Prospekt avseende upptagande till handel av stamaktier i

Oscar Properties Holding AB (publ)

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 2 juli 2021 och är giltigt för en tid av tolv månader efter godkännandet förutsatt att Prospektet kompletteras med tillägg när så krävs enligt Prospektsförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats med anledning av upptagandet till handel av nyemitterade stamaktier i Oscar Properties Holding AB (publ) på Nasdaq Stockholms huvudmarknad ("**Nasdaq Stockholm**"). Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Bolaget, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion. Med "**Oscar Properties**" eller "**Bolaget**" avses i Prospektet Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521 eller den koncern vari Oscar Properties Holding AB (publ) är moderbolag ("**Koncernen**") och/eller bolag inom Koncernen, beroende på sammanhanget.

Prospektet har upprättats med anledning av upptagandet till handel av nyemitterade stamaktier i Bolaget på Nasdaq Stockholm. Detta Prospekt har upprättats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017 /1129 ("**Prospektförordningen**"). Tvist med anledning av detta Prospekt ska avgöras enligt svensk materiell rätt och av svensk domstol exklusivt. Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

Offentliggörande av Prospektet innebär inte att informationen häri är aktuell och uppdaterad vid någon annan tidpunkt än per datumet för Prospektet, att ingen förändring har skett avseende Bolagets verksamhet efter datumet för Prospektet, eller att informationen i Prospektet är korrekt vid något senare datum än per datumet för Prospektet.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017 /1129. Finansinspektionen godkänner enbart detta Prospekt i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129 och detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i Prospektet. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

En investering i värdepapper inbegriper risker, se avsnitt "*Riskfaktorer*". När investerare fattar ett investeringsbeslut bör de göra sin egen bedömning huruvida det är lämpligt att investera i aktierna. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden.

Tvist rörande eller med anledning av innehållet i Prospektet eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras exklusivt enligt svensk lag och av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Prospektet finns tillgängligt på Bolagets webbplats, www.oscarproperties.com, och kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats, www.fi.se. Informationen på Bolagets webbplats är inte införlivad i Prospektet och utgör inte en del av Prospektet, såvida denna information inte har införlivats i Prospektet genom hänvisning. För information om vilka handlingar som har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnitt "*Legala frågor och övrig information – Handlingar införlivade genom hänvisning*".

FRAMTIDSINRIKTADE UTTALANDEN, MARKNADSINFORMATION MED MERA

Prospektet innehåller framtidsinriktade uttalanden som återspeglar Oscar Properties aktuella syn på framtida händelser samt finansiell, operativ och övrig utveckling. Framtidsinriktad information kan urskiljas genom att den inte uteslutande avser historiska eller aktuella sakförhållanden eller genom att den kan innefatta ord såsom "kan", "ska", "förväntas", "tros", "uppskattas", "planeras", "förbereds", "beräknas", "har för avsikt att", "prognostiseras", "försöker" eller "skulle kunna", eller negationer av sådana ord och andra variationer därav eller jämförbar terminologi. Dessa framtidsinriktade uttalanden gäller endast per datumet för Prospektet. Oscar Properties gör ingen utfästelse om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framtidsinriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt såvida det inte finns en skyldighet härtill enligt lag. Även om Oscar Properties anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framtidsinriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa framtidsinriktade uttalanden förverkligas eller visar sig vara korrekta. Följaktligen bör presumtiva investerare inte lägga otillbörlig vikt vid dessa och andra framtidsinriktade uttalanden.

I avsnittet "*Riskfaktorer*" finns en beskrivning, dock inte fullständig, av faktorer som kan medföra att faktiskt resultat eller utveckling skiljer sig avsevärt från historisk information eller från framtidsinriktade uttalanden. Prospektet innehåller historisk marknadsinformation och prognoser. Viss information har inhämtats från utomstående källor och Oscar Properties har återgett sådan information korrekt i Prospektet. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Marknadsstatistik är till sin natur förenad med osäkerhet och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Värdet av jämförelser av statistik för olika marknader är begränsat av flera anledningar, bland annat genom att marknaderna definieras olika samt att informationen kan ha insamlats genom användande av olika metoder och med olika antaganden. Viss statistik i Prospektet har sammanställts av Oscar Properties, i vissa fall på basis av olika antaganden. Även om Bolaget anser att sammanställningsmetod och antaganden är rimliga har dessa endast i begränsad omfattning kunnat bekräftas eller verifieras mot oberoende källor. Mot bakgrund härav uppmärksammas läsaren av Prospektet särskilt på att marknadsstatistik som presenteras i Prospektet är förenad med osäkerhet och att ingen garanti kan ges för dess riktighet. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av de tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Vissa siffror i Prospektet har varit föremål för avrundning. Detta medför att vissa tabeller inte synes summera korrekt. Detta är fallet till exempel då belopp anges i tusen-, miljon- eller miljardtal och förekommer särskilt i avsnitten "*Utvald finansiell information*", och "*Kapitalstruktur och annan finansiell information*" samt i de årsredovisningar och finansiella rapporter som införlivats genom hänvisning.

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING 2
RISKFAKTORER 8
BAKGRUND OCH MOTIV 15
MARKNADSÖVERSIKT 16
VERKSAMHETSBESKRIVNING 20
FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ 25
ÖVERSIKT AV VISSA FÖRVÄRVSPORTFÖLJER 31
VÄRDERINGSINTYG 35
PROFORMAREDOVISNING 210
UTVALD FINANSIELL INFORMATION 226
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA INFORMATIONEN 232
KAPITALSTRUKTUR OCH ÖVRIG FINANSIELL INFORMATION 235
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR 239
BOLAGSSTYRNING 241
AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN 243
BOLAGSORDNING 250
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION 255
ORDLISTA 264
ADRESSER 265

Viktiga datum

Planerad första dag för handel
15 juli 2021

Finansiell kalender

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

Övrig information

Kortnamn (ticker) på Nasdaq Stockholm

Preferensaktier	OP PREF
Preferensaktier av serie B	OP PREFB
Stamaktier	OP

ISIN

Preferensaktier	SE0006992335
Preferensaktier av serie B	SE0008041248
Stamaktier	SE0005095601

