förändringar i redovisat värde för fastigheterna påverkat resultatet.

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

Inför förvärvet har en rad finansieringsaktiviteter genomförts. Det förvärvande bolaget, Valerum AB (publ) genomförde i oktober 2020 en emission av en säkerställd obligation om 710 mkr. Under december 2020 genomförde Oscar Properties Holding AB (publ) en företrädesemission om ca 325 mkr, varav ca 270 mkr användes som dellikvid vid förvärvet. Övriga delar i finansieringen består av bankfinansiering 200 mkr samt övrig räntebärande skuld om 230 mkr.

FÖRVÄRVADE NETTOTILLGÅNGAR

Belopp i miljoner kronor (mkr)

Förvaltningsfastigheter	1 398,8
Övriga tillgångar	39,5
Övriga skulder	-34,4
Förvärvade nettotillgångar	1 403,9



Skeppsbron 2, Karlskrona.

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 2020 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 2021 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.

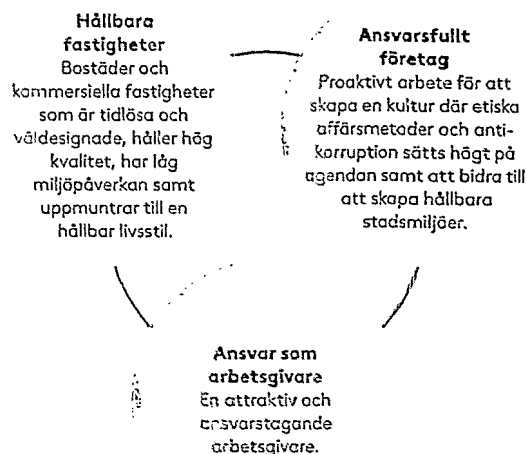
RIKTLINJER OCH STYRNING

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 förhållningssätt 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 upprätrat denna hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel. Hållbarhetsrapporten avser hela koncernen och utgörs av sidorna 24-30.

2021070225994



Ansvar som arbetsgivare

På Oscar Properties betraktas medarbetaren som bolagets främsta resurs och en viktig ambassadör. Oscar Properties har ett starkt varumärke och strävar efter att vara en attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare. Under år 2018 påbörjades en större omorganisation som fortsatte under 2019 och under 2020 har arbetet fortsatt med att implementera den nya strukturen med en anpassad organisation. Det nya Oscar Properties med kombinerad förvaltning och projektutveckling växer fram efter förvärvet av Valerum.

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.

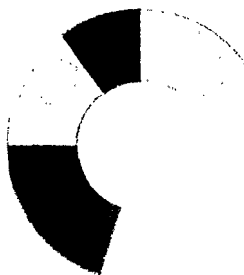
KOMPETENSUTVECKLING

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 arbetsituationen i stort och vilka mål och aktiviteter som ska vara i fokus till nästa samtalstillfälle. Årligen hålls även lönesamtal med alla medarbetare, där principerna för lönesättning och löneutveckling presenteras och motiveras.

LEDARSKAP OCH KOMMUNIKATION

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

ANTAL OCH ANDEL ANSTÄLLDA FÖRDELAT EFTER ÅLDER, 31 DECEMBER 2020



Totalt antal anställda 20.

20-29 år, 15 %

30-39 år, 40 %

40-49 år, 20 %

50-59 år, 15 %

60-69 år, 10 %

ANTAL OCH ANDEL ANSTÄLLDA FÖRDELAT EFTER KÖN, 31 DECEMBER 2020



Totalt antal anställda 20.

13 st, 65 %, Kvinnor

7 st, 35 %, Män

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Oscar Properties övergripande målsättning är att jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i verksamheten. Kvinnors och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget. Överlag är det relativt jämn fördelning av kvinnor och män inom organisationen. Vid utgången av 2020 hade Oscar Properties 20 anställda, 13 av dessa var kvinnor och 7 män. En av tre medlemmar i Oscar Properties koncernledning är kvinna.

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 2020 inträffade inga olyckor som föranledde frånvaro. Sedan bolaget började redovisa olycksfallsfrekvensen på ett mer systematiskt 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 projektledningen och vid varje kvartalsmöte inom projektorganisationen, är arbetet med att skapa en säker arbetsmiljö en fast punkt på agendan.

SJUKFRÅNVARO

Totalt antal arbetstimmar inom koncernen var 82 360 timmar. Total korttidsfrånvaro uppgick till 1 538 timmar under året, motsvarande 1,87 procent av totalt antal arbetstimmar. Total långtidsfrånvaro uppgick till 816 timmar under året, motsvarande 0,99 procent av totalt antal arbetstimmar.

MEDARBETARUNDERSÖKNINGAR

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

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 2020.

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. energi-effektivitet, CO₂-utsläpp och återvinningsbarhet.

Inom byggorganisationen finns kvalificerad erfarenhet och kompetens inom certifieringssystemen *LEED*, *BREEAM* och *Miljöbyggnad*. Miljöcertifiering av fastigheter är en del i systematiseringen och kvalitetsssäkring av arbetet mot *High Performance Buildings*, där hållbarhetsfrågor integreras naturligt, hela vägen från planering till drift. 2018 färdigställde bolaget Sveriges då största pågående kontorsprojekt, Kvartret 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

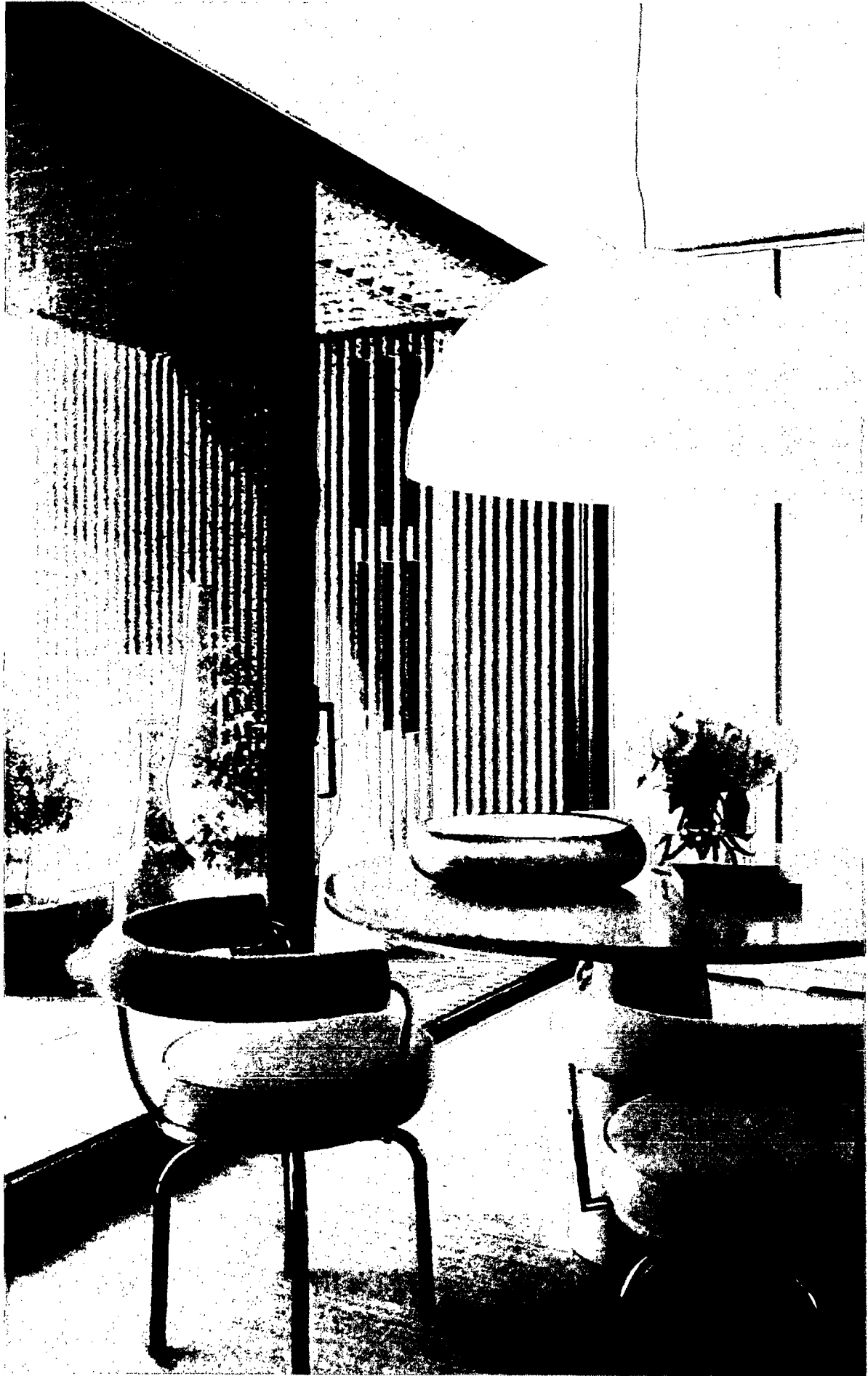
Genom att standardisera byggprocessens olika skeden, säkerställs att de färdiga byggnaderna lever upp till gällande krav från myndigheter och kommuner. Utöver dessa erbjuder bolaget även beställare en premiumnivå där kraven är högre än myndigheternas vad gäller energieffektivitet och inneklimat. Vid 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 ett 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.

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 som fortfarande är igång: 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.



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. 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 2020 på sidorna 24-30 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 26 mars 2021

Ernst & Young AB

Oskar Wall
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 via bolag: 322 550 536 stamaktier.



PER-AXEL SUNDSTRÖM

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



ULRIKA STÅLBORG

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: –.

Styrelse



ULF NILSSON

Född 1958. • Styrelseledamot sedan 2019. • Utbildning: jurkand från Uppsala universitet. Ulf Nilsson är styrelseordförande i Richard Juhlin Grand Cru AB. • Ulf Nilsson har tidigare varit verkställande direktör för Hembla AB (publ) (tidigare D. Carnegie & Co AB (publ)). • Innehav i bolaget: 12 200 000 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 aktieäggande i Bonnier AB, samt Engelbert Stockholm AB. • Innehav i bolaget via bolag: 322 550 536 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, 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 2020

INTRODUKTION

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

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

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

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

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

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

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

Enligt styrelsens uppfattning har Oscar Properties under 2020 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- liga lagar, regler, föreskrifter och interna regler (såsom exempelvis styrelsens arbetsordning och styrelsens instruktion till den verk- ställande direktören). Oscar Properties bolagsordning finns att ladda ner på bolagets webbplats, www.oscarproperties.se.

Aktieägarna utövar sitt inflytande genom att rösta på årsstämman 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 2020 till 286 463 432 kronor fördelat på 241 442 376 aktier, varav 239 073 340 stamaktier, och 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier av serie B, envar med ett kvorvärde om 1,19 kronor. Parkgate AB (fd Oscar Engelbert AB) ägde den 31 december 2020 cirka 12,0 procent av aktierna och innehade cirka 12,1 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 280 000 000 kronor och högst 1 120 000 000 kronor uppdelat på lägst 1 550 000 000 aktier och högst 6 200 000 000 aktier.

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

Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie. Stamaktier av serie B, preferensaktier och preferensaktier av serie B har ett röstvärde om en tiondels röst per aktie. Förutsatt att stamaktier av serie B utgivits kan stamaktier konverteras till stamaktier av serie B genom skriftlig begäran från aktieägare till styrelsen. Genomförandet av sådan omvandling innebär att det totala antalet röster varje aktie- ägare kan avge vid en bolagsstämma. Mer information om bolagets aktie och dess aktieägare återfinns i årsredovisningen på sidorna 42-43.

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 avvikelser 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 30 juni 2020

Oscar Properties årsstämma hölls den 30 juni 2020 i Stockholm. Vid stämman närvarade 6 aktieägare, antingen personligen eller genom ombud, representerande 23,97 procent av rösterna i bolaget. Årsstämman beslutade om:

- Fastställande av resultat- och balansräkning, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning samt vinstutdelning i enlighet med styrelsens förslag,
- ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna samt den verkställande direktören för räkenskapsåret 2019,
- i enlighet med valberedningens förslag att styrelsen skall bestå av fyra 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, styrelseledamöterna Oscar Engelbert, Peter Norman, Therese Agerberth 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.
- Att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.
- 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, 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 2020, 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 2020. 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.
- 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- enlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund".

Sammansättning

Vid årsstämman 2016 inrättades en valberedning, enligt följande principer. Styrelsens ordförande kontaktar de tre största aktieägarna baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per sista bankdagen i augusti månad varje år. De tre största aktieägarna ska erbjudas möjlighet att utse varsin representant, att jämte ordföranden utgöra valberedningen för tiden till dess ny valberedning har utsetts. Om någon av dessa aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse representant övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieägandet. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren. 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 aktieägares ledamot entledigas och annan av bolagets aktieägare erbjudas att utse ledamot i dennes ställe i enlighet med vad som framgår ovan. Skulle en aktieägare som inte är representerad i valberedningen, öka sitt ägande så att aktieägandet skulle kvalificera för en plats i valberedningen (och denne aktieägare inte i samband härmed erbjuds att utse ledamot i valberedningen på grund av vad som föreskrivs i föregående mening) ska, om valberedningen så beslutar, sådan aktieägare erbjudas möjlighet att utse en ledamot utan att ledamot utsedd av 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 2021, 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 Portföljförvaltare 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 2020

Ledamot	Invald	Ersättning (kr)	Styrelse (28 möten inkl. konstituerande)	Revisionsutskott (2 möten)	Ersättningsutskott (2 möten)
Peter Norman, ordförande	2019	550 000	28	2	2
Therese Agerberth	2019	275 000	28	2	
Ulf Nilsson	2019	250 000	28		2
Oscar Engelbert	2011	Se not 8 sid 72-73	28	2	

Fjärde AP-fonden, som är representerad i valberedningen, har under 2020 avyttrat hela sitt ägande och är därför inte längre kvalificerad för en plats i valberedningen. Valberedningen har beslutat att Fjärde AP-fondens ledamot entledigas. Annan av bolagets aktieägare har erbjudits att utse ledamot i dennes ställe i enlighet med vad som framgår ovan. Ingen annan av bolagets aktieägare har dock accepterat erbjudanden innebärande att valberedningen inför 2021 årsstämma består av Robert Rosenberg och Peter Norman.

STYRELSE Uppgifter

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter och att ansvara för bolagets organisation. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden. Styrelsen ska årligen hålla konstituerande sammanträde efter årsstämman. Därutöver ska styrelsen sammanträda minst fyra (4) gånger per år. Vid det konstituerande styrelsemötet ska bland annat styrelsens ordförande utses, bolagets firmatecknare fastställas samt styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen gås igenom och fastställas. På bolagets styrelsemöten behandlas bland annat bolagets finansiella situation samt framsteg i förhandlingar och frågeställningar i joint ventures/intresseföretag. Utvecklingsstadier av bolagets projekt diskuteras vid behov. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov. Styrelsen är beslutsför nätt mer än hälften av ledamöterna är närvarande.

Sammansättning

Under perioden 1 januari 2020 till och med årsstämman 2020 bestod bolagets styrelse av de fyra stämmovealda ledamöterna: Oscar Engelbert, Peter Norman (ordförande), Therese Agerberth 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 2020 hölls 28 styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen enligt ovan.

Valberedningen föreslår inför årsstämman den 12 maj 2021 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 förhållandet till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare. Peter Norman föreslås omväljas till styrelseordförande.

Oberoendekrav

Styrelsen i bolaget är föremål för de oberoendekrav som följer av koden. Inför årsstämman 2020 presenterade valberedningen följande bedömning avseende de styrelseledamöter som valdes vid årsstämman 2020. Peter Norman (ordförande), Therese Agerberth och Ulf Nilsson bedömdes samtliga vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större aktieägare.

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

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 2020

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 2020 fortsatt fokuserat på bolagets projektportfölj (omfattandes även bolagets förvärv och avyttringar) och bolagets finansiering. Styrelsen har under 2020 även fokuserat på att bolaget skall utöka verksamheten att även omfatta fastighetsförvaltning. 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 2020 baserat på individuella svar på formaliserade undersökningar samt enskilda samtal med styrelseordföranden. Resultatet av denna utvärdering har rapporterats till valberedningen.