Definitioner och förkortningar i korthet

För fullständiga definitioner och förkortningar, se avsnittet ”*Ordlista*”.
”**Gruppen**”
Avser Oscar Properties Holding AB (publ), tillsammans med dess dotterföretag samt delägda intresseföretag.
”**Intresseföretag**” eller ”**Intresseföretagen**”
Avser de delägda bolag i vilka Koncernen har lägst 20 procent av rösterna eller på ett eller annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.
”**Koncernen**”
Avser den koncern i vilken Bolaget är moderbolag.
”**Oscar Properties**” eller ”**Bolaget**”
Avser Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521 eller den koncern vari Oscar Properties Holding AB (publ) är moderbolag och/eller bolag inom Koncernen, beroende på sammanhanget.
”**Preferensaktier**”
Avser gemensamt preferensaktier och preferensaktier av serie B i Oscar Properties.
”**Prospektet**”
Avser detta prospekt som har godkänts av Finansinspektionen den 2 juli 2021.
”**Stamaktier**”
Avser gemensamt stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 i Bolaget.

Sammanfattning

Introduktion och varningar

Värdepapperet	Stamaktie med kortnamn (ticker) OP och ISIN SE0005095601.
Identitet och kontaktuppgifter till emittenten	Bolagets registrerade företagsnamn är Oscar Properties Holding AB (publ) med organisationsnummer 556870-4521 och LEI-beteckning 549300NZI620CFL1TR88. Bolagets adress är Linnégatan 2, Box 5123, 102 43 Stockholm, Sverige och dess telefonnummer är 08-510 607 70.
Datum för godkännande av Prospektet	2 juli 2021.
Behörig myndighet	Prospektet har godkänts av Finansinspektionen. Finansinspektionens adress är Brunnsgatan 3, Box 7821, 103 97 Stockholm, Sverige och Finansinspektionens telefonnummer är 08-408 980 00. Finansinspektionens webbplats är www.fi.se.
Varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut att investera i aktierna bör baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet. Investerare i aktierna kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Den som väcker talan vid domstol med anledning av Prospektet kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet i enlighet med nationell lagstiftning innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen om denna är vilseledande, felaktig eller oförenlig med övriga delar av prospektet eller om sammanfattningen inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation till ledning för investerare som överväger att investera i aktierna.

Nyckelinformation om emittenten

Vem är emittent av värdepapperen?	
Bolagsform etc.	Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med LEI-beteckning 549300NZI620CFL1TR88. Dess verksamhet bedrivs enligt svensk rätt. Bolaget bildades och har sin hemvist i Sverige. Bolagets registrerade företagsnamn är Oscar Properties Holding AB (publ) med organisationsnummer 556870-4521, och dess handelsbeteckning är Oscar Properties.
Huvudsaklig verksamhet	Oscar Properties har historiskt haft en attraktiv projektportfölj av bostäder i framförallt Stockholmsregionen. För att kunna realisera det fulla värdet av projektportföljen identifierade Bolaget ett behov av att komplettera utvecklingsverksamheten med ett eget bestånd av förvaltningsfastigheter för att därigenom säkra en för Oscar Properties stabil och förutsägbar intäktskälla. Därför förvärvade Bolaget en väldiversifierad förvaltningsportfölj, där förvaltningsportföljen skapar ett bolag med en solid finansiell ställning och med stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen. Det nya Oscar Properties, med fokus på att bli ett mer renodlat förvaltnings- och utvecklingsbolag, är inte längre beroende av fluktuerande kassaflöden från utvecklingsverksamheten, och har genom förvärvet av förvaltningsportföljen skapat ett garanterat kassaflöde som stödjer kärnverksamheten och som samtidigt kommer att utgöra en stabil bas för kompletterande förvärv. Kombinera fastighetsförvaltning med värdeskapande utveckling, där framtida utvecklingsprojekt i huvudsak kommer att genomföras i JV-struktur med finansiellt starka partners, vilket i sin tur ger Oscar Properties möjlighet att i större utsträckning fokusera på sin kärnkompetens; design, marknadsföring och försäljning. Den nedbrutna affärsstrategin innefattar följande delar: • Utveckla förvaltningsportföljen som garanterar ett kassaflöde som långsiktigt stödjer projektutvecklingsaffären • Löpande göra kompletterande förvärv, såväl inom förvaltning-som projektverksamheten
Större aktieägare	Parkgate AB, vilket är ett helägt bolag till styrelseledamoten och verkställande direktören Oscar Engelbert, innehar per dagen för Prospektet (baserat på uppgifter från Euroclear per den 30 april 2021 och för Bolaget därefter kända ändringar), cirka 12,55 procent av aktierna och cirka 12,55 procent av rösterna i Bolaget. Vidare har per dagen för Prospektet (baserat på uppgifter från Euroclear per den 30 april 2021 och för Bolaget därefter kända ändringar) Kvalitena cirka 10,80 procent av aktierna och 10,80 procent av rösterna i Bolaget, Investment AB Öresund cirka 7,60 procent av aktierna och 7,60 procent av rösterna i Bolaget, Avanza Pension cirka 6,72 procent av aktierna och 6,72 procent av rösterna i Bolaget och Sven-Olof Johansson, genom Compactor AB cirka 5,81 procent av aktierna och 5,81 procent av rösterna i Bolaget.[1]

	[1] Reflekterar inte de emissioner styrelsen i Bolaget beslutade om den 1 juli 2021.
Bolagets viktigaste ledande befattnings-havare	Oscar Engelbert, verkställande direktör och styrelseledamot.
Revisor	PricewaterhouseCoopers AB, med huvudansvarig revisor Johan Rippe. Kontorsadressen till PricewaterhouseCoopers AB är Torsgatan 21, 113 21 Stockholm och telefonnummer är 010-213 30 00.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Utvald finansiell information