STYRELSENS UTSKOTT

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

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2017. Från den 2 maj 2019 och under hela 2020 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. Från årsstämman 2019 och under hela 2020 har ersättningsutskottet bestått av Peter Norman (ordförande) 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 fattar 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 överstiktligt ska granska bolagets halvårs- eller niomånadersrapport. Revisorn granskade översiktligt delårsrapporten för perioden januari-september 2020.

Revisor i Oscar Properties är sedan årsstämman 2016 det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag. Huvudansvarig revisor är sedan december 2020 Oskar Wall, auktoriserad revisor och medlem av FAR. Oskar Wall ersatte Ingemar Rindstig som varit ansvarig revisor sedan årsstämman 2016.

Bolagets revisor har deltagit vid två (2) möten under år 2020 med bolagets revisionsutskott.

STYRNING OCH ORGANISATIONSSTRUKTUR

Styrdokument

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

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

Oscar Properties kommunikationspolicy är framtagen för att uppfylla de krav som gäller för bolag noterade på Nasdaq Stockholm. Syftet med Oscar Properties policy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Policyn skall följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlidade 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 överträdelse mot lagar och bestämmelser, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden. Efterlevnaden av dessa riktlinjer är av högsta vikt för att upprätthålla kapitalmarknadens och allmänhetens förtroende. Insiderpolicyn omfattar alla personer med insynsställning, närstående till dessa och övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn. Samtliga medarbetare och konsulter har skyldighet att rapportera insiderinformation till Oscar Properties verkställande direktör. Oscar Properties utdelningspolicy fastslår att bolaget har som långsiktigt mål att dela ut hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna.

Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kommer utdelningar 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 fyra funktioner:

- *Utveckling* där förvärv, design och konceptutveckling, marknadsföring och försäljning sker i projektform
- *Projektutveckling* där byggverksamheten bedrivs
- *Service* där eftermarknadsstödet ligger.
- *Fastighetsförvaltning* där förvaltningen av fastigheterna 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 översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt den verkställande direktören. Verkställande direktören rapporterar regelbundet till styrelsen. Verkställande direktören framlägger vid varje styrelsemöte som hålls i samband med kvartalsbokslut ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten.

Riskbedömning

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

Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder vidtas för att reducera dessa risker. Se separat avsnitt om risker och riskhantering på sidan 47-49.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser och omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policys, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

Information och kommunikation

Oscar Properties informations- och kommunikationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen.

Policies och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från sina möten med revisorn.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall och projektresultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på projektnivå som på koncernnivå.

Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl projektutveckling som ekonomiavdelning. Avrapportering sker till ledningsgrupp och därefter vidare till styrelse.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

På uppdrag av årsstämman ska bolagets revisorer rapportera direkt till styrelsen minst en gång per år. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen vid nästföljande styrelsesammanträde. Styrelsen protokollför avrapporteringen och följer upp protokollet vid ett senare sammanträde.

Behov av internrevision

Oscar Properties har en relativt liten organisation där samtliga enheter – *Utveckling*, *Produktion* och *Service* – sköts från bolagets kontor i Stockholm. Uppföljning av resultat och balansutfall görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att styrelsen inte anser det motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelsen

Vid årsstämman den 30 juni 2020 beslutades att styrelsearvodet 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 2020 beslutade om framgår av not 8 sidorna 72-73.

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 2021. 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 2020 på sidorna 34-39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

UTTALANDE

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

Stockholm den 26 mars 2021

Ernst & Young AB

Oskar Wall
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.

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital uppgick den 31 december 2020 till 1 074,7 mkr (862,4) och soliditeten till 29 procent (29). Balansomslutningen uppgick till 3 761,6 mkr (2 958,8). Den historiska utvecklingen av eget kapital, balansomslutning och soliditet framgår av grafen nedan.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder till kreditinstitut utgjorde 805,3 mkr (528,6) obligationslån utgjorde 967,0 mkr (668,5) samt övriga räntebärande skulder 249,0 mkr (25,0), se not 29 på sid 83.

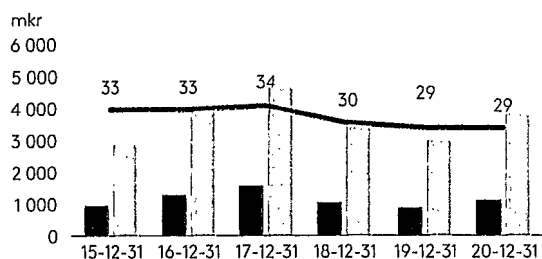
LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2020 till 109,9 mkr (66,4).

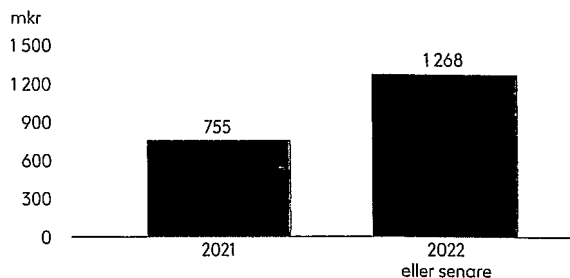
Som ett led i att etablera ett stabilare kassaflöde har en förvaltningsfastighetsportfölj tillträtts den 30 december 2020, vilken kommer att bidra till ett positivt löpande kassaflöde framåtriktat. Detta tillsammans med den företrädesemission som genomfördes i december 2020, samt färdigställande av pågående projekt bedöms frigöra tillräckligt med likviditet för att bolaget ska kunna möta sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Styrelsens bedömning är att efter de åtgärder som genomförts i slutet av 2020, vilket inkluderar företrädesemissionen om drygt 325 miljoner kronor, föreligger stabila förutsättningar för fortsatt drift. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per 31 december till 755 mkr.

Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

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

■ Eget kapital ▨ Balansomslutning — Soliditet

FÖRFALLOPROFIL KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE SKULDER (mkr)**RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL PÅGÅENDE PROJEKT**

Pågående projekt finansieras främst genom kreditiv upptagna i bostadsrättsföreningar. I samband med att projekten färdigställs återbetalas både krediter upptagna i föreningarna och andra lån hänförliga till projekten.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FRAMTIDA PROJEKT

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER DIREKT HÄNFÖRLIGA TILL FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

KONCERNFINANSIERING

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

Aktien och ägarna

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

Marknadsvärdet på Oscar Properties stamaktier inklusive BTA uppgick den 31 december 2020 till 586,9 mkr.

Den 31 december 2020 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 241 442 376 aktier, varav 239 073 340 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 239 310 243,6 varav stamaktierna motsvarar 239 073 340 röster, preferensaktierna 223 443,5 röster och preferensaktierna av serie B 13 460,1 röster.

Den 31 december 2020 uppgick det totala antalet BTA:er, Betalda Tecknade Aktier, till 1 714 759 425 BTA:er. Dessa BTA:er har omvandlats till stamaktier i början av januari 2021.

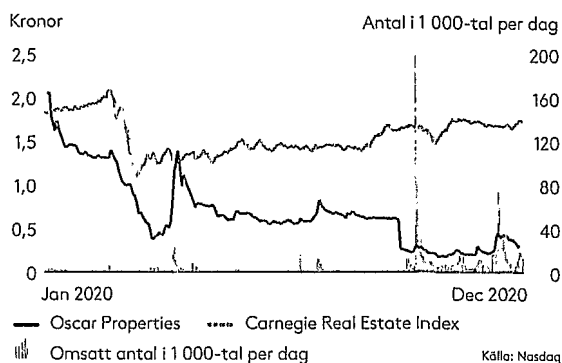
På nästkommande sida visas de 15 största aktieägarna per den 29 januari 2021 efter att omvandlingen av BTA:er registrerats.

Kvotvärdet uppgick den 31 december 2020 till 1,186467 kronor per aktie.

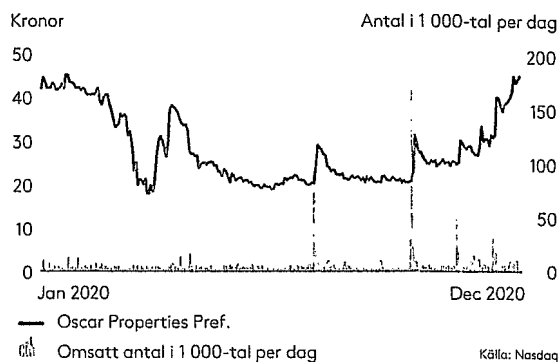
Under det fjärde kvartalet har ett erbjudande lämnats avseende återköp av preferensaktier, varvid preferensaktieägare erbjuds 25 stamaktier per preferensaktie och 50 stamaktier för preferensaktie B. Utfaller i erbjudandet accepterades av ca 50 procent av preferensaktieägarna.

Under det fjärde kvartalet har även en företrädesemission genomförts med villkor 9/1. Varje stamaktieägare erbjuds 9 nya aktier för en gammal stamaktie. Utfaller av erbjudandet blev 100 procent.

STAMAKTIEN, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIEN, KURSUTVECKLING



OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 31 DECEMBER 2020

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	28 887 594	0	0	12,0	12,1
SEB Life International	12 716 050	0	0	5,3	5,3
Avanza Pension	12 107 786	123 920	728	5,1	5,1
Futur Pension	10 294 000	77 248	35	4,5	4,3
Kaiser Cars AB	9 715 500	0	0	4,0	4,0
Backahill Utveckling AB	6 718 046	0	0	2,8	2,8
Andreas Johansson	5 007 058	0	0	2,1	2,1
Swedbank försäkring	4 277 297	11 495	60	1,8	1,8
SEB Trygg Liv	3 089 051	0	0	1,3	1,3
Lectoria AB	2 600 000	0	0	1,1	1,1
SEB Hållbarhetsfond Index	2 454 386	0	0	1,0	1,0
Andreas Özbek	2 240 000	5 000	0	0,9	0,9
Nordnet Pensionsförsäkring	1 907 397	26 212	5 757	0,8	0,8
SEB Pank AS	1 699 982	0	0	0,7	0,7
DNB Luxembourg	1 667 500	90	0	0,7	0,7
Övriga	133 691 693	1 990 470	128 021	56,1	56,0
Summa	239 073 340	2 234 435	134 601	100,0%	100,0%

Informationen om aktieägarstruktur den 31 december 2020 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

OSCAR PROPERTIES, 15 STÖRSTA ÄGARE, 29 JANUARI 2021

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier Serie B	Innehav (%)	Röster (%)
Oscar Engelbert, genom bolag	322 550 536	0	0	16,5	16,5
Avanza Pension	248 483 909	123 323	728	12,7	12,7
Backahill Utveckling AB	67 180 460	0	0	3,4	3,4
SEB Life International	65 000 000	0	0	3,3	3,3
Jaakim Svensson	35 347 000	0	0	1,8	1,8
Dan Hägerbring	34 852 234	0	0	1,8	1,8
Swedbank försäkring	31 272 663	11 495	260	1,6	1,6
Gamla Livförsäkringsaktiebolaget	21 920 381	0	0	1,1	1,1
Nordnet Pensjonsförsäkring AB	20 350 208	24 243	5 751	1,0	1,0
Upplandsbanken i Ägares ställe	17 932 406	15 464	0	0,9	0,9
Futur Pension	17 121 100	77 248	36	0,9	0,9
Ulf Nilsson	12 200 000	0	0	0,6	0,6
Andreas Özbek	11 400 000	5 000	0	0,6	0,6
Nordea Livförsäkring Sverige AB	11 370 259	87	0	0,6	0,6
Mobiny Ali	10 504 000	0	0	0,5	0,5
Övriga	1 026 347 609	1 977 575	127 826	52,7	52,7
Summa	1 953 832 765	2 234 435	134 601	100,0%	100,0%

Informationen om aktieägarstruktur den 29 januari 2021 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

Aktiekapitalet i Oscar Properties uppgick den 31 december 2020 till 286 463 432 kronor fördelat på 239 073 340 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier serie B, med ett sammanlagt kvotvärde om 1,186467 kronor per aktie. Per samma datum uppgår antalet röster i Bolaget till 239 310 243,6 varav stamaktier motsvarar 239 073 340,0 röster, preferensaktier motsvarar 223 443,5 röster och preferensaktier serie B motsvarar 13 460,1 röster.

AKTIEKAPITALET S UTVECKLING

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

Tidpunkt	Transaktion	Förändring av antalet aktier	Aktiekapital, kr
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 prefrensaktier	-273 327	-546 654
2019, oktober	Obligationskonvertering	4 859 790	9 719 580
2019, december	Nyemission av stamaktier och utbyte	157 105 539	157 105 539
	Fondemission	-	40 140 210
2020, december	Emission och utbyte	48 544 515	17 633 039
2020	Vid årets slut	241 442 376	286 463 432

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	45
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER	52
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING MED KOMMENTARER	54
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	56
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	57
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT MED KOMMENTARER	58
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR MED KOMMENTARER	59
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	60
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	61
TILLÄGGSINFORMATION OCH NOTER	62
STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE	93
REVISIONSBERÄTTELSE	94
DEFINITIONER	98
AKTIEÄGARINFORMATION	99
ADRESS	99

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2020.

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

Finansiella mål

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

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 2020 uppgick soliditeten i koncernen till 29 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 2020 hade koncernen engagemang, helt eller delvis, i totalt 7 projekt (inklusive tre etapper av Primus park) varav 4 helägda. Projekt och fastigheter där koncernen är delägare redogörs för ytterligare i not 19, *Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden*. På sidorna 10-19 redovisas samtliga projekt och fastigheter i vilka koncernen hade ett engagemang vid periodens slut.

Fastighetsportföljen

Oscar Properties tecknar förvärv av fem kommersiella fastigheter för 778 mkr och en lagerfastighet för 645 mkr villkorat av finansiering. Finansieringen planeras bestå av en kombination av till större delen skuldfinansiering, en apottemission riktad till respektive säljare om totalt 117 miljoner kronor och

resterande genom likvida medel och en företrädesemission.

Oscar Properties tillträdde den 30 december 2020 samtliga aktier i Valerum Fastighets AB, med ett fastighetsbestånd bestående av kontor, detaljhandel, lättindustri och lager, hotell och bostäder. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till mellan- och södra Sverige. Marknadsvärdet uppgick per den 31 december 2020 till 1 430 mkr. Derta fastighetsbestånd förvärvades från SBB, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Fastighetsbeståndet förvärvades som ett tillgångsförvärv utan en förvaltningsorganisation. Den ekonomiska förvaltningen sköts av en extern part. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Eskilstuna, Helsingborg, Höganäs, Karlskrona, Motala, Oskarshamn, Skövde och Västerвик.

De tio största hyresgästerna i beståndet utgörs av Telefonaktiebolaget LM Eriksson i Karlskrona, Arbetsförmedlingen i Helsingborg, Region Dalarna i Hedemora, Lager 157 AB i Höganäs, Aktiebolaget Motala Stadshotell i Motala, Nordea Bank i Skövde, Garden Store Nordic i Eskilstuna, Fiskars Sweden AB i Höganäs, Int. Aluminium Casting, Gredby AB i Eskilstuna och Topbrands Scandinavia AB i Höganäs.

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 ytterligare för i not 19 *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.

Oscar Properties har tecknat en avsiktsförklaring för skolverksamhet i Nacka samt en bostadsportfölj i norra Sverige med underliggande värde om 110 mkr.

Förändringar i projektportföljen

Helix

Det första tornet, Innovationen, består av 182 bostäder och färdigställdes under första kvartalet 2019. Det andra tornet, Helix, består av 138 bostäder som färdigställdes i december 2020. Inflyttningarna påbörjades sommaren 2020, med den första inflyttningen i slutet av juli 2020. Projektet drivs tillsammans med en Joint Venturepartner som äger 50 procent.

Unité

Den återupptagna säljstarten har påbörjats under hösten 2020. Projektet består av totalt 46 bostäder. De första lägenheterna var inflyttningsklara i december 2020 och projektet kommer att slutföras under juni månad 2021.