Belopp i miljoner kronor (mkr)	IFRS 2020-01-01– 2020-12-31 Reviderad	IFRS 2019-01-01– 2019-12-31 Reviderad	Successiv vinstavräkning 2018-01-01– 2018-12-31 Reviderad	IFRS 2021-01-01– 2021-03-31 Oreviderad	IFRS 2020-01-01– 2020-03-31 Oreviderad
Totala intäkter	149,5	816,1	1 766,1	27,6	108,8
Rörelseresultat	-25,8	-118,9	-371,9	21,7	-21,9
Nettoresultat	-70,3	-226,1	-492,5	64,5	-35,3
Resultat per stamaktie[1)] (kr)	-0,30	-7,43	-18,54	0,05	-0,19

Belopp i miljoner kronor (mkr)	2020-12-31 Reviderad	2019-12-31 Reviderad	2018-12-31 Reviderad	2021-03-31 Oreviderad	2020-03-31 Oreviderad
Summa tillgångar	3 761,6	2 958,8	3 398,6	3 830,7	2 801,0
Summa eget kapital	1 074,7	862,4	1 026,1	1 171,3	836,8

Belopp i miljoner kronor (mkr)	2020-01-01– 2020-12-31 Reviderad	2019-01-01– 2019-12-31 Reviderad	2018-01-01– 2018-12-31 Reviderad	2021-01-01– 2021-03-31 Oreviderad	2020-01-01– 2020-03-31 Oreviderad
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36,2	505,9	267,5	46,8	1,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 392,6	-11,3	-183,7	-9,3	-40,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 472,3	-529,9	-462,0	-45,4	9,6

Proformaresultaträkning i sammandrag per 1 januari - 31 december 2020

Belopp i miljoner kronor (mkr)	
Totala intäkter	440,9
Rörelseresultat	126,4
Periodens resultat	-56,3

Proformabalansräkning i sammandrag per 31 december 2020

Belopp i miljoner kronor (mkr)	
Förvaltningsfastigheter	4 436,6
Summa tillgångar	6 829,4
Summa eget kapital	1 649,9

Revisionsanmärkning

I årsredovisningen för 2020 lämnade Bolagets revisor i sin revisionsberättelse för Bolaget en anmärkning om att Bolaget vid flera tillfällen under räkenskapsåret inte betalat avdragen källskatt, debiterad skatt och arbetsgivaravgifter i rätt tid.

Mot bakgrund av att styrelsen för Bolaget bedömde att Koncernens fortsatta verksamhet var beroende av bland annat att planerade fastighetsförsäljningar genomfördes, och en förlängning alternativt lösen av obligationslånet om 360 mkr med förfallotidpunkt i augusti 2020, lämnade Bolagets revisor i sin revisionsberättelse över årsredovisningen för 2019 en särskild upplysning om väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift. I samband med avyttringen av dotterbolaget som hade emitterat obligationen, Nackahusen Holding AB, överfördes dock ansvaret för obligationslånet till köparen av dotterbolaget.

Under 2018 gjorde styrelsen för Bolaget en liknande bedömning om att Koncernens fortsatta verksamhet var beroende av en förlängning av det obligationslån som ursprungligen förföll i september 2019 eller annan form av finansiering, och på basis av detta lämnade Bolagets revisor i sin revisionsberättelse över årsredovisningen för 2018 en särskild upplysning om väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift. Obligationslånet förlängdes till den 3 september 2021 efter att den särskilda upplysningen lämnades.

Specifika nyckelrisker för emittenten

Risker

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk är risken för att Oscar Properties vid var tidpunkt inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid

[1] Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna

förfallotidpunkten och/eller att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Oscar Properties har per datumet för Prospektet likvida medel om cirka 7,1 mkr och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 50 mkr. För det fall Koncernen inte kan möta sina betalningsåtaganden, finns det en risk att någon av Koncernens borgenärer vidtar åtgärder för att försätta Oscar Properties i konkurs och/eller att Oscar Properties anses bryta mot villkoren i väsentliga avtal ingångna av Koncernen, med följd att dessa avtal sägs upp, varvid ett ohanterbart rörelsekapitalsunderskott sannolikt kommer att uppstå i Koncernen.

Finansieringsrisk
Oscar Properties verksamhet, särskilt vad gäller förvärv och utveckling av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en betydande kostnadspost för Gruppen. Det finns en risk att Oscar Properties inte kan erhålla finansiering genom lån eller eget kapital 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.

Möjligheten för Gruppen att få avsättning för Bostäder
För den del av Oscar Properties verksamhet som är hänförlig till försäljning av fastigheter, har såväl viljan som förmågan i att betala för Bostäder en avgörande betydelse för Oscar Properties resultat och finansiella ställning. Viljan att betala för Bostäder beror bland annat på hur väl en given Bostad motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på Bostäder samt demografiska faktorer. Betalningsviljan påverkas också av bl.a. tillgången till och kostnaden för alternativa boendeformer. Förmågan att betala för Bostäder påverkas av bland annat löneutveckling, sysselsättning, skatte- och avgiftsnivåer och andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneräntеutvecklingen, samt av de lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal belåning och amorteringar.

Finansiella åtaganden
En del av Oscar Properties finansieringsvillkor inbegriper finansiella åtaganden, vilka bland annat innefattar bestämmelser kring att soliditeten i Koncernen ska uppgå till viss nivå (minst 25 procent) och att Koncernen vid varje kvartal ska inneha likvida medel uppgående till visst belopp (minst 30 mkr). Om Gruppen skulle bryta mot något eller några av dess åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen, och även andra låneavtal såsom Bolagets obligationslån, vilka även innehåller så kallade cross default-bestämmelser (dvs. en uppsägningsgrund på grund av att en uppsägningsgrund enligt ett annat kreditavtal eller finansiellt åtagande föreligger), sägs upp till omedelbar betalning eller att ianspråktas av relevant kreditinstitut.

Projektrisker
En del av Oscar Properties verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt, inklusive nybyggnation och konvertering av befintliga byggnader. Det är således en förutsättning för Oscar Properties verksamhet att Oscar Properties löpande tillförs och erhåller finansiering för sådana projekt, samt att projekten kan genomföras med ekonomisk lönsamhet inom utsatt tid eller utan väsentliga förseningar, I Oscar Properties fastighetsverksamhet, som hänför sig till Koncernens numera avvecklade entreprenadverksamhet, men där det finns kvarliggande åtaganden avseende slutförda och pågående projekt, förekommer tekniska risker, såsom risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till Bostäder, dolda fel eller brister, skador samt föroreningar.