Primus Park

Oscar Properties plan var ursprungligen att uppföra nio hus som preliminärt skulle rymma 460 designade bostäder. I ett nytt marknadsläge har bolaget istället valt ett annat spår där fastigheten ställs om till äldreboende, skola och bostäder.

Projektet finansieras tillsammans med en Joint Venturepartner, Starwood.

Planen är en etappvis utbyggnad av kvarteret, alternativt att befintliga lokaler renoveras. Projektet delas upp i tre etapper. Med promenadstråk längs vattenlinjen, badstrand, småbåtshamn och närhet till kommunikationer kommer Primus Park att bli en mycket attraktiv plats.

Samterna, Karlskrona

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

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -25,8 mkr (-118,9).

Resultat av projektförsäljningar uppgick under perioden till 58,7 mkr (312,3) och är hänförliga till tillkommande köpeskilling i samband med försäljning av fastigheten Plania och försäljningen av fastigheten Kvarngärdet.

Årets resultat

Koncernens resultat för räkenskapsåret uppgick till -70,3 mkr (-226,1). Den totala skattekostnaden för perioden uppgick till -1,6 mkr (-5,4) 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 586,9 mkr.

Den 31 december 2020 uppgick det totala antalet aktier i Oscar Properties till 241 442 376 aktier, varav 239 073 340 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier av serie B. Per samma datum uppgick antalet röster i Oscar Properties till 239 310 243,6 varav stamaktierna motsvarar 239 073 340 röster, preferensaktierna 223 443,5 röster och preferensaktierna av serie B 13 460,1 röster.

Avkastning

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

Eget kapital, soliditet och balansomslutning

Koncernens eget kapital uppgick den 31 december 2020 till

1 074,7 mkr (862,4) och soliditeten till 29 procent (29). Balansomslutningen vid årets utgång uppgick till 3 761,6 mkr (2 958,8).

Aktiekapital

Oscar Properties aktiekapital uppgick den 31 december 2020 till 284,4 mkr (266,8) fördelat på 241 442 376 (192 897 861) aktier, varav stamaktier 239 073 340 (190 528 825), 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 2 021,3 mkr (1 222,1), varav 805,3 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 967,0 mkr och övriga räntebärande skulder om 249,0 mkr.

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

Den 31 december 2020 uppgick den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder i koncernen till 7,5 procent (7,1) exklusive preferensaktie serie B.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2020 till 109,9 mkr (66,4).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -36,2 mkr (505,9) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 392,6 mkr (-11,3) och hänförde sig främst till förändringar av förvaltningsfastigheter och intresseföretag. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 472,3 mkr (-529,9) och var hänförligt till upptagande av lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 43,5 mkr (-35,3).

Säsongvariation

Oscar Properties verksamhet har inga tydliga säsongvariationer. Enskilda kvartal kan dock variera beroende på uppstart och färdigställande av individuella projekt. Intäcks- 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.

¹ Angivna belopp avser skuldernas nominella värden.

Organisation och medarbetare

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 36 (95) varav 14 (42) kvinnor och 22 (53) män.

Jämställdhet

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

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

RISKER OCH RISKHANTERING

Att göra väl avvägda riskbedömningar är mycket viktigt för 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 värder för kunden och projektresultaten. Genom hela denna process ställs projektutvecklaren inför ett flertal risker som rätt hanterade bidrar till förbättrad lönsamhet.

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

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

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer bolaget händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Coronaviruset har haft en begränsad resultatpåverkan på Oscar Properties verksamhet. Resultatpåverkan är av ringa betydelse. Projektutvecklingen har inte haft någon påverkan från pandemin. Under pandemin så har bankmarknaden fungerat väl för Oscar Properties.

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 bolånetäntor, 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.

Styrelsens bedömning är att bolaget behöver förstärka sitt rörelsekapital för att bolaget skall kunna fortsätta med sin verksamhet och fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Dessa förpliktelser inkluderar genomförande av pågående och nystartade projekt, avslutande projekt i slutfasen, den löpande driften i allmänhet samt lösen av sedan tidigare förfallna leverantörs-skulder. Som ett led i att etablera ett stabilt kassaflöde har en förvaltnings-fastighetsportfölj tillträtts den 30 december 2020, vilken kommer att bidra till ett positivt löpande kassaflöde framåt riktat. Detta tillsammans med den företrädesemission som genomfördes i december 2020, samt färdigställande av pågående projekt bedöms frigöra tillräckligt med likviditet för att bolaget ska kunna möta sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Styrelsens bedömning är att efter de åtgärder som genomförts i slutet av 2020, vilket inkluderar företrädesemissionen om drygt 325 miljoner kronor, föreligger stabila förutsättningar för fortsatt drift. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per 31 december till 755 mkr.

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, räntnivåer 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 tillämplade regler för belåning och amorteringar.	- Regelbunden bevakning av förändringar i regelverk för bolånemarknaden - Regelbunden marknadsanalys - Affärsplanering - Etoppindelning 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. Ansvar för avseende föreningar och andra miljöskador är enligt miljölagstiftningen att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Oscar Properties bedriver inte någon sådan verksamhet. Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Oscar Properties direkt eller indirekt äger som bedriver sådan verksamhet. Oscar Properties är, och kan komma att bli, inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader inom ramen för den löpande verksamheten.	- Kompetensutveckling av personal avseende miljöfrågor - Rutiner för detaljerad due diligence inför förvärv
Värdeförändring fastigheter	Fastighetsinnehavet redovisar till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Fastigheternas värde påverkas både av hur väl bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna, förvaltnings- och uthyrningsarbetet i form av avtals- och hyresgäststruktur, samt av yttre faktorer som konjunktur och den lokala utbuds- och efterfrågebalansen.	-Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Samtliga fastigheter värderas externt en gång per år.
Hysesintäkter och uthyrningsgrad	Resultat påverkas av ekonomisk uthyrningsgrad samt av eventuellt bortfall av hyresintäkter. Risken för svängningar i vakanser och bortfall av intäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Oscar Properties är beroende av att hyresgäster betalar sina avtalade hyror i tid för god likviditet. Risk finns även att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte kan fullgöra sina förpliktelser.	-Risken för svängningar i vakanser och bortfall av intäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. En diversifierad kontraktbas, med hyresgäster inom olika branscher och hyresavtal med olika löptider, minskar risken för större påverkan genom yttre marknadsfaktorer.
Transaktion	Tillväxten av Oscar Properties fastighetsbestånd grundas i en aktiv transaktionsverksamhet. Vid förvärv finns risk att fastigheternas uthyrningsgrad ej utvecklas enligt förväntan, tekniska standard är sämre än gjorda bedömningar, eller att dolda miljörisker finns. Vid bolagsförvärv finns även risk för juridiska åtaganden inom det förvärvade bolaget samt en skattemässig risk	-God kontakt med marknaden och hög marknadskännedom säkerställer förvärvs och avyttringsmöjligheter. Risker vid genomförande av transaktioner hanteras genom att ha bred och hög kunskap inom fastighetsverksamhet och vid varje förvärv genomföra sedvanlig Due Diligence.

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 byggprojektleddningen - Rutiner för bedömning av underentreprenörer inklusive motpartsrisikanalys - 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 de banker i vilka bolaget placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på.	- Välja projektpartners och banker med omsorg. Förträdesvis 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 inträffar inom beviljade kreditfaciliteter.	- Planering och aktivt prognosarbete för att skapa handlingsutrymme - Förhandlingar avseende förlängningar
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt.	- God likviditetsplanering - Reducera kapitalbindning och att frigöra likviditet
Marknadsrisk	Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på, eller framtida kassoflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisk 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 30

UTDELNINGSPOLICY

Långsiktigt ska bolaget lämna hälften av bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktier. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till preferensaktier och stamaktierna. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna enligt gällande bestämmelser i bolagsordningen. Denna företrädesrätt uppgår per 31 december 2020 för preferensaktie till 33 038 693 kronor.

MODERBOLAGET

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

Moderbolagets resultat för räkenskapsåret uppgick till -612,9 mkr (-73,6) och bestod framförallt av centrala kostnader samt räntekostnader om -579,4 mkr (-56,4). På bokslutsdagen uppgick eget kapital till 1 314,4 mkr (1 052,2). Skulderna uppgick till 2 085,1 mkr (1 938,3). Bolagets soliditet var 39 procent (35).

VALBEREDNINGEN

Inför årsstämman 2021 består Oscar Properties valberedning av Robert Rosenberg (ordförande), samt styrelsens ordförande Peter Norman.

RIKTLINJER FÖR LÖN OCH ANNAN ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktör och koncernledning, för närvarande tre personer. Målsättningen med riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig ersättning bestående av: fast lön, rörlig lön, pensionsavsättningar samt övriga ersättningar och förmåner. Riktlinjerna är oförändrade jämfört med föregående år. Styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Oscar Properties ersättningsutskott bereder förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till VD och andra ledande befattningshavare samt utvärderar tillämpningen av de riktlinjerna som årsstämman fattat beslut om. Ersättningsutskottet i Oscar Properties består av styrelsens samtliga ledamöter. Förslag till riktlinjer upprättas av styrelsen och förslaget läggs fram för beslut vid årsstämman.

Inför årsstämman 2020 avser styrelsen föreslå årsstämman att fatta beslut om riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i Oscar Properties. Oscar Properties ska erbjuda marknadsmässig och konkurrenskraftig ersättning som står i relation till ansvar och befogenheter. Ersättningen ska bestå av fast lön, eventuell rörlig ersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska gälla som övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare. Lön, ersättningar samt pensionspremier under 2020 framgår av not 8. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Övriga förmåner ska, där de förekommer, utgöra en begränsad del av ersättningarna. Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frångå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Fast lön

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

Rörlig lön

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

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

Pensionsavsättningar samt övriga ersättningar

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

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

Rätt att frångå riktlinjerna

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

Några avsteg från de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs vid årsstämman 2020 har ej skett.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2020

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Oscar Properties årsredovisning 2020 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnitt *Bolagsstyrningsrapport 2020* på sid. 34-39.

HÅLLBARHETSRAPPORT 2020

Oscar Properties hållbarhetsarbete utgår från att skapa unika, tidlösa och väldesignade bostäder och fastigheter och bolaget strävar efter att öka medvetenheten och ambitionen i hållbarhetsarbetet *samt att göra förbättringar inom prioriterade områden*. Ett aktivt hållbarhetsarbete bidrar till långsiktig lönsamhet och minskade risker för koncernen. Det bidrar även till att kunna möra och överträffa förväntningar hos olika intressenter såsom kunder, ägare, medarbetare, partners, leverantörer och samhällsaktörer. Fokusområden för hållbarhetsarbetet är;

- Hållbara fastigheter
- Ansvarsfullt företag
- Ansvar som arbetsgivare

Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen finns som separat del av årsredovisningen, se sidorna 24-30.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition till årsstämman 2021, se nedan samt framgår av not 35.

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:	
Överkursfond	540 960 835 kr
Balanserat resultat	526 434 213 kr
Årets förlust 2020	-612 947 234 kr
Summa disponibla medel	454 447 814 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, 239 073 340 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
Sammanlagd av styrelsen föreslagen utdelning uppgår till	0
Summa föreslagen utdelning	0
Balanseras i ny räkning	454 447 814 kr

uppfyllt sitt prestationsåtagande. I och med ändringen redovisar Oscar Properties samtliga egenutvecklade bostadsprojekt enligt färdigställandemetoden. Enligt tidigare redovisningsprinciper konsoliderade Oscar Properties inte bostadsrättsföreningar från den tidpunkt då avtal tecknats avseende marköverlåtelse och totalentreprenad. Intäkter och kostnader redovisades över tid i takt med projektets färdigställandegrad genom en successiv vinstavräkning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång framgår av not 36.

FRAMTIDA UTVECKLING

Oscar Properties avslutade året med en balansräkning med en soliditet som uppgick till 29 procent (29) och likvida medel om 109,9 mkr (66,4). Oscar Properties har en attraktiv projektportfölj som möjliggör både bostadsutveckling och kommersiell utveckling och ger Oscar Properties långsiktiga möjligheter till lönsamhet för framtida tillväxt.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR BOSTADS-UTVECKLING GENOM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Oscar Properties tillämpar från den 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar. Redovisningen är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 Koncernredovisning. Bostadsrättsföreningarna konsolideras till den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och därmed kan utse en styrelse av boende medlemmar, se vidare information i not 1 allmän information och redovisningsprinciper, se mer information under not 1 allmän information och redovisningsprinciper. Det innebär att Oscar Properties redovisar projekten i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt och som räntebärande kortfristiga skulder. Den ändrade redovisningsprincipen enligt IFRS innebär också att intäkter och således resultat för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar redovisas vid en viss tidpunkt i samband med att Oscar Properties

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31 ²
Försäljning av varor och tjänster	1, 2		
Hysesintäkter	4	133,2	788,8
Nettoomsättning	5	16,3	27,3
Nettoomsättning		149,5	816,1
Produktionskostnader	6	-221,2	-954,6
Fastighetskostnader		-8,8	-12,0
Summa rörelsekostnader	7, 8	-230,0	-966,6
Bruttoresultat		-80,5	-150,5
Central administration	7, 8,13	-48,2	-94,1
Nedskrivning av projektfastighet Gasklockan		-	-182,5
Resultat av projektfastighetsförsäljningar		58,7	312,3
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	19	7,5	-4,1
Orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	36,7	-
Rörelseresultat		-25,8	-118,9
Finansiella intäkter	9	42,5	15,0
Finansiella kostnader	9	-85,3	-116,8
Resultat från finansiella poster		-42,8	-101,8
Resultat före skatt		-68,6	-220,7
Inkomstskatt	11	-1,6	-5,4
Årets resultat		-70,3	-226,1
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		-	-
Summa totalresultat för året		-70,3	-226,1
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-70,3	-226,1
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretages aktieägare		-70,3	-226,1
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per stamaktie, kr ¹	12	0,30	-7,43
Antal aktier utestående, mkr		241,4	192,9
Genomsnittligt antal stamaktier, mkr		239,1	30,4
Genomsnittligt antal preferensaktier, mkr		2,4	2,4

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

² Ändrade redovisningsprinciper, omräknade belopp

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 149,5 mkr (816,1) och är främst hänförlig till fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 133,2 mkr (788,8).

Hysesintäkterna uppgick till 16,3 mkr (27,3) och är främst hänförliga till projektfastigheterna Nackahusen och Bakaxeln. Nackhusen har avyttrats under perioden. Bakaxeln har förvärvats för framtida utvecklingsprojekt för skola och bostäder, men har i dagsläget hyresgäster. Fastigheten kommer att omvandlas när detaljplaner har fastställts.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -230,0 mkr (-966,6). Rörelsekostnaderna var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till -8,8 mkr (-12,0), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av projektfastigheter.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -48,2 mkr (-94,1) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden.

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 58,7 mkr (312,3) och är hänförligt till köpeskilling i samband med försäljning av fastigheten Nacka Sicklaön och försäljningen av fastigheten Uppsala Kvarngärdet.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till 7,5 mkr (-4,1).

Under perioden har värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 36,7 mkr (-).

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick till -25,8 mkr (-118,9).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 42,5 mkr (15,0) och är i huvudsak hänförligt till förvärv av egna obligationer.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -85,3 mkr (-116,8).

SKATT

Redovisad skatt för perioden uppgick till -1,6 mkr (-5,4) och består av aktuell skatt om -0,1 mkr (-0,7) och uppskjuten skatt om -1,5 mkr (-4,7).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -70,3 mkr (-226,1) och resultatet per stamaktie före utspädning uppgick till -0,30 (-7,43) kronor per stamaktie och -0,30 (-7,43) kronor per stamaktie efter utspädning.

Resultatet per stamaktie inkluderande BTA:er uppgick till -0,22 kronor per stamaktie/BTA, se definitioner av BTA.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2020-12-31	2019-12-31 ¹	2019-01-01 ¹
	1			
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar	14	19,3	28,4	66,4
Förvaltningsfastigheter	15	1 429,7	-	20,9
Övriga materiella anläggningstillgångar	16	44,7	45,6	45,0
Nyttjanderättstillgångar	21	18,0	26,8	-
Andelar i joint ventures/intresseföretag	19	317,7	315,6	30,6
Fordringar på joint ventures/intresseföretag	20	237,5	221,5	213,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	22	234,6	183,9	112,2
Summa anläggningstillgångar		2 301,5	821,7	488,1
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter	23	968,9	1 786,8	2 803,0
Andelar i bostadsrättsföreningar		7,5	37,0	73,7
Kundfordringar	24	70,1	6,5	37,2
Aktuella skattefordringar		10,2	9,2	-
Övriga kortfristiga fordringar	25	208,9	51,9	656,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	84,6	179,2	158,1
Likvida medel	27	109,9	66,4	113,2
Summa omsättningstillgångar		1 460,1	2 137,1	3 842,1
SUMMA TILLGÅNGAR		3 761,6	2 958,8	4 330,2
EGET KAPITAL	28			
Aktiekapital		284,4	266,8	61,5
Övrigt tillskjutet kapital		525,3	253,1	249,5
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		265,0	342,5	611,1
Summa eget kapital		1 074,7	862,4	922,3
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	29	199,1	3,0	359,5
Obligationslån	29	967,0	311,3	497,2
Långfristiga leasingkulder		10,4	16,0	-
Övriga räntebärande långfristiga skulder	29	100,0	19,0	76,0
Långfristiga skulder intresseföretag		5,0	-	-
Övriga långfristiga skulder		51,1	347,8	804,9
Uppskjutna skatteskulder	11	2,7	1,6	10,0
Summa långfristiga skulder		1 335,2	698,7	1 747,6
Kortfristiga skulder				
Skulder till Kreditinstitut	29	606,2	525,6	576,2
Obligationslån	29	-	357,2	529,7
Kortfristiga leasingkulder		6,1	8,6	-
Övriga räntebärande skulder	29	149,0	6,0	-
Leverantörsskulder		64,4	144,6	157,0
Aktuella skatteskulder		27,5	10,3	5,1
Övriga kortfristiga skulder till intresseföretag		276,3	23,1	-
Övriga kortfristiga skulder		86,6	69,2	224,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	135,4	253,0	168,4
Summa kortfristiga skulder		1 351,7	1 397,7	1 660,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 761,6	2 958,8	4 330,2

¹ Ändrade redovisningsprinciper, omräknade belopp

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar uppgick den 31 december till 19,3 mkr (28,4). Förvaltningfastigheter uppgick till 1 429,7 mkr (-) och avser den fastighetsportfölj, Valerum, som tillträdde den 30 december 2020. Förändringen i andelar i joint venture/intresseföretag framgår av Not 19. Fordringar hos intresseföretag uppgår till 237,5 mkr (221,5) avser fordringar mot SOF-11 Camilla S.ä.r.l. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 234,6 mkr (183,9) och avser väsentligen fordringar avseende tilläggsköpeskillingar för Nacka Sicklaön och Uppsala Kvarngärdet.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Projektfastigheter uppgick till 968,9 mkr (1 786,8) och avser förvärvade fastigheter samt nedlagda kostnader för framtida bostadsutvecklingsprojekt. Övriga omsättningstillgångar utgjorde 373,8 mkr (247,0). Likvida medel uppgick per 31 december till 109,9 mkr (66,4).

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick till 1 074,7 mkr (862,4). Förändringen beror på nyemissioner samt årets resultat.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Långfristiga skulder uppgick till 1 335,2 mkr (698,7) vilket innebär en ökning på 636,5 mkr. Detta beror främst på förvärvet av Valerum.

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristiga skulder uppgick till 1 351,7 mkr (1 397,7) vilket motsvarar en minskning med 46,0 mkr vilken i huvudsak kan förklaras av att lån har amorterats.

BALANSOMSLUTNING

Balansomslutningen uppgick till 3 761,6 mkr (2 958,8).

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående balans 2019-01-01		61,5	249,5	715,2	1 026,1
Ändrade redovisningsprinciper ¹		-	-	-104,1	-104,1
Totalresultat					
Årets resultat		-	-	-226,1	-226,1
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Summa Totalresultat		-	-	-226,1	-226,1
Transaktioner med aktieägare					
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	-	-
Summa Transaktioner med aktieägare		205,3	6,4	-25,9	185,8
Ränta på egetkapitalinstrument ²			-19,3		-19,3
Utgående balans per 2019-12-31		266,8	236,4	359,2	862,4
Ingående balans per 2020-01-01		266,8	236,4	359,2	862,4
Totalresultat					
Årets resultat				-70,3	-70,3
Övrigt totalresultat			-	-	-
Summa Totalresultat		-	-	-70,3	-70,3
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission		17,6	308,1	-24,1	301,6
Utbyte preferensaktie					-
Summa Transaktioner med aktieägare		17,6	308,1	-24,1	301,6
Ränta på egetkapitalinstrument ²			-19,3		-19,3
Utgående balans per 2020-12-31		284,4	525,2	265,0	1 074,7

¹ Se not 37 Bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar

² Räntekostnader på obligationslånet om 175 mkr bedöms vara ett egetkapitalinstrument pga dess emissionsvillkor.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 1 074,7 mkr (862,4), och soliditeten till 29 procent (29).

Aktiekapitalet uppgår per 31 december till 284,4 mkr (266,8).

För mer information se not 28 Eget kapital.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-25,8	-118,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹		-27,9	-269,9
Erhållen ränta		-	7,1
Betald ränta		-63,8	-110,7
Betald skatt		-0,1	-0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-117,6	-493,1
Förändring av projektfastigheter		189,9	-347,3
Förändring av övrigt rörelsekapital		-108,5	1 346,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-36,2	505,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-1 374,5	-
Aktieägartillskott, utdelningar intresseföretag		-18,1	-11,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 392,6	-11,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		325,8	185,8
Upptagna lån ²		1 601,4	64,4
Amortering av lån ²		-445,3	-760,8
Ränta på egetkapitalinstrument		-9,6	-19,3
Återköp egetkapitalinstrument		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 472,3	-529,9
Periodens kassaflöde		43,5	-35,3
Likvida medel vid periodens början		66,4	101,7
Likvida medel vid periodens slut	27	109,9	66,4
¹ Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures		-7,5	4,1
Avskrivningar mm		7,5	-207,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-36,7	-
Övrigt		8,8	-66,4
Summa		-27,9	-269,9

² Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2019-12-31	Icke-kassaflödespåverkande förändringar					2020-12-31
		Kassaflöden	Försäljning av dotterbolag	Förvärv av dotterbolag	Omklassificering	Övriga poster	
Skulder till kreditinstitut	528,6	255,0	-	-	-	21,7	805,3
Obligationslån	668,5	298,4	-	-	-	0,1	967,0
Övriga räntebärande skulder	25,0	224,0	-	-	-	-	249,0
Leasingskulder	24,6	-	-	-	-	-8,1	16,5
Skulder till intresseföretag	23,1	-	-	-	-	258,2	281,3
Övriga skulder	398,2	-37,4	-	-	-	-226,5	134,3
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	1 668,0	740,0	-	-	-	45,4	2 453,4

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -36,2 mkr (505,9) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 392,6 mkr (-11,3) och hänför sig främst till köp av en förvaltningsfastighetsportfölj. Kassaflödet från finansieringsverk-

samheten uppgick till 1 472,3 mkr (-529,9) och är framförallt hänförligt till upptagande av nya lån för fastighetsköp och amortering av gamla lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 43,5 mkr (-35,3). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 109,9 mkr (66,4).

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	1		
Nettoomsättning	4	5,7	10,6
Summa rörelsens intäkter		5,7	10,6
Övriga externa kostnader		-11,3	-30,4
Personalkostnader	7, 8	-4,7	-6,6
Summa rörelsens kostnader	6	-16,0	-37,0
Rörelseresultat		-10,3	-26,4
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-594,3	-11,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	56,4	11,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-41,5	-56,8
Resultat från finansiella poster		-579,4	-56,4
Bokslutsdispositioner		-23,3	9,2
Resultat före skatt		-612,9	-73,6
Skatt på årets resultat	11	-	-
Årets resultat ¹		-612,9	-73,6

¹ Överensstämmer med årets totalresultat.

Årets resultat hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare	-612,9	-73,6
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	-612,9	-73,6
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-

**KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RAPPORT
ÅRETS RESULTAT**

Moderbolaget verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen. Rörelsens intäkter består främst av utfakturerade tjänster motsvarande 5,7 mkr (10,6). Rörelseresultatet uppgick till -10,3 mkr (-26,4). Under peri-

oden har en nedskrivning av andra aktier/andelar i koncernföretag gjorts med 595,1 mkr (-). En uppskrivning av andelar mot det egna kapitalet med 573,5 mkr vilket har inneburit att det egna kapitalet inte har påverkats. Periodens resultat uppgick till -612,9 (-73,6) mkr.

Moderbolagets balansräkningar

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	985,6	579,4
Fordringar på koncernföretag	18	183,4	-
Andelar i joint ventures/intresseföretag		152,4	152,4
Övriga finansiella anläggningstillgångar	22	15,6	15,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 337,0	747,4
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	18	2 015,8	2 139,0
Övriga kortfristiga fordringar	25	7,4	70,3
Färdutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	3,2	7,1
Kassa och bank	27	36,2	26,7
Summa omsättningstillgångar		2 062,5	2 243,1
SUMMA TILLGÅNGAR		3 399,6	2 990,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		286,5	268,8
Uppskrivningsfond		573,5	-
Summa bundet eget kapital		860,0	268,8
Överkursfond		541,0	256,9
Balanserat resultat		526,4	600,1
Årets resultat		-612,9	-73,6
Summa fritt eget kapital		454,4	783,4
Summa eget kapital		1 314,4	1 052,2
Långfristiga skulder			
Obligationslån	29	256,9	311,4
Övriga räntebärande skulder	29	-	19,0
Summa långfristiga skulder		256,9	330,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29	85,3	-
Skulder till koncernbolag	18	1 679,1	1 561,3
Skulder till intresseföretag		7,5	7,1
Leverantörsskulder		9,9	10,1
Aktuella skatteskulder		1,2	-
Övriga räntebärande skulder	29	19,0	6,0
Övriga skulder		0,4	16,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	25,8	6,7
Summa kortfristiga skulder		1 828,2	1 607,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 399,6	2 990,5

Information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser framgår av not 33.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR

Balansomslutningen uppgick till 3 399,6 mkr (2 990,5).

Soliditeten uppgick till 39 procent (35). Andelar i dotterbolag har

under året skrivits upp med 573,5 mkr. Under samma period har andelar i dotterbolag om 595 mkr skrivits ner i resultatet.

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
		Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Övrigt tillskjutet kapital		
Ingående balans 2019-01-01		61,9	-	572,9	305,2	940,1
Totalresultat						
Årets resultat		-	-	-	-73,7	-73,7
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Summa Totalresultat		-	-	-	-73,7	-73,7
Transaktioner med aktieägare						
Obligationskonvertering		9,7		16,3	-	26,0
Nyemission		125,8		61,6	-27,6	159,8
Fondemission		75,9		-75,9	-	-
Nedsättning aktiekapital		-35,7		35,7	-	-
Utbyte preferensaktie		31,3		-31,3	-	-
Summa Transaktioner med aktieägare		207,0	-	6,4	-27,6	185,8
Utgående balans per 2019-12-31		268,9	-	579,3	203,9	1 052,2
Ingående balans per 2020-01-01		268,9	-	579,3	203,9	1 052,2
Totalresultat		-	-	-	-	-
Årets resultat		-	-	-	-612,9	-612,9
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Summa Totalresultat		-	-	-	-612,9	-612,9
Transaktioner med aktieägare						
Uppskrivningsfond		-	573,5	-	-	573,5
Nyemission		17,6	-	308,2	-24,1	301,7
Summa Transaktioner med aktieägare		17,6	573,5	308,2	-24,1	875,2
Utgående balans per 2020-12-31		286,5	573,5	887,5	-433,1	1 314,4

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-10,3	-26,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		9,0	-
Erhållen ränta		-	-
Erlagd ränta		-21,9	-38,5
Erhållen utdelning		0,8	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-22,4	-64,9
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		215,0	147,7
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-	9,3
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-283,2	-223,2
Summa förändringar i rörelsekapital		-68,2	-66,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-90,6	-131,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	100,0
Erhållen utdelning		-	1,6
Lämnade aktieägartillskott		-100,0	-
Lämnade lån		-183,4	-
Återbetalda lån		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-283,4	101,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		325,8	167,4
Upptagna lån		57,7	47,7
Finansieringskostnad		-	-27,6
Amortering av lån		-	-143,5
Utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		383,5	44,0
Förändring likvida medel		9,5	14,5
Likvida medel vid periodens början		26,7	12,3
Likvida medel vid periodens slut	27	36,2	26,7

Tilläggsinformation och noter

NOT 1	ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER	63
NOT 2	SEGMENTREDOVISNING	70
NOT 3	TILLGÅNGSFÖRVÄRV	70
NOT 4	SPECIFIKATION NETTOOMSÄTTNING	70
NOT 5	AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	70
NOT 6	KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG	70
NOT 7	ANTAL ANSTÄLLDA	71
NOT 8	PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR	72
NOT 9	RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER	73
NOT 10	RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	73
NOT 11	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	73
NOT 12	RESULTAT PER STAMAKTIE	74
NOT 13	ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER	74
NOT 14	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	74
NOT 15	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	74
NOT 16	ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	75
NOT 17	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	75
NOT 18	FORDRINGAR OCH SKULDER PÅ KONCERNFÖRETAG	77
NOT 19	INNEHAV REDOVISADE MED KAPITALANDELSMETODEN	77
NOT 20	FORDRINGAR PÅ JOINT VENTURE/INTRESSEFÖRETAG	79
NOT 21	NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR	79
NOT 22	ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	80
NOT 23	PROJEKTFASTIGHETER	80
NOT 24	KUNDFORDRINGAR	80
NOT 25	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	81
NOT 26	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	81
NOT 27	LIKVIDA MEDEL	81
NOT 28	EGET KAPITAL	81
NOT 29	RÄNTEBÄRANDE SKULDER	83
NOT 30	FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING	83
NOT 31	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	87
NOT 32	LEASINGKOSTNADER	87
NOT 33	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	87
NOT 34	UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER	88
NOT 35	VINSTDISPOSITION	88
NOT 36	HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN	88
NOT 37	BOSTADSUTVECKLING GENOM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR	89

Not 1

Allmän information och redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

Oscar Properties Holding AB (publ), org.nr 556870-4521, är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Linnégatan 2, Box 5123, 102 43 Stockholm. Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål med den långsiktiga strategin att vara aktiv inom omvandling och nyproduktion. Gemensamt för bostäder som skapas genom såväl konvertering som nybyggnation är de höga kraven på arkitektur, design och nytänkande.

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

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende 2020 har godkänts av styrelsen för utfärdande den 26 mars 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 18 maj 2021.

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 fastställs 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 och dotterbolagen, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterbolagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen.

Ett dotterbolag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är dagen när moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50% av rösterna. Bostadsrättsföreningarna konsolideras till den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och styrelsen därmed kan utses av boende medlemmar.

Dotterbolag exkluderas från koncernredovisningen när det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

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

De viktigaste redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

NYA OCH ÄNDRADE REDOVISNINGSTANDARDER OCH TOLKNINGAR 2020

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2020 och nedan följer en bedömning av den påverkan som införandet av dessa standarder och uttalanden har fått på koncernens finansiella rapporter.

Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv: Definition av en rörelse

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

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

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

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

Övriga nya standarder, ändringar eller tolkningar

Övriga ändringar i IFRS har inte fått någon väsentlig påverkan på Oscar Properties finansiella rapportering.

Ändrade redovisningsprinciper för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar

Oscar Properties tillämpar från den 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar. Redovisningen är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10.

Not 1, forts.