Makroekonomiska faktorer
Oscar Properties verksamhet är särskilt exponerad mot makroekonomiska faktorer i form av allmänna räntenivåer, lokala obalanser i relationen mellan utbud och efterfrågan på bostäder och bostadsköpares tillgång till finansiering för bostadsköp, samt väsentligt exponerad mot efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden med effekt på vakans- och hyresnivåer, särskilt i förhållande till kommersiella lokaler. Bolaget bedömer att sannolikheten för att flera makroekonomiska faktorer som kan ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kommer att inträffa är låg, men att sannolikheten för att vissa makroekonomiska faktorer kommer att inträffa är hög. De negativa effekterna beror på den aktuella makroekonomiska faktorn och dess svårighetsgrad.

Borgensåtagande mot bostadsrättsföreningar
Oscar Properties är borgensman för de finansieringsarrangemang som bostadsrättsföreningar ingår för att finansiera sina förvärv av bostadsutvecklingsprojekt från Oscar Properties. Till säkerhet för den finansiering bostadsrättsföreningarna tar upp lämnas också säkerhet i fastigheter. Dessa borgensåtaganden uppgick per den 31 mars 2021 till totalt 415 mkr varav 0 mkr även konsolideras i Koncerns balansräkning som en skuldpost. Det finns en risk att föreningarnas avtalade intäkter uteblir eller att bostadsrättsföreningarna av andra orsaker inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden enligt de kreditavtal som ingåtts med banker och att Oscar Properties genom borgensåtagandena blir betalningsansvarig.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker
Inom ramen för Oscar Properties verksamhet genomförs flera fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. 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. Vid avyttring av fastigheter till bostadsrättsföreningar föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga Bostäder samt att olika krav kan riktas mot Gruppen med anledning av avyttringar eller skicket på bostadsrättsföreningens fastighet.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut
Oscar Properties verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, som har stor inverkan på Oscar Properties verksamhet. För att Oscar Properties fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett krävs vidare olika tillstånd och beslut. Det finns

	en risk att Oscar Properties inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. **Tvister** Oscar Properties är, och kan komma att bli, inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader. Sådana tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader vars storlek inte alltid kan förutses. Tvister skulle därmed kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och i förlängningen resultat och finansiella ställning. Under de senaste åren har det uppkommit och i massmedia rapporterats om tvister rörande giltigheten av förhandsavtal mellan bostadsrättsköpare och bostadsrättsföreningar. Sådana avtal är bindande enligt bostadsrättslagen (1991:614), men bostadsrättsköparna gjort gällande att tidsangivelserna avseende tidpunkterna för upplåtelse och/eller tillträde i förhandsavtalen är för vaga och därför yrkat att avtalen är ogiltiga. Flera domar senaste året har tydliggjort kraven på tidsangivelser i förhandsavtal avseende upplåtelsetidpunkt. Samtliga förhandsavtal som framöver ingås inom ramen för Koncernens fastighetsutveckling kommer att upprättas i enlighet med dessa vägledande domar.

Nyckelinformation om värdepapperen

Värdepapperens viktigaste egenskaper	
Värdepapper erbjuds /tas upp till handel	Stamaktier (ISIN: SE0005095601) i Oscar Properties Holding AB (publ).
Denominering	Stamaktierna är denominerade i kronor.
Totalt antal aktier	Oscar Properties Holding AB:s (publ) registrerade aktiekapital uppgick per datumet för Prospektet till 564 918 404,715277 kronor fördelat på 3 857 715 421 aktier, varav 3 855 346 385 stamaktier, 2 234 435 preferensaktier och 134 601 preferensaktier av serie B. Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet inte gett ut några stamaktier av serie B eller stamaktier av serie B2. Samtliga aktier är fullt betalda. Per dagen för Prospektet har varje aktie ett registrerat kvotvärde om 0,1464385894408039 kronor.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie. Stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B har ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst per aktie. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet ägda och företrädda aktier utan begränsningar i rösträtten. Preferensaktier respektive preferensaktier av serie B har företräde till utdelning upp till ett årligt belopp om 1 000 kronor per preferensaktie respektive 1 750 kronor eller, vid förhöjd utdelning, 2 500 kronor per preferensaktie av serie B före utdelning till stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 sker, varvid samtliga stamaktieslag har lika rätt till utdelning. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Vid Oscar Properties Holding AB:s (publ) upplösning har stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B rätt till bolagets behållna tillgångar enligt följande: (1) I första hand ska preferensaktier jämsides med preferensaktier av serie B erhålla ett belopp (i) per preferensaktie uppgående till 15 000 kronor, plus eventuell upplupen utdelning och eventuellt innestående belopp och (ii) per preferensaktie av serie B uppgående till 25 000 kronor, plus eventuell upplupen utdelning och eventuellt innestående belopp. Preferensaktierna och preferensaktierna av serie B ska i övrigt inte medföra rätt till någon skiftesandel. (2) I andra hand, i den mån det efter utskiftning enligt punkt (1) ovan återstår medel att skifta ut, ska stamaktier av serie B2 erhålla ett belopp per stamaktie av serie B2 uppgående till teckningskursen i den först registrerade nyemissionen av stamaktier av serie B2 som riktats till innehavare av preferensaktier eller preferensaktier av serie B, innan utskiftning sker till övriga stamaktieägare. (3) I tredje hand, i den mån det efter utskiftning enligt punkt (2) ovan återstår medel att skifta ut, ska dessa fördelas lika mellan stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2. Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de äger sedan tidigare. Bolagsordningen innehåller dock inga bestämmelser som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
Utdelningspolicy	Långsiktigt ska Bolaget lämna hälften av Bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på Stam- och Preferensaktier. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på Stamaktierna komma att bli låg eller helt utebli. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna enligt gällande bestämmelser i bolagsordningen. Bolaget har som en del av förlängningen och villkorsändringen av Bolagets utestående obligationslån om ett utestående nettobelopp om 255,7 mkr (ISIN SE0005936390) åtagit sig att inte lämna aktieutdelning förrän obligationslånets förfall i september 2023.