Koncernredovisning. Bostadsrättsföreningarna konsolideras till den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och styrelsen därmed kan utses av boendemedlemmarna. Det innebär att Oscar Properties redovisar projekten i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt samt som räntebärande skulder.

Den ändrade redovisningsprincipen enligt IFRS innebär också att intäkter och således resultat för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar redovisas vid en viss tidpunkt i samband med att Oscar Properties uppfyllt sitt prestationsåtagande och att det är den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och styrelsen därmed utse av boende medlemmarna. Intäkter från bostadsutveckling till bostadsrättsföreningar redovisas när slutkunden erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

I och med ändringen redovisar Oscar Properties när slutkunden erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättande av redovisningen måste Oscar Properties göra bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt den information som lämnas. Dessa uppskattningar och bedömningar speglar vad Oscar Properties anser vara välggrundade vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande. Andra bedömningar, antaganden eller uppskattningar kan leda till andra resultat och senare bedömningar och/eller faktiska utfall kan komma att avvika från de bedömningarna som nu utförts på grund av senare inträffade händelser eller förändringar i omvärldsfaktorer. Oscar Properties måste också göra bedömningar vad avser tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden.

EFFEKTIVT KAPITALUTNYTTJANDE OCH RISKMINIMERING

Ett grundläggande mål för bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken begränsas för att eventuella problem i enskilda projekt kan spridas till andra projekt. Beträffande finansiering av förvaltningsfastigheter har Oscar Properties valt en kombination av utgivande av aktier, banklån och emittering av obligationslån.

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 2021 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.

Som ett led i att etablera ett stabilare kassaflöde har en förvaltningsfastighetsportfölj tillträtt den 30 december 2020, vil-

ken kommer att bidra till ett positivt löpande kassaflöde framåt. Detta tillsammans med den företrädesemission som genomfördes i december 2020, samt färdigställande av pågående projekt bedöms frigöra tillräckligt med likviditet för att bolaget ska kunna möta sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Styrelsens bedömning är att efter de åtgärder som genomförts i slutet av 2020, vilket inkluderar företrädesemissionen om drygt 325 miljoner kronor, föreligger stabila förutsättningar för fortsatt drift. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per 31 december till 755 mkr exklusive leasingkulder.

Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

Väsentliga bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

Oscar Properties 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. För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs det att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Joint ventures och intresseföretag

Med *joint ventures* avses företag där bolaget genom samarbetsavtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över kontrollen och styrningen i företaget mot bakgrund av att varken avtalsvillkoren eller enhetens legala form ger delägarna rätt till tillgångar eller skulder tillhörande samarbetsarrangemangen.

Med *intresseföretag* avses företag där koncernen innehar minst 20 och högst 50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande.

Innehav i joint ventures/intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att andelarna i dessa bolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i joint ventures/intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i joint ventures/intresseföretaget motsvaras av koncernens andel av eget kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dessa bolag elimineras motsvarande koncernens innehav. Orealiserade förluster elimineras eller resulterar i nedskrivning av dess andelar. Redovisningsprinciperna i respektive ågt joint venture och/eller intresseföretag justeras för att motsvara koncernens redovisningsprinciper. Andelar i joint ventures/intresseföretag redovisas i not 19.

Transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande

Koncernen redovisar transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från aktieägare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiskt förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Not 1, forts.**Segmentsrapportering**

Under 2020 har Oscar Properties haft ett rörelsesegment, projektutveckling. Från och med 2021 följer bolaget upp två rörelsesegment, produktutveckling och fastighetsförvaltning. Rörelsesegmenten baserar sig på skillnader i rörelsens karaktär samt den rapportering som styrelsen inhämtar för att fatta strategiska beslut.

RESULTATRÄKNING**Intäktsredovisning**

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

Intäkt för fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner, engagemang i den löpande förvaltningen samt övergång av legal äganderätt. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

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

Hysesintäkter

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

Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall som hyreskontraktet ger en reducerad hyra under en viss period periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden.

Resultat av fastighetsförsäljning

Avyttring av fastigheter som inte är föremål för vidareutveckling redovisas i resultaträkningen i den period när fastigheten frånträds. Resultat av fastighetsförsäljning i samband med byggnation av bostadsrätter medtas i bostadsprojektet.

Intäkt för fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen. I händelse av att kontrollen över tillgången har övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner, engagemang i den löpande förvaltningen samt övergång av legal äganderätt. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter

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

Finansiella kostnader

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

Leasingtagare

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

Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingkullden omfattar:

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

Leasingkullden redovisas som en separat post i koncernens rapport över finansiell ställning. Koncernen har vid diskontering till nuvärde av leasingkullden 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 leasingkullden genom att öka det redovisade värdet för att återspegla räntan på leasingkullden (genom användning av effektivräntemetoden), och genom att minska det redovisade värdet för att återspegla utbetalda leasingavgifter.

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

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

Not 1, forts.

- 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 2020 uppdaterat leasingberäkningen dels som följd av ändring i KPI och för en ändrad bedömning av nyttjande av en förlängningsoption i två av koncernens hyresavtal för koncernens huvudkontor. Den ändrade bedömningen innebär att leasingperioden förlängdes med ytterligare 3 år. Koncernens hyresavtal för huvudkontoret löper om 3 år med en rätt för Oscar Properties att förlänga hyresperioden med ytterligare 3 år i raget.

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 inkluderas inte 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 32).

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

Central administration

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

Ersättningar till anställda/pensioner

Löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och pensioner till anställda redovisas i takt med intjänandet. Pensioner efter avslutad anställning består enbart av avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till en separat oberoende juridisk enhet. Inga ytterligare betalningsförpliktelser återstår för koncernen när avgifterna är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader i takt med intjänandet. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den uträkning 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 realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

BALANSRÄKNING**Immateriella anläggningstillgångar**

Koncernens immateriella anläggningstillgångar består av utvecklingskostnader. Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnader minus ackumulerade av- och nedskrivningar. Goodwill och varumärken fanns i koncernen år 2019.

Not 1, forts.**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 till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

- *Inventarier, verktyg och installationer 5 år*

Förvaltningsfastigheter

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

Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållit försäljningspris och redovisat värde enligt senast uppräntad delårsrapport, med avdrag för försäljningskostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste rapporten som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionsstiden. Värderingsmodellen som används är kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på Fastigheten. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Projektfastigheter

Projektfastigheter avser dels fastigheter som konverteras till bostadsfastigheter samt fastigheter som nyuppförs. Projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny- till- och/eller ombyggnation. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Intäkter från bostadsutveckling till bostadsrättsföreningar redovisas när slutkunderna erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

Nedskrivningar

Materiella och immateriella tillgångar prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Finansiella Instrument

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

Klassificering och värdering

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

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

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

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

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

Koncernens finansiella skulder består av upplåning samt leverantörsskulder. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållt belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. I de fall

Not 1, forts.

lånekostnaderna är hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en kvalificerad tillgång aktiveras lånekostnaderna i balansräkningen. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrumentens verkliga värde

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

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

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Koncernen har inte kvittat några finansiella tillgångar och skulder per bokslutsdagen.

Nedskrivningar

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

Koncernen redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande 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 förenklningar 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 banktillgohavanden som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter balansdagen och omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. Även fordringar på joint ventures/intresseföretag, övriga fordringar och fordringar på koncernföretag omfattas av den generella modellen.

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

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

Aktiekapital och resultat per stamaktie

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto

efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. I moderbolaget finns också preferensaktier emitterade. Resultat per stamaktie beräknas som resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

Utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Ändrade redovisningsprinciper

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

Aktier i koncernföretag

Aktier i dotterbolag och andelar i joint ventures redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella förvärvsrelaterade kostnader. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. En nedskrivning av aktier och andelar i dotterbolag görs efter en beräkning av återvinningsvärdet. Nedskrivningen redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag. Uppskrivningsfonden ingår i eget kapital och när en uppskrivning sker är det för att täcka förluster eller öka aktiekapitalet via så kallat fondemission. Uppskrivningarna påverkar inte bolagets resultat.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar undantaget avseende IFRS 9 i RFR2.

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

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

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärder 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.

Not 1, forts.**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

Resultaträkningens intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer moderbolaget tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Moderbolagets intäkter utgörs i all väsentlighet av ekonomiarvode samt redovisningsarvode.

Not 2 Segmentsredovisning

Under 2020 har Oscar Properties haft ett rörelsesegment, projektutveckling. Från och med 2021 följer bolaget upp två rörelsesegment, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Rörelsesegmenten baserar sig på skillnader i rörelsens karaktär samt på den rapportering som styrelsen inhämtar för att fatta strategiska beslut.

Not 3 Tillgångsförvärv

Per den 31 december 2021 bidrar förvärvet av Valerum med följande i koncernens balansräkning:

Belopp i miljoner kronor (mkr)	31 dec 2020
Förvaltningsfastigheter	1 429,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	5,5
Likvida medel	29,4
Långfristiga skulder till kreditinstitut	199,1
Övriga kortfristiga skulder	53,2

Not 4 Specifikation nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Koncernen		
Intäkter projekt	119,5	785,0
Intäkter försäkringserättningar	8,8	-
Övriga intäkter	5,1	3,8
Summa	133,2	788,8

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Moderbolaget		
Intäkter koncernen	5,7	10,6
Summa	5,7	10,6

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Koncernen		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	99,8	15,4
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	157,8	14,1
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	16,3	0
Summa	273,9	29,6

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadslag

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Koncernen		
Råvaror och förnödenheter	221,9	660,3
Övriga externa tjänster	15,2	39,3
Övriga externa kostnader	6,8	110,5
Personalkostnader	32,6	94,6
Avskrivningar	22,8	48,8
Nedskrivningar	-78,2	-
Summa	221,2	954,6

Avskrivningar ingår i produktionskostnaderna med 14,9 mkr (40,3) och i central administration med 7,9 mkr (8,5).

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Moderbolaget		
Övriga externa kostnader	11,3	30,4
Personalkostnader	4,7	6,6
Summa	16,0	37,0

Not 7

Antal anställda

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2020-01-01 – 2020-12-31		2019-01-01 – 2019-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	2	50%	2	50%
Summa	2	50%	2	50%
Dotterföretag				
Sverige	34	60%	93	53%
Summa	34	60%	93	53%
Koncernen totalt	36	22%	95	56%

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	2020		2019	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Koncernen				
Styrelseledamöter	3	3	3	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	3	2	7	3
Summa	6	5	10	6
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	3	2	3	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
Summa	4	3	4	3

Not 8

Personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar inklusive sociala avgifter

	2020-01-01 – 2020-12-31			2019-01-01 – 2019-12-31		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal
Koncernen						
Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare	5,2	0,7	6	12,1	6,2	10
(varav tantiem)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Övriga anställda	23,9	2,8	14	69,7	6,6	45
(varav tantiem)	(-)	(-)	(-)	(0,5)	(-)	(-)
Summa	29,1	3,5	20	81,8	12,8	55
Moderbolaget						
Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare	1,6	-	1	5,6	0,5	1
(varav tantiem)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Övriga anställda	2,6	0,5	1	0,3	0,2	1
Summa	4,2	0,5	2	5,9	0,7	2
	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	
Koncernen			Moderbolaget			
Löner och ersättningar	22,6	62,2	Löner och ersättningar	3,2	4,4	
Sociala kostnader	6,5	19,6	Sociala kostnader	1,0	1,5	
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	3,5	12,8	Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	0,5	0,7	
Summa	32,6	94,6	Summa	4,7	6,6	

SAMMANSTÄLLNING AV STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR 2020

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

SAMMANSTÄLLNING AV STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR 2019

Belopp i tusental kronor (tkr)	Lön/arvode	Varav tantiem	Förmåner	Pension	Summa
Peter Norrman, styrelseordförande	250	-	-	-	250
Therese Agerberth, Styrelseledamot	125	-	-	-	125
Ulf Nilsson, Styrelseledamot	125	-	-	-	125
Jakob Grinbaum	425	-	-	-	425
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	3 060	-	574	485	4 119
Ann Grevelius	225	-	-	-	225
Johan Thorell, ¹	250	-	-	-	250
Övriga ledande befattningshavare	5 634	-	277	966	6 877
Total	10 094	-	851	1 451	12 396

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 valbered-

ningens ledamöter. Verkställande direktörens ersättningar föreslås av ordföranden och fastställs av styrelsen. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare föreslås av verkställande direktör och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive verkställande direktör utgörs av en fast och rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Verkställande direktör har inte erhållit någon lön eller andra ersättningar under år 2020.

Not 8, forts.

Med övriga ledande befattningshavare menas de personer som tillsammans med verkställande direktör utgör koncernledningen. Vid årets början var antalet medlemmar i koncernledningen 7, varav 3 kvinnor, och vid årets slut 3, varav 1 var kvinna. Av koncernledningen är 1 (2) anställda av moderbolaget.

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

RÖRLIG ERSÄTTNING

Befattningshavare är berättigade till rörlig lön som maximalt kan uppgå till 50 procent av fast årslön.

Möjligt bonusutfall baseras på utfallet av ett antal resultatparametrar.

PENSIONS villkor

Verkställande direktören har ett premiebestämt pensionsavtal där premien uppgår till 30 procent av den fasta ersättningen. Pensionsåldern för verkställande direktör är ej avtalsreglerad.

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

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

Not 9

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter	7,1	15,0
Återköp obligation	35,4	-
Summa ränteintäkter	42,5	15,0
Räntekostnader	-85,3	-116,8
Summa räntekostnader	-85,3	-116,8
Moderbolaget		
Återköp obligation	35,4	0,1
Ränteintäkter koncernföretag	21,0	11,8
Summa ränteintäkter och liknande poster	56,4	11,9
Räntekostnader extern	-37,1	-37,3
Räntekostnader koncernföretag	-4,0	-8,5
Övriga ränteposter, netto	-0,4	-11,0
Summa räntekostnader och liknande poster	-41,5	-56,8

Not 10

Resultat från andelar i koncernföretag

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Moderbolaget		
Erhållen utdelning	0,8	1,5
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-595,1	-88,1
Resultat från försäljning av dotterbolag	-	75,1
Summa	-594,3	-11,5

Not 11

Skatt på årets resultat

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt för året	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	-0,7
Uppskjuten fordran på underskott	7,8	-
Uppskjuten skuld temporära skillnader fastigheter	-7,8	-
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader byggnader	-1,5	-4,7
Summa skatt på årets resultat	-1,6	-5,4

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Moderbolaget		
Aktuell skatt för året	-	-
Summa skatt på årets resultat	-	-

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Koncernen		
Resultat före skatt	-68,6	-220,7
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	14,7	47,2
Skatteeffekt avseende		
outnyttjat underskott från tidigare år	-	-
ej skattepliktiga intäkter	33,3	19,6
ej avdragsgilla kostnader	-18,1	-80,0
temporära skillnader avseende fastigheter	-	-
skattemässiga avskrivningar	-	-
kapitalanskaffningskostnad som ej ingår i redovisat resultat	-	-
skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-39,2	22,0
Utnyttjande av förslutavdrag som tidigare inte redovisats	7,8	-
justering aktuell skatt avseende tidigare år	-0,1	-0,7
övrigt	-	-13,5
Inkomstskatt	-1,6	-5,4
Effektiv skattesats inom koncernen är:	1,1%	0,7%

Not 11, forts.

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Moderbolaget		
Resultat före skatt	-612,9	-73,6
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	131,9	15,8
Skatteeffekt avseende		
outnyttjat underskott från tidigare år	38,3	26,3
kapitalanskaffningskostnad som ej ingår i redovisat resultat	-	-
ej skattepliktiga intäkter	0,2	16,4
ej avdragsgilla kostnader	-127,4	-20,2
skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-38,3	-38,3
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	-4,0	-
Skatt på årets resultat	0,0	0,0

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Koncernen		
Ingående balans	1,6	9,9
Förändring redovisad via resultaträkningen	1,5	4,7
Underskott	7,8	-
Förändring fastigheter	-7,8	-
Förändring som inte har redovisats via resultaträkningen	-0,4	-13,0
Utgående balans	2,7	1,6

Not 12**Resultat per stamaktie**

Belopp i kronor (kr)	2020	2019
Resultat per stamaktie	-0,30	-7,43

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 (0) uppgår årets resultat till -70,3 mkr (-226,1) vilket motsvarar årets resultat till Moderbolagets stamaktieägare.

Der resultatet har dividerats med ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 239 073 340 stycken (30 451 152).

Utspänningseffekter förekommer ej under året eller föregående år.

VÄGT GENOMSNI TT ANTAL UTESTÅENDE STAMAKTIER

	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolaget		
Ingående totalt antal aktier	30 451 152	28 563 496
Effekt av nyemitterade aktier	208 622 188	1 887 656
Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier under året	239 073 340	30 451 152

Not 13**Ersättningar till revisorer**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Koncernen		
EY		
revisionsuppdraget	4,5	2,8
övriga tjänster	0,5	1,1
Summa	5,0	3,9
	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Moderbolaget		
EY		
revisionsuppdraget	4,5	2,5
övriga tjänster	0,5	1,1
Summa ersättningar till revisorer	5,0	3,6

Not 14**Immateriella anläggningstillgångar**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	39,7	76,8
Årets anskaffningar	-	5,1
Försäljningar/utrangeringar	-0,9	-4,8
Nedskrivningar	-	-37,4
Omklassificeringar	-	-
	38,8	39,7
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11,3	-10,4
Årets avskrivningar	-9,1	-3,5
Försäljningar/utrangeringar	0,9	2,6
Omklassificeringar	-	-
	-19,5	-11,3
Utgående redovisat värde	19,3	28,4

Not 15**Förvaltningsfastigheter**

Per 2020-12-30 förvärvar Oscar Properties förvaltningsfastigheter från SBB.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

	31 dec 2020
Verkligt värde vid årets början	
Förvärvade fastigheter	1 393,0
Omklassificeringar	-
Orealiserade värdeförändringar	36,7
Redovisade fastighetsvärden	1 429,7

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

	31 dec 2020
Genomsnittlig direktavkastningskrav	5,81 %
Genomsnittlig kalkylränta	7,76 %

Not 15, forts.

Förvärvet har redovisats som ett tillgångsförvärv. Fastigheter är värderade till verkligt värde. I förvärvet ingick en driftnettogaranti för tre år, vilken har värderats till 12 mkr, vilket motsvarar det belopp som förväntas bli inbetalt. Skillnaden mellan verkliga värden och bokförda värden för övriga tillgångar och skulder har inte bedömts vara väsentliga. Det förvärvade fastighetsbeståndet har inte inneburit något förvaltningsresultat för koncernen 2020, eftersom tillträde skedde den 30 december 2020. Dock har förändringar i redovisat värde för fastigheterna påverkat resultatet.

VÄRDERINGSMETOD

Fastighetsbestånd värderas varje kvartal. Intern och externvärdering kommer att göras årligen av samtliga fastigheter. Under 2020 har samtliga fastigheter externvärderats. Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämfört med restvärdet. Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position
- Gällande hyreskontraktsvillkor
- Investerings- och underhållsplaner

Oscar Properties samtliga förvaltningsfastigheter har värderats enligt värderingsnivå 3. Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna. Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (VPS) som ingår i "Red Book" och utfärdats av RICS samt det ramverk som upprättats av International Valuation Standard Committee (IVSC).

KALKYLRÄNTA

Från analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden samt restvärde vid kalkylperiodens slut har diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan ska motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet. Den genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden var 7,76 procent.

RESTVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämfört med restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,81 procent.

KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerar är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vissa antaganden om olika parametrar. Värdepåverkan vid förändrat driftnetto och/eller direktavkastningskrav. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfall samverkar de inte i samma riktning. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar bolagets fastighetsvärde med +/- 72 mkr.

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

Per den 31 december 2020 har hela Oscar Properties fastighetsbestånd värderats externt, med ett bedömt verkligt värde om 1 430 mkr. Verkligt värde definieras enligt följande. Det värde vid värdebedömningens till vilket köpare och säljare är beredda att genom-

föra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part. Fastighetsbeståndet har värderats enligt nedan, av marknaden vedertagen, metodik, där 100 procent av beståndet värderats av extern part. Den externa värderingen har utförts av Savills och Newsec. Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämfört med restvärdet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter uppgår till 5,81 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som används för perioden var 7,76 procent.

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

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

Not 16**Övriga materiella anläggningstillgångar**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63,5	63,0
Årets anskaffningar	13,2	1,4
Förvärv	0,5	-
Försäljningar/utrangeringar	-15,2	-0,9
Omklassificeringar	-	-
	62,0	63,5
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17,9	-17,9
Årets avskrivningar	0	-4,0
Försäljningar/utrangeringar	0,5	0,2
Omklassificeringar	-	3,9
	-17,3	-17,9
Utgående redovisat värde	44,7	45,6

Not 17**Andelar i koncernföretag**

Belopp i tusental kronor (tkr)	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	579 432	251 777
Investeringar	532 667	415 890
Försäljningar	-104 906	-100
Uppskrivningar	573 500	-
Nedskrivningar	-595 077	-88 135
Utgående redovisat värde	985 616	579 431

Årets investeringar avser 39 235 tkr köp av andelar samt 493 432 tkr aktieägartillskott.

Årets försäljningar avser försäljning av bolag för -104 906 tkr.

Not 17, forts.

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG:

Belopp i tusental kronor (tkr)	Organisationsnummer	Kapital- Säte	andel ¹	2020-12-31			2019-12-31		
				Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat	Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat
Oscar Properties Invest AB	556702-1612	Stockholm	100%	248 176	1 855	-919 461	542 000	87 740	-317 083
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
Oscar Properties Strådet 1 Holding AB	559066-8439	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	0
Oscar Properties One Holding AB	559067-4544	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	0
OPSW AB	559154-9976	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	0
Oscar Properties 29 AB	559120-3780	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	0
Oscar Properties Essingen I AB	559259-5739	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	0
Oscar Properties Essingen II AB	559260-5868	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	0
Oscar Properties Essingen III AB	559260-5876	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	0
Norrterna AB	559172-9016	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	0
Norrterna Holding 1 AB	559288-2947	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	0
Oscar Properties 33 AB	559174-6325	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
Oscar Properties 30 AB	559154-9968	Stockholm	100%	39 310	2 735	-2 996	-	-	0
Stettin Holding AB	559027-5359	Stockholm	100%	-	-	-	150	47 770	-5 703
Uppfinnaren 1 AB (publ)	556998-2936	Stockholm	100%	222 313	223 573	-972	2 313	231 795	6 584
Skurusundsbyggnad Holding AB	556968-9135	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	-
Stora Mans Holding AB	559022-3201	Stockholm	100%	16 340	87	-171	140	57	-3
Stora Mans 1 AB	559022-3144	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	-
Bakaxeln Holding AB	559069-3304	Stockholm	100%	125 150	664	-2 977	150	141	-
AlpFast AB	556642-1284	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	-
Oscar Properties Bostadsrätter AB	556998-2944	Stockholm	100%	300	384	-335	17 422	719	-11 196
Planiavägen Holding AB	559066-8447	Stockholm	100%	72 550	62 322	48 859	50	13 462	13 419
Matsoretum AB (publ)	556971-1970	Stockholm	100%	1 060	1 234	-71	760	1 305	-3
Matsorower AB (publ)	559001-4147	Stockholm	100%	1 000	1 252	-71	2 645	1 323	-1 750
Observatoriet Holding AB	556942-9722	Stockholm	100%	12 233	12 234	-71	533	12 304	-126
Hagasta Holding AB	556936-0455	Stockholm	100%	50 059	53 385	-9 390	59	62 775	-9 662
Oscar Properties 10 AB	559041-7555	Stockholm	100%	3 070	3 513	-71	70	3 584	-3
Riddarap Holding 2 AB	556923-9576	Stockholm	100%	91 450	112 338	96 727	12 950	15 611	2 631
Oscar Properties 35 AB	559198-3274	Stockholm	100%	30	29	-59 807	140	136	-14
Oscar Properties 36 AB	559199-4495	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	-
Oscar Properties Gasklockor AB	556791-3685	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	-
Oscar Properties Gasklockor 2 AB	556955-9700	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	-
Oscar Properties 37 AB	559209-4162	Stockholm	100%	2 550	389	-6 650	50	39	-11
Valerum Holding AB	559274-6985	Stockholm	100%	100 025	100 025	-	-	-	-
Valerum AB (publ)	559209-4162	Stockholm	100%	-	-	-	-	-	-
Summa andelar i koncernföretag				985 616			579 431		

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

Not 18

Fordringar och skulder på koncernföretag

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31	Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga fordringar			Långfristiga skulder		
Ingående anskaffningsvärde	-	-	Ingående anskaffningsvärde	-	-
Tillkommande	183,4	-	Tillkommande	-	-
Avgående	-	-	Avgående	-	-
Utgående anskaffningsvärde	183,4	-	Utgående anskaffningsvärde	-	-
Kortfristiga fordringar			Kortfristiga skulder		
Ingående anskaffningsvärde	2 139,0	2 624,0	Ingående anskaffningsvärde	1 561,3	1 524,0
Tillkommande	296,8	165,1	Tillkommande	180,6	351,8
Avgående	-420,0	-650,1	Avgående	-62,8	-314,6
Utgående anskaffningsvärde	2 015,8	2 139,0	Utgående anskaffningsvärde	1 679,1	1 561,3

Not 19

Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden

KONCERNEN

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

Namn	Partner	Kapitalandel	31 dec 2020		31 dec 2019	
			Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	Redovisat värde andelar	Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50 %	1,1	-	1,1	-4,1
Eriksberg Intressenter AB ¹	Veidekke	50 %	0,2	-	0,2	-
Ostam Holding AB	Wallenstam	50 %	0,2	-	2,2	1,7
Oscar Main One AB	NIAM	15 % ²	-2,4	-0,1	-1,6	0,2
SOF-11 Camilla S.å r.l	Starwood	30 % ³	15,3	-2,1	22,7	-2,1
Projektbolaget Strådet	Ungarco Förvaltnings, SaRot Investment, Dalbgrob	50 % ⁴	6,5	-0,5	0,7	0,2
Samterna	SBB	50 % ⁵	7,6	-0,1	5,7	-
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50 % ⁶	289,1	10,3	278,3	-
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			317,7	7,5	315,6	-4,1

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. Negativa resultat kommer att hanteras gemensamt av ägande bolag.

³ Aktiekapitalet fördelar sig 30/70 Oscar Properties/Starwood. Vinstdelningen med Starwood avviker från angiven kapitalandel. I beloppet ingår en omklassificering med 10,1 mkr.

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 %. Aktieägartillskott har erhållits under året med 2 mkr.

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 19, forts.

Förändringen i andelar i joint ventures/intresseföretag framgår nedan

	2020-12-31			2019-12-31		
	Joint ventures	Intresse- företag	Total andelar i joint ventures/ intresseföretag	Joint ventures	Intresse- företag	Total andelar i joint ventures/ intresseföretag
Koncernen						
Ingående anskaffningsvärde	317,1	-1,5	315,6	25,2	5,4	30,6
Resultatandel	7,6	-0,1	7,5	-4,4	0,2	-4,2
Förvärv	-	-	-	-	-	-
Tillskott	-12,8	-	-2,7	296,3	-	296,3
Omklassificering	10,1	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-2,7	-2,7	-	-7,1	-7,1
Avyttringar	-	-	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	321,9	-4,2	317,7	317,1	-1,5	315,6

Koncernen har väsentliga åtaganden eller eventalförpliktelser avseende joint ventures/intresseföretag samt aktiepanter i Torsplan som är väsentliga för koncernen. I koncernen redovisas alla innehav per 2020-12-31 enligt kapitalandelsmetoden.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG OM JOINT VENTURES/INTRESSEFÖRETAG

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

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

Resultaträkning sammandrag	SOF-11 Camilla S.å.r.l	
	2020-12-31	2019-12-31
Intäkter	-	-
Rörelsekostnader	-	-
Värdetförändring fastigheter	-	-
Resultat från andelar	-0,8	-0,5
Finansnetto	-6,3	-6,5
Skatt	-	-
Årets resultat ¹	-7,1	-7,0

¹ Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat

Balansräkning sammandrag	SOF-11 Camilla S.å.r.l	
	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar	810,4	772,2
Omsättningstillgångar	1,2	-
Summa tillgångar	811,5	772,2
Långfristiga skulder	788,9	745,2
Kortfristiga skulder	2,3	0,8
Summa skulder	791,3	746,0
Nettotillgångar	20,3	26,2

Not 19, forts.

Resultaträkning sammandrag	Torsplan	
	2020-12-31	2019-12-31
Intäkter	9,9	-
Rärelsekostnader	0,4	0,0
Värdeförändring fastigheter	-	-
Resultat från andelar	0,5	-
Finansnetto	64,3	131,9
Skatt	-	5,3
Årets resultat ¹	55,3	137,3

¹ Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat

Balansräkning sammandrag	Torsplan	
	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar	429,7	503,4
Omsättningstillgångar	341,4	12,5
Summa tillgångar	771,1	515,9
Långfristiga skulder	100,0	-
Kortfristiga skulder	214,9	7,3
Summa skulder	314,9	7,3
Nettotillgångar	456,2	508,5

Not 20**Fordringar på joint ventures/
intresseföretag**

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Långfristiga fordringar		
SOF-11 Comilla S.ä.r.l. (Starwood)	237,5	221,5
Utgående anskaffningsvärde	237,5	221,5

Fordran avser två aktieägarlån, löper med 3 % fast ränta och förfaller 2023-03-20 samt 2028-03-20.

Not 21**Nyttjanderättstillgångar**

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	36,0	-
Per 1 januari 2019		25,1
Justering av tillkommande nyttjanderätter	-	12,5
Avyttring	-	-1,6
Utgående anskaffningsvärde	36,0	36,0
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9,2	-
Avskrivningar	-8,8	-9,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18,0	-9,2
Redovisat värde	18,0	26,8

Koncernen leasar ett fåtal hyreslokaler vari koncernen bedriver sin verksamhet med därtill hörande garageplatser. Den genomsnittliga leasingperioden är cirka 3 år för lokaler och mellan ett till två år för garageplatserna.

Koncernen har förlängningsoptioner för koncernens hyresavtal som kan nyttjas ett år innan slutet av den ej uppsägningsbara hyresperioden. Vid varje förlängningstidpunkt har Oscar Properties en rättighet att förlänga 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.

En löptidsanalys utav leasingsskulden presenteras i not 30.

Not 21, forts.

Resultateffekt	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar på nyttjanderätter	8,8	9,2
Räntekostnader för leasingkulder	0,6	0,6
Kostnader som avser leasing av tillgångar av lågtvärde	0,3	0,5
Kostnader hänförliga till variabla leasingavgifter som inte inkluderas i värderingen av leasingkulden	0,5	0,8

Den 31 december 2020, har koncernen inte några väsentliga förpliktelser gällande korttidsleasingsavtal.

Löpårsanalys:

	2020-12-31	2019-12-31
Inom ett år	6,1	8,6
Senare än 1 år, men inom 5 år	10,5	16,0
Senare än 5 år	0	0
	16,6	24,6

Klassificeras som:

Långfristiga skulder	10,5	16,0
Kortfristiga skulder	6,1	8,6
	16,6	24,6

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

Not 22

Övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	183,9	202,2
Tillkommande fordringar	215,7	6,1
Reglerade fordringar	-165,0	-24,4
Utgående anskaffningsvärde	234,6	183,9

	2020-12-31	2019-12-31
Mödrbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	15,6	29,8
Tillkommande fordringar	-	-
Reglerade fordringar	-	-14,2
Utgående anskaffningsvärde	15,6	15,6

Not 23

Projektfastigheter

Inga förvärv har skett under 2020.