Var kommer värdepapperen att handlas?	
Upptagande till handel	Bolagets stamaktier är sedan tidigare upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya aktierna kommer även de nyemitterade stamaktierna att handlas på Nasdaq Stockholm. Bolagets preferensaktier och preferensaktier av serie B är sedan tidigare upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Bolaget har inte gett ut några stamaktier av serie B eller stamaktier av serie B2.
Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?	
Risker	**Framtida utdelning är beroende av ett flertal faktorer** Med undantag för aktieägarminoritetens rätt att begära utdelning enligt aktiebolagslagen kan aktieägare, om bolagsstämman inte beslutar om utdelning inte ställa krav avseende aktieutdelning. Därutöver får Bolaget enligt villkoren för Bolagets obligationslån inte lämna aktieutdelning (eller inlösen av preferensaktier av serie B) före obligationens förfall i september 2023. Eventuell utdelning eller inlösen dessförinnan förutsätter att Bolaget kan erhålla ett godkännande från obligationsinnehavarna, eller, i förekommande fall, en så kallad waiver från agenten avseende utdelningsbegränsningen. Om sådana godkännanden eller waivers inte erhålls är Bolaget kontraktuellt förhindrat att lämna utdelning fram till obligationslånets förfall i september 2023. Det kan heller inte uteslutas att framtida finansieringsarrangemang kan innehålla motsvarande eller andra begränsningar avseende beslut om utdelning i Bolaget. Mot bakgrund härav kan utdelning på såväl Stamaktier som Preferensaktier komma att helt eller delvis utebli. Om bolagsstämman beslutar om utdelning har Preferensaktier företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning uppgående till i bolagsordningen angivna belopp. **Påverkan på aktiekursen** Bolaget kan, med iakttagande av bolagsordningens restriktioner i detta avseende, fritt ge ut aktier. Därtill kan dess ägare sälja eller på annat sätt överlåta aktier. Nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser av ett betydande antal aktier, eller förväntningar om att sådana nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser kan komma att ske, skulle kunna medföra väsentlig negativ påverkan på stamaktiernas marknadsvärde. Omfattande förändringar av antalet aktier i Bolaget kan således komma att ske och nya aktieägare kan tillkomma i Bolaget. Det är inte säkert att tillkommande stamaktieägare avser att behålla erhållna stamaktier. Vidare står det aktieägare fritt att sälja nya stamaktier i Bolaget efter att stamaktierna har emitterats. Skulle betydande försäljning av stamaktier ske kan det komma att påverka marknadsvärdet på stamaktierna negativt.

Nyckelinformation om upptagandet till handel

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?	
Tidsplan	Planerad första dag för handel på Nasdaq Stockholm är den 15 juli 2021.
Utspädningseffekt	Genom nyemissionerna ökar antalet aktier med 175 645 100 stamaktier och antalet röster med 175 645 100 röster, vilket motsvarar en utspädning om cirka 4,4 procent av aktiekapitalet och cirka 4,4 procent av rösterna i Bolaget.
Varför upprättas Prospektet?	
Skälen till nyemissionerna	**Bakgrund och finansieringsplan** Bolagets bedömning är att Bolaget inte har tillräckligt med rörelsekapital för att täcka de aktuella behoven under de kommande tolv månaderna från och med dagen för Prospektet. De förvärv som offentliggjordes den 9 mars 2021 avseende två kommersiella fastigheter i Falköping och Katrineholm, den 15 mars 2021 avseende två kommersiella fastigheter i industriområdet Tornby i Linköpingsamt den 12 maj 2021 avseende fem fastigheter i Köping finansieras delvis av riktade emissioner av sammanlagt 175 645 100 stamaktier. Bolagets styrelse har den 1 juli 2021, genom utnyttjande av emissionsbemyndigande från årsstämman 2021, beslutat om riktade emissioner till respektive säljare avseende de ovan beskrivna förvärven. Bolaget tillförs inte några likvida medel i samband med emissionerna. Detta Prospekt har upprättats enbart med anledning av ansökan om upptagande till handel av de nya stamaktierna på Nasdaq Stockholm. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra värdepapper i Bolaget, varken i Sverige eller någon annan jurisdiktion.

Riskfaktorer

En investering i stamaktier i Bolaget är förknippad med risker. Nedan anges risker som kan få betydelse för Oscar Properties, Koncernens och Gruppens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorer som anges nedan bedöms vara väsentliga för Oscar Properties. Oscar Properties har därvid bedömt riskfaktorernas väsentlighet på grundval av sannolikheten för deras förekomst och den förväntade omfattningen på negativa effekter. Redogörelsen är baserad på information som är tillgänglig per dagen för Prospektet. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Värdet på en investering i Oscar Properties kan komma att påverkas väsentligt om någon av de nedan angivna riskfaktorerna förverkligas. Investerare uppmanas därför att inför ett investeringsbeslut anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga nedan angivna och andra potentiella riskfaktorers betydelse för Bolagets, Koncernens och Gruppens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna bör beaktas tillsammans med övrig information i Prospektet.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET, BRANSCHEN OCH MARKNADEN

Möjligheten att få avsättning för Bostäder

För den del av Oscar Properties verksamhet som är hänförlig till försäljning av fastigheter, har såväl viljan som förmågan att betala för Bostäder en avgörande betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. Viljan att betala för Bostäder beror bland annat på hur väl en given Bostad motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på Bostäder samt demografiska faktorer, såsom framförallt inflyttning till Storstockholmsområdet. Vidare påverkas betalningsviljan av bland annat tillgången till och kostnaden för alternativa boendeformer.

Förmågan att betala för Bostäder påverkas bland annat av löneutveckling, sysselsättning, skatte- och avgiftsnivåer och andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen, samt de lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal belåning och amortering. Från och med 2018 gäller skärpta amorteringskrav för bostadslån.

Mot bakgrund av den stora störningen i ekonomin med anledning av spridningen av Covid-19 har staten beslutat att införa undantag från amorteringsskyldigheten. Fram till och med den 31 augusti 2021 har banker möjlighet att ge alla nya och befintliga bolånetagare undantag från kravet på amortering. Räntelägets specifika inverkan på bostadsköparens betalningsförmåga är stor och svårbedömd. Om bostadsköpares vilja eller förmåga att betala för Bostäder i de projekt som Bolaget producerar minskar, t.ex. om ytterligare regeländringar införs som syftar till att minska hushållens totala belåning, om räntenivåerna stiger och/eller bostadsköpares tillgång till finansiering för bostadsköp annars minskar så skulle det kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat genom att i förlängningen minska efterfrågan på Gruppens produkter och möjligheten att få avsättning för Bostäder till de priser som Oscar Properties prognosticerat. Risken för att någon av dessa faktorer som påverkar möjligheten att få avsättning för Oscar Properties projekt inträffar bedöms som hög. Risken för att flera faktorer samverkar och påverkar möjligheten att få avsättning för Oscar Properties projekt bedöms som måttlig.

Projektrisker

En del av Oscar Properties verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt, inklusive nybyggnation och konvertering av befintliga byggnader. Det är en förutsättning för Bolagets verksamhet att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.

Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet utan väsentliga förseningar, är bland annat beroende av att Oscar Properties kan upprätthålla en god tids- och kostnadskontroll i projekten, bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom projektledning, ekonomi, design, arkitektur och försäljning, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på acceptabla villkor. Under senare år har ett antal av Bolagets projekt drabbats av förseningar och fördyringar vilket har inneburit en väsentlig negativ påverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning, och det finns en risk att Bolagets planerade och framtida projekt på motsvarande sätt drabbas av förseningar och fördyringar på grund av brister i tids- och kostnadskontroll.

Vidare har Oscar Properties verksamhet ett visst behov av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt till för Bolaget acceptabla villkor. Oscar Properties är i vissa projekt bundet av ingångna exploateringsavtal med kommuner, under vilka Oscar Properties har åtagit sig att genomföra vissa åtgärder inom vissa tidsramar. Åtaganden i projekten föreligger oberoende av huruvida Oscar Properties har förmåga att finansiera dem. Om Oscar Properties inte kan uppfylla sina åtaganden på grund av utebliven finansiering eller av andra skäl kan Bolaget bli skyldigt att erlägga viten eller skadestånd. Bolaget är även exponerat mot risker avseende utlåning till bostadsrättsföreningar som konsolideras i Koncernen, om totalt 274 mkr per den 31 mars 2021.

I den del av Oscar Properties fastighetsverksamhet som hänför sig till Koncernens numera avvecklade entreprenadverksamhet, men där det finns kvarliggande åtaganden avseende slutförda och pågående projekt, förekommer tekniska risker, såsom risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till Bostäder, dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Oscar Properties ambition att skapa exklusiva, designade, kreativa och moderna projekt kan bidra till ökade tekniska risker och utmaningar – såsom exempelvis är fallet vid byggandet av ovanligt höga bostadshus såsom Innovationen och Helix. Om tekniska problem uppstår kan de medföra förseningar eller ökade kostnader för nyproduktion, konvertering och förvaltning av Bolagets fastigheter.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras skulle fastighetsutvecklingsprojekten kunna fördyras och försenas, vilket mot bakgrund av att fastighetsutvecklingsprojekt är en del av verksamheten, skulle kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning med följdverkningar för Koncernens övriga verksamhet. Risken för att en eller flera av ovanstående risker inträffar bedöms som måttlig.

Konkurrens

Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat 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. Ökad konkurrens på marknaden kan minska efterfrågan hos kunderna och försvåra en framgångsrik försäljning av Koncernens nybyggda och omvandlade bostäder och påverka hyresnivåer samt hyresvakanser avseende förvaltningsfastigheter, med lägre intäkter som följd, vilket sammantaget skulle kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat. Risken bedöms som måttlig för att en eller flera av dessa faktorer inträffar.

Borgensåtaganden mot bostadsrättsföreningar

Oscar Properties är borgensman för de finansieringsarrangemang som bostadsrättsföreningar ingår för att finansiera sina förvärv av bostadsutvecklingsprojekt från Oscar Properties. Till säkerhet för den finansiering bostadsrättsföreningarna tar upp lämnas också säkerhet i fastigheter. För det fall bostadsrättsföreningarna inte skulle kunna återbetala sina lån äger finansiärerna rätt att påkalla

borgensåtaganden ställda av Oscar Properties. Dessa borgensåtaganden uppgick per den 31 mars 2021 till totalt 415 mkr varav 0 mkr även konsolideras i Koncerns balansräkning som en skuldpost. Det finns en risk att föreningarnas avtalade intäkter uteblir eller att bostadsrättsföreningarna av andra orsaker inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden enligt de kreditavtal som ingåtts med banker och att Oscar Properties genom borgensåtagandena blir betalningsansvarig. Om ovanstående risker förverkligas, och Oscar Properties borgensåtaganden infrias, skulle det med hänsyn till de höga beloppen, kunna få en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Risken för att bostadsrättsföreningarna inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden och att Oscar Properties genom borgensåtagandet blir betalningsskyldigt bedöms som måttlig.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Oscar Properties verksamhet genomförs flera fastighetstransaktioner. Sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. 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.

Vid avyttring av fastigheter till bostadsrättsföreningar föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga Bostäder (se riskfaktor ”*Möjligheten att få avsättning för Bostäder*”), samt avseende att olika krav hänförliga till slutförda och pågående projekt kopplade till Koncernens numera avvecklade entreprenadverksamhet kan riktas mot Gruppen med anledning av avyttringar eller skicket på bostadsrättsföreningens fastighet. Den tidsperiod under vilken en bostadsrättsförening respektive bostadsrättsinnehavare kan framställa sådana krav mot Oscar Properties uppgår normalt sett till två år men kan även vara längre. Gruppen gör även från tid till annan åtaganden gentemot bostadsrättsföreningar. Dessa åtaganden består vanligtvis i att ersätta föreningen för avgifter för osålda Bostäder från och med föreningens tillträde och att förvärva lägenheter som ännu inte har sålts efter en viss tidpunkt, normalt två år efter färdigställandet. I förekommande fall garanterar även Gruppen att bostadsrättsföreningen erhåller intäkter från lokaler i enlighet med bostadsrättsföreningens ekonomiska plan under en tvåårsperiod från tillträdet. Vid tidpunkten för Prospektet har Oscar Properties sådana utestående åtaganden till ett uppskattat belopp om cirka 260 mkr. Av dessa åtaganden är det endast Gruppens åtagande om att i förekommande fall garantera föreningens intäkter från lokaler i enlighet med föreningens ekonomiska plan samt åtagandet om att ersätta föreningen för avgifter för osålda Bostäder från och med föreningens tillträde, normalt i två år, som är kassaflödespåverkande. Vid tidpunkten för Prospektet uppgår det uppskattade beloppet för dessa två åtaganden till cirka 8 mkr.