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	1 786,8	2 876,7
Aktiverade projektutvecklingskostnader	101,5	153,3
Nedskrivning	-27,0	-182,5
Omklassificeringar	-31,0	20,9
Avyttringar	-861,4	-1 081,6
Utgående anskaffningsvärde	968,9	1 786,8

Not 24

Kundfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Kundfordringar	69,7	4,2
Hyresfordringar	1,7	2,3
Kundfordringar – netto	71,4	6,5
Kundfordringar fördelade per valuta	71,4	6,5
SEK	71,4	6,5

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Ingående värde	0,0	0,0
Reservering för osäkra fordringar	-1,2	0,0
Fordringar som skrivits bort under året som ej är indrivningsbara	0,0	0,0
Återförda outnyttjade belopp	0,0	0,0
Utgående värde	-1,2	0,0

Åldersanalys kundfordringar 2020-12-31

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

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

Not 25 Övriga kortfristiga fordringar

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

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	51,9	387,7
Tillkommande fordringar	192,9	10,1
Reglerade fordringar	-36,0	-280,7
Omklassificering	-	-66,1
Summa övriga kortfristiga fordringar	208,9	51,9
	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	70,3	299,4
Tillkommande fordringar	6,6	22,8
Reglerade fordringar	-69,5	-251,8
Omklassificeringar	-	-
Summa övriga kortfristiga fordringar	7,4	70,3

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Förutbetalad hyra	1,7	2,8
Förutbetalda kostnader	10,2	3,3
Upplupna intäkter projekt	68,4	169,1
Upplupna ränteutgifter	0,3	-
Övriga poster	4,0	4,0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84,6	179,2
	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolaget		
Förutbetalda kostnader	0,8	0,2
Upplupna intäkter	2,4	6,9
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3,2	7,1

Not 27 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Kassa och bank	109,9	66,4
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	109,9	66,4
	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolaget		
Kassa och bank	36,2	26,7
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	36,2	26,7

Not 28 Eget kapital

Aktiekapitalet för Oscar Properties består av 241 442 376 utestående aktier. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Bolaget har tre aktieslag; stamaktier, preferensaktier och preferensaktier serie B. Preferensaktierna ger företräde per år framför stamaktierna till utdelning om högst 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.

Uppskrivningsfonden är att täcka förluster eller öka aktiekapitalet via så kallat fondemission.

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

Balanserade vinstmedel består av uppberedade vinstmedel.

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 28, 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
2020, december	Emission och utbyte	48 544 515	17 633 039
2020	Vid årets slut	241 442 376	286 463 432

¹ Kvotvärdet den 31 december är 1,19 kr och med netto antal utestående BTA:er är kvotvärdet 0,14 kr.

TOTALT ANTAL AKTIER PER AKTIESLAG

Tidpunkt	Transaktion	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier serie B	Totalt antal aktier
2011, december	Utgången av året	5 000			5 000
2012, december	Apportemission	473 333			473 333
	Uppdelning (50:1)	23 438 317			23 438 317
2013, februari	Emission		625 000		625 000
2013, december	Emission		106 250		106 250
2014, februari	Emission	4 153 333			4 153 333
2015, maj	Inlösen		-731 250		-731 250
	Fondemission		140 349		140 349
	Utgivande nya preferensaktier		1 059 651		1 059 651
2016, mars	Nyemission			400 000	400 000
2016, maj	Nyemission			50 000	50 000
	Fondemission		140 349		140 349
2017, februari	Nyemission	493 513			493 513
2017, juni	Fondemission		142 817		142 817
	Inlösen			-42 072	-42 072
2018, maj	Fondemission		571 269		571 269
2018, juni	Fondemission		180 000		180 000
2018, juli	Inlösen			-273 327	-273 327
2019, oktober	Obligationskonvertering	4 859 790			4 859 790
2019, december	Nedsättning aktiekapital	-35 792 322			-35 792 322
	Emission och utbyte	157 105 539			157 105 539
	Fondemission	35 792 322			35 792 322
2020, december	Emission och utbyte	48 544 515			48 544 515
2020	Vid årets slut	239 073 340	2 234 435	134 601	241 442 376
Rösträtt per aktie		1	1/10	1/10	
Antal röster		239 073 340	223 444	13 460	239 310 244
Procent av röster		99,9%	0,1%	0,0%	100%
Procent av kapital		92,3%	7,3%	0,4%	100%
Slutkurs 2020-12-31, kr/ aktie		0,298	45,75	110,00	
Börsvärde, mkr		71	102	15	

Not 29

Räntebärande skulder

Nedanstående tabell visar koncernens och moderbolagets upplåning.

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	805,3	528,6
Obligationslån	967,0	668,5
Övriga räntebärande skulder	249,0	25,0
Preferensaktier serie B	3,4	18,8
Summa	2 024,7	1 241,0
	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolaget		
Skulder till kreditinstitut	85,3	-
Obligationslån	256,9	311,4
Övriga räntebärande skulder	19,0	25,0
Summa	361,2	336,3

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

Obligationslån i koncernen uppgick till 967,0 mkr (668,5). Dessa utgörs framförallt av en senior icke säkerställd obligation i moderbolaget om 311,4 mkr (311,4) där återköp om totalt 54,4 mkr, samt en senior säkerställd obligation i dotterbolaget Valerum AB (publ) om 710 mkr. Obligationen i moderbolaget förfaller under september 2023 med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 550 baspunkter och i dotterbolaget under april 2023 med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 400 baspunkter. Obligationen i moderbolaget är sedan januari 2018 marknadsnoterade på Nasdaq Stockholm. Skulder till kreditinstitut i koncernen uppgick till 805,3 mkr (528,6) med en genomsnittligränta om 8,81 % på balansdagen. Skulderna utgörs framförallt av lån. Moderbolagets skulder till kreditinstitut uppgick till 85,3 mkr (0) med en genomsnittlig ränta om 16,67%. Övriga räntebärande skulder uppgick till 249,0 mkr (25,0) i koncernen med en genomsnittlig ränta om 7% där 230 mkr avser säljarrevers och 19 mkr i moderbolaget med en genomsnittlig ränta om 7%.

Not 30

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 40-41.

FINANSIERINGSRISKER

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

Koncernens verksamhet är huvudsakligen att bedriva projektutveckling av bostadsrätter samt fastighetsförvaltning. 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 30, forts.**LÖPTIDSANALYS (BELOPP INKLUSIVE RÄNTA)**

Koncernen, 2020-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	635,0	5,2	5,2	5,2	178,3	828,9
Obligationslån	45,5	45,5	1 042,5	-	-	1 133,5
Leasingskuld	6,1	4,2	4,2	2,1	-	16,6
Övriga räntebärande skulder	158,1	3,0	112,0	-	-	273,1
Övriga skulder till intresseföretag	281,3	-	-	-	-	281,3
Leverantörsskulder	64,4	-	-	-	-	64,4
Upplupna kostnader	120,3	-	-	-	-	120,3
Total	1 310,7	57,9	1 163,9	7,3	178,3	2 718,1
Koncernen, 2019-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	199,1	334,6	-	-	-	533,7
Obligationslån	363,8	311,3	-	-	-	675,1
Leasingskuld	8,6	6,4	4,2	5,4	-	24,6
Övriga räntebärande skulder	6,0	-	245,9	-	-	251,9
Övriga skulder till intresseföretag	23,1	-	-	-	-	23,1
Leverantörsskulder	144,6	-	-	-	-	144,6
Upplupna kostnader	250,8	-	-	-	-	250,8
Total	996,0	652,3	250,1	5,4	-	1 903,8
Moderbolaget, 2020-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	91,3	-	-	-	-	91,3
Obligationslån	17,1	17,1	323,0	-	-	357,2
Övriga räntebärande skulder	19,9	-	-	-	-	19,9
Skulder till intresseföretag	7,5	-	-	-	-	7,5
Leverantörsskulder	9,9	-	-	-	-	9,9
Upplupna kostnader	25,8	-	-	-	-	25,8
Totalt	171,4	17,1	323,0	-	-	511,5
Moderbolaget, 2019-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år	Total
Obligationslån	-	311,3	-	-	-	311,3
Övriga räntebärande skulder	6,0	-	-	-	-	6,0
Skulder till intresseföretag	7,1	-	-	-	-	7,1
Leverantörsskulder	10,1	-	-	-	-	10,1
Upplupna kostnader	6,7	-	-	-	-	6,7
Totalt	29,9	311,3	-	-	-	341,2

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 15,1 mkr (8,2) per procentenhet givet de räntebärande skulderna på balansdagen.

VALUTARISK

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

LIKVIDITETS- OCH REFINANSERINGSRISK

Med finansierings- och refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade och/eller kostnaden högre när lån skall omsättas eller nya ska tas upp. Med likviditetsrisk avses risken att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas till följd av otillräcklig likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löptider hos flera kreditinstitut. Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2020 till 109,9 mkr (66,4).

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 motpartsriskerna. Koncernen hanterar kreditrisken genom att begränsa sina motparter till ett antal större välkända banker och finansiella institutioner samt övervaka deras ställning.

Not 30, forts.

FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING 2020

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp (mkr)	Andel, %
2021	755	37 %
2022	-	-
2023	1 067	53 %
>2024	201	10 %
Totalt	2 023	100 %

REDOVISAT VÄRDE OCH VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

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

För övriga räntebärande långfristiga respektive kortfristiga skulder bedöms det verkliga värdet inte avvika materiellt från

redovisat värde då ledtiden mellan lånens upptagande och balansdagen är kort.

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

Obligationslånet om 256,9 mkr värderas till verkligt värde enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär värdering utifrån direkt eller indirekt marknadsdata. Vid periodens utgång uppgick obligationslånet till 0,45 procent av det nominella värdet.

Preferensaktier av serie B, som på grund av emissionsvillkoren bedöms vara räntebärande skulder, värderas enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin då aktierna är noterade. Den 31 december 2020 var aktiekursen för preferensaktier av serie B 110 kronor per aktie.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen 2020-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar joint ventures/ intresseföretag	237,5				237,5	237,5
Övriga långfristiga fordringar	234,6				234,6	234,6
Kundfordringar	70,1				70,1	70,1
Övriga fordringar	208,9				208,9	208,9
Likvida medel	109,9				109,9	109,9
Summa tillgångar	861,0	-	-	-	861,0	861,0
Skulder till kreditinstitut			805,3		805,3	805,3
Obligationslån			967,0		967,0	836,3
Övriga räntebärande skulder			249,0		249,0	249,0
Övriga långfristiga skulder			51,1		51,1	51,1
Leverantörsskulder			64,4		64,4	64,4
Övriga kortfristiga skulder			359,5		359,5	359,5
Summa skulder	-	-	2 496,3	-	2 496,3	2 365,6

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	183,9				183,9	183,9
Kundfordringar	6,5				6,5	6,5
Övriga fordringar	51,9				51,9	51,9
Likvida medel	66,4				66,4	66,4
Summa tillgångar	530,2	-	-	-	530,2	530,2
Skulder till kreditinstitut			528,6		528,6	528,6
Obligationslån			668,5		668,5	557,8
Övriga räntebärande skulder			25,0		25,0	25,0
Övriga långfristiga skulder			347,8		347,8	347,8
Leverantörsskulder			144,6		144,6	144,6
Övriga kortfristiga skulder			73,5		73,5	73,5
Summa skulder	-	-	1 788,0	-	1 788,0	1 677,3

Not 30, forts.

Moderbolaget 2020-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar koncernföretag	2 199,1				2 199,1	2 199,1
Övriga långfristiga fordringar	15,6				15,6	15,6
Övriga fordringar	7,4				7,4	7,4
Likvida medel	36,2				36,2	36,2
Summa tillgångar	2 258,3	-	-	-	2 258,3	2 258,3
Skulder till kreditinstitut			85,3		85,3	85,3
Obligationslån			256,9		256,9	115,6
Övriga räntebärande skulder			19,0		19,0	19,0
Skulder koncernföretag			1 679,1		1 679,1	1 679,1
Skulder till intresseföretag			7,5		7,5	7,5
Leverantörsskulder			9,9		9,9	9,9
Övriga kortfristiga skulder			0,4		0,4	0,4
Summa skulder	-	-	2 058,1	-	2 058,1	1 916,8
Moderbolaget 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 koncernföretag	2 139,0				2 139,0	2 139,0
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	2 251,6	-	-	-	2 251,6	2 251,6
Obligationslån			311,4		311,4	115,6
Övriga räntebärande långfristiga skulder			19,0		19,0	19,0
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	-	-	1 925,6	-	1 925,6	1 729,8

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Upplupna räntekostnader	30,9	22,5
Förutbetald hyra	15,1	2,2
Upplupna personalkostnader	3,3	7,3
Upplupna projektkostnader	41,4	152,7
Upplupna emissionskostnader	22,2	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22,5	68,3
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135,4	253,0

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

	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	1,7	3,6
Upplupna personalkostnader	1,8	1,8
Upplupna emissionskostnader	22,2	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,1	1,3
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25,8	6,7

Not 32 Leasingkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolaget		
Årets kostnad	0,4	0,4
Inom 1 år	0,2	0,1
1-5 år	0,0	0,0
Summa	0,2	0,1

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

Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
<i>Ställda panter</i>		
Fastighetsinteckningar	1 297,0	728,8
Pantsatta reverser	216,2	974,3
Aktier i dotterbolag	97,8	6,4
Värdepapper	18,6	-
Likvida medel	0,1	0,1
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Borgensåtaganden	465,0	892,8

	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolaget		
<i>Ställda panter</i>		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Aktier i dotterbolag	100,6	inga
Värdepapper	18,9	-
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Borgensåtaganden	1 438,2	1 680,7

Pantsatta reverser avser vinstreverser, fastighetsreverser samt andelar i Brf. Av dessa pantsatta reverser avser 216,2 mkr lån och 0 mkr pantsatta reverser för byggkreditiv.

Borgensåtaganden i koncernen avser förvärvslån och byggnadskreditiv om 465,0 mkr avseende pågående projekt. Borgensåtaganden i moderbolagets avser förvärvslån, topplån, byggnadskreditiv och säljarreverser. Av dessa avser 431 mkr Valerumförvärvet och 1 007 mkr pågående projekt.

Not 34

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 dotterbolag, se not 17 *Andelar i koncernföretag*, samt ledande befattningshavare, se not 8 *Personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar*.

Under 2020 uppgick nettoomsättningen till joint ventures/ intresseföretag till 0 mkr (0).

Ett hyreskontrakt upprättades mellan Oscar Properties Förvaltning AB och ett bolag kopplat till Oscar Engelberts fru, Giovanna Engelbert. Den mindre lokalen som hyrdes ut angränsar till Oscar Properties huvudkontor på Linnegatan 2 i Stockholm. Ytan hyrdes ut på samma villkor som Oscar Properties hyr av Humlegården för. Hyresavtalet upprättades i april 2020 och upphörde i augusti 2020.

Not 35

Vinstdisposition

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Överkursfond	540 960 835 kr
Balanserat resultat	526 434 213 kr
Årets förlust 2020	-612 947 234 kr
Summa disponibla medel	454 447 814 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, 239 073 340 aktier, utdelas 0 kr dvs sammanlagt	0
Sammanlagt av styrelsen föreslagen utdelning uppgår till	0
Summa föreslagen utdelning	0

Balanseras i ny räkning **454 447 814 kr**

Not 36

Händelser efter balansdagen

- Oscar Properties tillsammans med Samhällsbolaget i Norden AB offentliggör projektstart för produktion av 80 lägenheter i Karlskrona. Totalt ska 170 lägenheter produceras.
- Oscar Properties anställer Erik Grass som fastighetschef och Fanny Algstedt som analytiker inför kommande expansion.
- Oscar Properties förvärvar tre byggrätter i centrala Sundsvall för produktion omkring 200 bostäder. Oscar Oscar Properties tecknar avtal om förvärv av fastighet i Rotebro med ett underliggande preliminärt värde om 100 mkr och tillträde i Q3 2021.
- Oscar Properties har valt att inte gå vidare med förvärv av bostadsportfölj i norra Sverige efter en icke tillfredsställande Due Dilligence.
- Oscar Properties har avtalat med Gabriëlsson Invest AB (GIAB) om ett övertagande av projektet Biografen. Bakgrunden till detta beslut är att bolaget vill lägga all kraft på att fortsätta fokusera på att bygga en attraktiv förvaltningsportfölj. Avtalet innebär att från och med kvartal 1 2021 så kommer inte BRF Biografen Penthouse att konsolideras. Avtalet har inga andra finansiella konsekvenser.
- Tidpunkten för offentliggörande av Bolagets delårsrapport för det första kvartalet 2021 senareläggs till fredagen den 28 maj 2021.
- Oscar Properties förvärvar en nyproducerad fastighet i Rotebro, norr om Stockholm. Fastigheten kommer vid tillträde vara fullt uthyrd och omfattar 4 200 kvadratmeter uthyrbar area. Underliggande fastighetsvärde uppgår preliminärt till 100 miljoner. Vid tillträde till fastigheten sker en riktad emission till säljaren om 15 miljoner kronor. Emissionskursen fastställs i samband med tillträde.
- Styrelsen i Oscar Properties Holding AB (publ) har beslutat om en företrädesemission av stamaktier om cirka 150 mkr och föreslår en apportionemission av stamaktier om cirka 117 mkr.
- Oscar Properties förvärvar två fastigheter i Katrineholm och Falköping. Förvärven finansieras genom en riktad emission om 25 miljoner kronor. Emissionskursen fastställs i samband med tillträdet. Driftnettot uppgår till cirka 10 miljoner kronor med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 150 miljoner kronor.