Osäkerheter kring fastighetstransaktioner och om Bolaget inte kan få avsättning till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Bolaget med anledning av ovan beskrivna åtaganden, kan leda till fördröjningar av projekt och ökade kostnader eller oförutsedda kostnader, fastigheterna transaktionerna eller Bostäderna. Fördröjningar och ytterligare kostnader kan påverka lönsamheten av Gruppens projekt negativt och kan innebära att Gruppens ursprungliga kalkylerade avkastning för projekt inte uppnås, vilket mot bakgrund av Gruppens höga transaktionsaktivitet, skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på såväl Gruppen verksamhet som resultat och finansiella ställning. Risken bedöms som måttlig för att någon eller flera av de transaktionsrelaterade riskerna ovan förverkligas.

Makroekonomiska och regionala faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och struktur, inflation och räntenivåer. Bolagets verksamhet avseende förvaltningsfastigheter är spridd i landet. Av Bolagets förvaltningsfastigheter är 59 procent i termer av fastighetsvärde hänförligt till södra Sverige. Den del av Bolagets verksamhet som omfattar fastighetsutvecklingsprojekt är hänförlig främst till Storstockholmsområdet. Den negativa effekten av dessa makroekonomiska faktorer varierar, men Oscar Properties är särskilt exponerat mot faktorer i form av allmänna räntenivåer, lokala obalanser mellan utbud och efterfrågan på Bostäder och bostadsköpares tillgång till finansiering, samt, väsentligt exponerad mot efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden med effekt på vakans- och hyresnivåer, särskilt i förhållande till kommersiella lokaler. Minskad efterfrågan på hyresmarknaden kan innebära svårigheter att hitta hyresgäster och i förlängningen minskade intäkter för Koncernen (se riskfaktor ”*Hyresmarknaden*”).

Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer (se vidare under riskfaktor ”*Ränterisk*”). Förväntade och faktiska förändringar av räntenivåer och inflation kan påverka avkastningskrav på fastigheter och följaktligen marknadsvärdet på Koncernens fastigheter, vilket kan medföra flera följdeffekter (se vidare riskfaktor ”*Fastigheters värdeförändring*”). Dessutom kan en negativ utveckling på fastighetsmarknaden under tiden för ett projekts genomförande leda till att Koncernens lönsamhet från projektutveckling reduceras och kan leda till förluster eller att fastigheter inte kan avyttras eller endast kan avyttras på mindre förmånliga villkor, vilket i sin tur kan resultera i ett minskat fastighetsvärde och minskad avkastning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att flera makroekonomiska faktorer som kan ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kommer att inträffa är låg, men att sannolikheten för att vissa makroekonomiska faktorer kommer att inträffa är hög. De negativa effekterna beror på den aktuella makroekonomiska faktorn och dess svårighetsgrad. Den potentiella negativa effekten av ökade marknadsräntor (se under riskfaktor ”*Ränterisk*”) eller försämrad tillgång till finansiering (se under riskfaktor ”*Finansieringsrisk*”) anses exempelvis vara måttlig, medan den negativa effekten av enbart demografiska förändringar anses vara låg.

Oscar Properties är beroende av ett gott samarbete med övriga delägare i intresseföretag

Bolaget har sedan starten genomfört projekt tillsammans med andra parter genom så kallade *joint ventures*, där projekten ägs tillsammans i intresseföretag. Bolaget är beroende av ett gott samarbete med delägare i sådana intresseföretag för såväl nuvarande som framtida projekts genomförande och resultat. Om samarbeten inte kan inledas, eller utvecklas ofördelaktigt, kan det leda till att Bolagets projekt försenas, inte kan finansieras eller genomföras som planerat, eller endast kan genomföras med försämrad lönsamhet eller förlust. Om något eller flera samarbeten inte längre utvecklas i en positiv riktning skulle det kunna leda till tvister och att intresseföretagen kan komma att upplösas, varvid dess tillgångar kan behöva realiseras med kort varsel och på ofördelaktiga villkor.

Vidare kan delägarskapet förhindra Oscar Properties från att styra verksamheten i intresseföretagen så som Bolaget önskar eller finner lämpligt, bland annat med avseende på investeringar i eller avyttringar av fastigheter i intresseföretagen. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det, med hänsyn till intresseföretagens betydelse för att genomföra fastighetsprojekt, kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på såväl Koncernens verksamhet som resultat och finansiella ställning. Risken för att relationen till delägare i intresseföretagen försämras på ett sätt som beskrivits ovan bedöms vara måttlig.

Spridningen av Covid-19

Den pågående globala spridningen av Covid-19 har lett till en omfattande nedgång i den allmänna konjunkturen. Spridningen har under andra kvartalet 2020 medfört en minskning av BNP i Sverige med cirka 8,2 procent jämfört med motsvarande period under 2019. För 2020 prognostiserar Konjunkturinstitutet en minskning av BNP med 2,8 procent till följd av Covid-19, för att under 2021 sedan öka med 3,2 procent. Bolaget kan påverkas indirekt av pandemin genom utbrottets direkta och indirekta effekt på den