Not 37**Bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar****EFFEKTER VID ÖVERGÅNG TILL NYA REDOVISNINGSPRINCIPER**

Oscar Properties tillämnar från den 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar. Redovisningen är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 Koncernredovisning. Bostadsrättsföreningarna konsolideras till den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och styrelse därmed utses av boende medlemmarna.

Det innebär att Oscar Properties redovisar projekten i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt och räntebärande kortfristiga skulder. Den ändrade redovisningsprincipen innebär

också att intäkter och således resultat för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar redovisas vid en viss tidpunkt i samband med att Oscar Properties uppfyllt sitt prestationsåtagande. I och med ändringen redovisar Oscar Properties när slutkunden erhållit kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

Enligt tidigare redovisningsprinciper konsoliderade Oscar Properties inte bostadsrättsföreningar från den tidpunkt då avtal tecknats avseende marköverlåtelse och totalentreprenad. Intäkter och kostnader redovisades över tid i takt med projektets färdigställande genom en succesiv vinstavräkning. Samtliga jämförelsetal för 2019 är omräknade om inget annat anges.

Nedanstående tabeller visar de omräknade siffrorna för perioden januari-december 2019, enligt den nya redovisningsprincipen.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING JANUARI-DECEMBER 2019

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Rapporterad resultaträkning	Ändrad redovis- ningsprincip	Koncernen IFRS
Försäljning av varor och tjänster	862,7	-73,9	788,8
Hysesintäkter	25,4	1,9	27,3
Nettoomsättning	888,1	-72,0	816,1
Produktionskostnader	-1 013,3	58,7	-954,6
Fastighetskostnader	-11,6	-0,4	-12,0
Summa rörelsens kostnader	-1 024,9	58,3	-966,6
Bruttoresultat	-136,8	-13,7	-150,5
Övriga väsentliga rörelseposter			
Central administration	-94,1	-	-94,1
Nedskrivning av projektfastigheter Gasklockan	-182,5	-	-182,5
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	206,4	105,9	312,3
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-4,1	-	-4,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-
Rörelseresultat	-211,1	92,2	-118,9
Finansiella intäkter	23,7	-8,7	15,0
Finansiella kostnader	-116,8	-	-116,8
Resultat från finansiella poster	-93,1	-8,7	-101,8
Resultat före skatt	-304,2	83,5	-220,7
Inkomstskatt	-5,4	-	-5,4
Periodens resultat	-309,6	83,5	-226,1

Not 37, forts.

KONCERNENS BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2019

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Rapporterad balansräkning	Ändrad redovisningsprincip	Koncernen IFRS
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	28,4	-	28,4
Förvaltningsfastigheter	-	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	45,6	-	45,6
Andelar i intresseföretag/joint ventures	315,6	-	315,6
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	221,5	-	221,5
Nyttjanderättstillgång	26,7	0,1	26,8
Övriga finansiella anläggningstillgångar	336,7	-152,8	183,9
Summa anläggningstillgångar	974,5	-152,8	821,7
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	873,1	913,7	1 786,8
Andelar i bostadsrättsföreningar	37,0	-	37,0
Upparbetad ej fakturerad intäkt	247,8	-247,8	-
Övriga omsättningstillgångar	357,3	-110,3	247,0
Likvida medel	64,9	1,5	66,4
Summa omsättningstillgångar	1 580,1	557,0	2 137,1
SUMMA TILLGÅNGAR	2 554,6	404,2	2 958,8
EGET KAPITAL			
Eget kapital	883,0	-20,6	862,4
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3,0	-	3,0
Obligationslån	311,3	-	311,3
Långfristig leasingkund	16,0	-	16,0
Övriga räntebärande långfristiga skulder	19,0	-	19,0
Övriga långfristiga skulder	87,5	260,3	347,8
Uppskjutna skatteskulder	1,6	-	1,6
Summa långfristiga skulder	438,4	260,3	698,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	331,0	194,6	525,5
Obligationslån	357,2	-	357,3
Kortfristig leasingkund	8,6	-	8,6
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	6,0	-	6,0
Övriga kortfristiga skulder	530,4	-30,2	500,2
Summa kortfristiga skulder	1 233,2	164,5	1 397,7
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 554,6	404,2	2 958,8

Not 37, forts.

KONCERNENS BALANSRÄKNING 1 JANUARI 2019

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Rapporterad balansräkning	Ändrad redovisningsprincip	Koncernen IFRS
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	66,4	-	66,4
Förvaltningsfastigheter	20,9	-	20,9
Övriga materiella anläggningstillgångar	45,0	-	45,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	30,6	-	30,6
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	213,0	-	213,0
Nyttjanderättstillgång	-	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	490,4	-378,2	112,2
Summa anläggningstillgångar	866,3	-378,2	488,1
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	1 205,7	1 597,3	2 803,0
Andelar i bostadsrättsföreningar	73,7	-	73,7
Upparbetad ej fakturerad intäkt	557,6	-557,6	-
Övriga omsättningstillgångar	593,6	-258,6	852,2
Likvida medel	101,7	11,5	113,2
Summa omsättningstillgångar	2 532,3	1 309,8	3 842,1
SUMMA TILLGÅNGAR	3 398,6	931,6	4 330,2
EGET KAPITAL			
Eget kapital	1 026,2	-104,1	922,1
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	35,3	324,0	359,5
Obligationslån	497,2	-	497,2
Långfristig leasingskuld	-	-	-
Övriga räntebärande långfristiga skulder	76,0	-	76,0
Övriga långfristiga skulder	94,0	710,9	804,9
Uppskjutna skatteskulder	9,9	0,1	10,0
Summa långfristiga skulder	712,4	1 035,2	1 747,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	576,2	-	576,2
Obligationslån	529,7	-	529,7
Kortfristig leasingskuld	-	-	-
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	554,2	0,3	554,5
Summa kortfristiga skulder	1 660,1	0,3	1 660,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 398,6	931,6	4 330,2

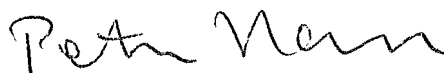


No.4, Nacka Strand

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.

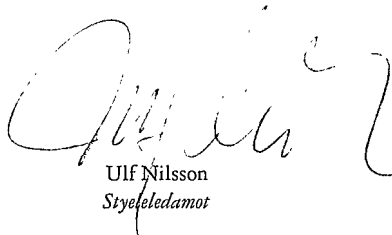
Stockholm den 26 mars 2021



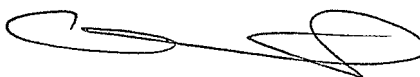
Peter Norman
Styrelseordförande



Therese Agerberth
Styrelseledamot



Ulf Nilsson
Styrelseledamot




Oscar Engelbert
Styrelseledamot, VD

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 26 mars 2021. Koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 18 maj 2021.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2021.

Ernst & Young AB



Oskar Wall
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 2020-01-01 – 2020-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44-97 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen uppräntats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har uppräntats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och fastighetsbeståndet i koncernen värderades den 31 december 2020 till 1 430 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2020 har hela fastighetsbeståndet värderats av externa värderare. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets individuella risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen som kan få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning anser vi att detta är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnittet Förvaltningsfastigheter i not 1 samt i not 15 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat värderingsmetod och indata i de externt uppräntade värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har granskat förvärfvsavtal. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation samt granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader för ett

urval av fastigheterna. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Värdering projektfastigheter

Beskrivning av området

Koncernens projektfastigheter uppgår till 969 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. En beskrivning av värdering av projektfastigheterna framgår av avsnittet Projektfastigheter i not 1 samt i not 23 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.

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

Beskrivning av området

Ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt som är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 Koncernredovisning. Förändringen, jämfört med tidigare redovisningsprincip, innebär att bostadsrättsföreningarna, för vilka koncernen har pågående bostadsrättsprojekt, konsolideras.

Beaktat den principförändring koncernen gjort beträffande bedömningen av bestämmande inflytande 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.

Koncernens beskrivning av den nya principen framgår av avsnittet Ändrade redovisningsprinciper för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar i Not 1.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi tagit del av och utvärderat företagens ändrade redovisningsprinciper för konsolidering av bostadsrättsföreningar. Vi har tagit del av företagens analys och bedömning av om besrämmande inflytande föreligger eller inte rörande de aktuella bostadsrättsföreningarna utifrån kriterierna i IFRS 10 samt Finansinspektionens bedömning.

Vi har granskat lämnad tilläggsinformation i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-43 och 98-99. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovis-

ningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga

för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Oscar Properties Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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 revisionsssed 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 fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 tryggt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige all-

2021070226066

tid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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

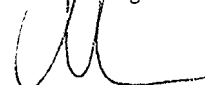
Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Oscar Properties ABs revisor av bolagsstämman den 30 juni 2020 och har varit bolagets revisor sedan 20 april 2016.

Anmärkning

Vid flera tillfällen under räkenskapsåret har avdragen källskatt, debiterad skatt och arbetsgivaravgifter inte betalats i rätt tid.

Stockholm den 26 mars 2021

Ernst & Young AB



Oskar Wall

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 slutbesikring.

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.

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.

Bostadsrättsföreningar

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

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

FINANSIELLA DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital, %

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

Balansomslutning

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

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.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Resultat per stamaktie, kronor

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

BTA Betalda Tecknade Aktier, Antal

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

Aktieägarinformation

ÅRSSTÄMMA 2021

Aktieägarna i Oscar Properties Holding AB (publ) kallas till årsstämma tisdagen den 18 maj 2021, kl. 13:00 i Oscar Properties Holding AB:s lokaler Linnégatan 2, Stockholm.

Anmälan m m

Aktieägare som önskar delta i stämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast måndagen den 10 maj 2021, dels anmäla sig hos bolaget senast måndag den 10 maj 2021. Anmälan kan ske via post till Oscar Properties Holding AB (publ), Box 5123, 102 43 Stockholm, via telefon 08-510 607 70 eller via e-post till bolagsstamma@oscarproperties.se. Vid anmälan ska anges namn, person eller organisationsnummer, aktieinnehav, adress, telefonnummer dagtid samt, i förekommande fall, det antal biträden (högst två) som avses medföras vid stämman.

Om aktieägare avser att låta sig företrädas av ombud bör fullmakt i original och övriga behörighetshandlingar biläggas anmälan. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska bestyrkt kopia av registreringsbevis för den juridiska personen eller motsvarande behörighetshandlingar bifogas. Fullmaktsformulär finns att hämta på bolagets webbplats, www.oscarproperties.se. Fullmakter utan särskild bestämmelse om giltighetstid gäller i ett år från utfärdandet.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier hos bank eller annan förvaltare måste, för att få delta i stämman, tillfälligt registrera aktierna i eget namn. Sådan registrering måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast måndagen den 3 maj 2021, vilket innebär att aktieägaren bör underrätta förvaltaren om sin önskan i god tid före detta datum.

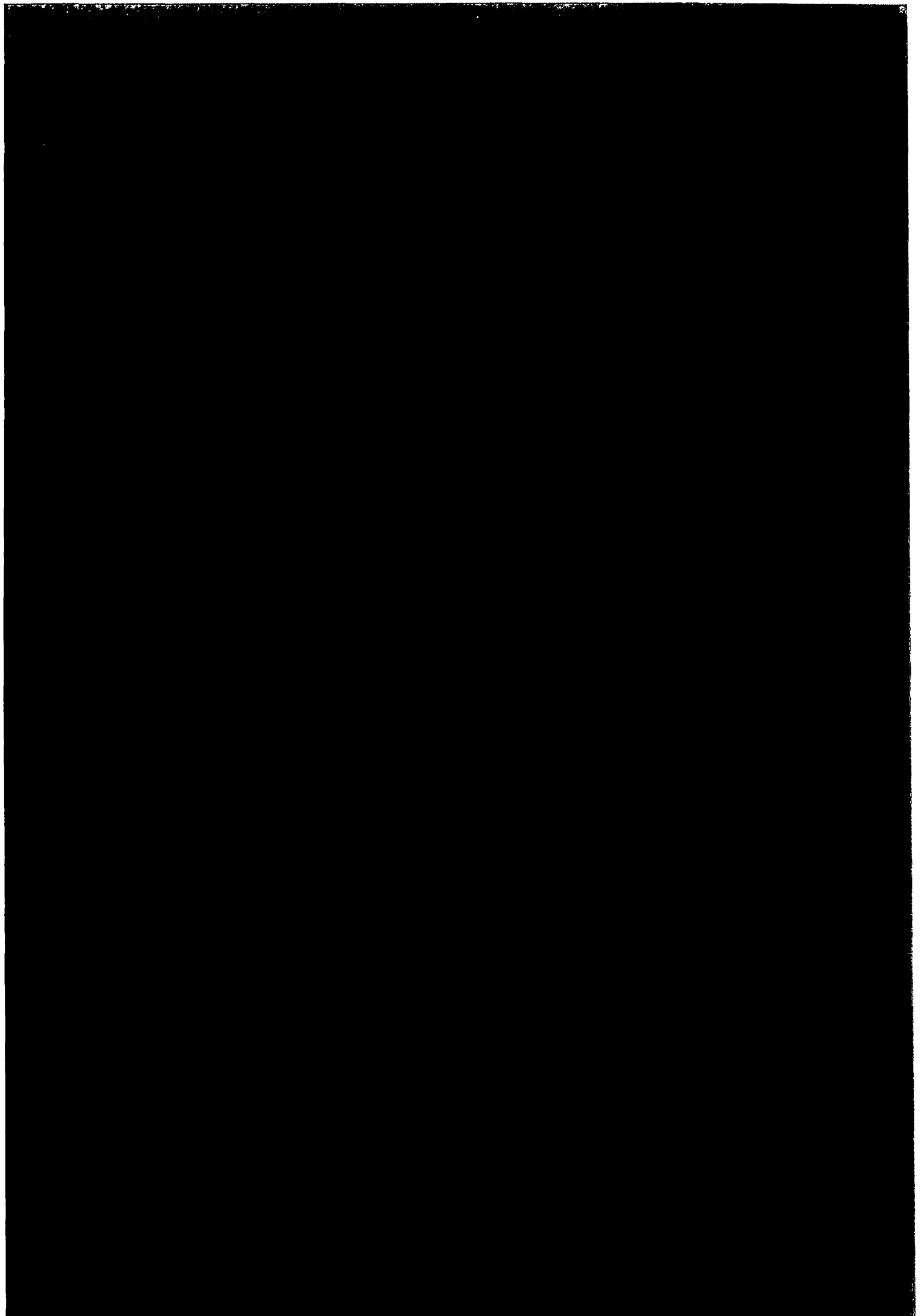
FINANSIELL KALENDER 2021

Delårsrapport januari-mars 2021	28 maj 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	16 juli 2021
Delårsrapport januari-september 2021	11 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	23 februari 2022

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

Oscar Properties



2021070226071