makroekonomiska utvecklingen där Bolaget driver projektutveckling samt, innehar förvaltningsfastigheter. I takt med att effekter av utbrottet av Covid-19 realiseras för hyresgäster, kan Bolaget komma att påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader (se riskfaktorn ”*Hyresmarknaden*”) samt ökad risk för motparters försämrade betalningsförmåga (se riskfaktorn ”*Kreditrisk*”). En ökad finansiell osäkerhet till följd av spridningen av Covid-19 kan också försämra tillgängligheten till finansiering som Bolaget är beroende av för att fullgöra sin affärsmodell (se riskfaktorn ”*Finansieringsrisk*”). En ökad finansiell osäkerhet till följd av spridningen kan också komma att påverka bostadsköparens betalningsförmåga negativt och att den allmänna efterfrågan på nya bostäder mattas av (se riskfaktor ”*Möjligheten att få avsättning för Bostäder*”). Vidare kan Bolagets aktiekurs vid fortsatt spridning av Covid-19 förväntas följa en allmän marknadsvolatilitet och bli föremål för extraordinära svängningar, oberoende av Gruppens finansiella utveckling, innebärande att aktierna kan minska i värde. Per dagen för Prospektet har Bolaget inte konstaterat någon väsentlig påverkan på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning och kan inte närmare kvantifiera i vilken utsträckning spridningen av Covid-19 kommer att påverka Bolaget framöver. Bolaget bedömer dock att ovan identifierade potentiella risker hänförliga till den fortsatta spridningen av Covid-19 innebär en ökad riskexponering och skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken bedöms som måttlig för att en eller flera av dessa faktorer inträffar.

Hyresmarknaden

Per dagen för Prospektet äger Koncernen 46 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar area om 247 665kvadratmeter, ett hyresvärde om 242,8 mkr och ett driftnetto om 181,7 mkr per år. Hyresavtalen har en genomsnittlig uppsägningstid på 14 månader och har en genomsnittlig kvarvarande hyrestid om 3,0 år.

Koncernens resultat kommer att påverkas negativt om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker. Hyresintäkterna från de tre största kontrakterade hyresgästerna i Valerumportföljen under 2020 motsvarar cirka 18,3 procent av Koncernens totala kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Säljaren av Valerum har lämnat en driftnettogaranti att det årliga driftnettot ska uppgå till minst 81,8 mkr, vilket resulterar i en hyresgaranti om 12,4 mkr baserat på hyresvärde, vakanser och fastighetskostnader vid tidpunkten för förvärvet. Driftnettogarantin gäller i tre år och löper fram till 31 december 2023. Hyresintäkterna från de tre största kontrakterade hyresgästerna i Fastighetsportföljerna under 2020 motsvarar cirka 39 procent av Koncernens totala kontrakterade hyresintäkter på årsbasis.

Det finns risk för att Koncernens hyresgäster inte fullgör eller förlänger sina hyresavtal. Ökade vakansnivåer kommer generellt minska Koncernens framtida hyresintäkter. Om Oscar Properties misslyckas med att upprätthålla en tillräcklig uthyrningsgrad i nya projekt eller om vakanserna ökar i de fastigheter som Koncernen redan tillträtt, och Koncernen misslyckas med att ersätta sådana vakanser, bedömer Bolaget att den potentiellt negativa inverkan kan komma att bli hög. Bolaget bedömer att sannolikheten för att denna risk kommer inträffa är låg. Sannolikheten ökar betydligt vid en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen.

Koncernen är också beroende av att dess hyresgäster betalar sin hyra i tid. För det fall hyresgästerna inte skulle betala sin hyra när den förfaller, eller inte alls, eller annars inte fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtalen, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens intäkter och värdet på dess fordringar. Bolaget anser att sannolikheten för att risken kommer att inträffa är måttlig, men att sannolikheten ökar betydligt i fall av en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen. Om riskerna skulle inträffa bedömer Bolaget att den potentiella negativa följden är hög.

Fastigheters värdeförändring

Oscar Properties äger 46 förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå (se riskfaktor ”*Hyresmarknaden*”), driftskostnader och tillåten användning av fastigheten (se riskfaktor ”*Fastighetskostnader*”), dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav (se riskfaktor ”*Makroekonomiska och regionala faktorer*”) och räntenivåer (se riskfaktor ”*Ränterisk*”). Minskningar i fastighetsvärde kan påverka Bolagets möjlighet att behålla finansiering och erhålla ny finansiering som en del av Bolagets verksamhet (se riskfaktor ”*Finansieringsrisk*”). Såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar, liksom felaktigheter i värderingarna av fastigheterna skulle, mot bakgrund av att Koncernens tillgångar till övervägande del utgörs av förvaltningsfastigheter, kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Förvaltningsfastigheterna utgör 46 procent av tillgångarna i förhållande till Bolagets balansräkning per den 31 mars 2021. Bolaget bedömer att sannolikheten för att väsentliga värdeförändringar som kan ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kommer att inträffa är låg, men att sannolikheten för att vissa värdeförändringar kommer att inträffa är hög.

Beroende av nyckelpersoner, otillräcklig intern kontroll och renommérisker

Koncernen och dess verksamhet är beroende av Oscar Properties grundare Oscar Engelbert, tillika styrelseledamot, verkställande direktör och indirekt huvudägare i Bolaget, samt andra ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Oscar Engelbert och dessa andra nyckelpersoner har lång erfarenhet av och kompetens avseende Koncernens verksamhet och har byggt upp affärskritiska relationer med aktörer på fastighetsmarknaden, partners och kreditgivare. Oscar Properties har historiskt haft en hög personalomsättning på nyckelpersoner. Under det senaste året har ett flertal ledande befattningshavare avslutat sina anställningar hos Bolaget. Sådana ändringar utgör en risk för att Gruppens rutiner för bolagsstyrning och intern kontroll inte upprätthålls eller tillämpas korrekt.

Gruppen har en komplicerad koncern- och finansieringsstruktur. Om Gruppen inte har implementerat tillräckliga rutiner för bolagsstyrning och interna kontroller, eller sådana rutiner inte tillämpas korrekt, finns risk för att Gruppen inte kan leverera pålitlig finansiell information, följa utvecklingen i Gruppens pågående projekt och effektivt förebygga bedrägerier eller annat olovligt utnyttjande av Gruppen och dess resurser. I ett antal av Gruppens projekt har Gruppen haft problem med bristande kostnadskontroll och Gruppen har inte kunnat möta sina kalkyler för projekten. Bristfällig och ineffektiv bolagsstyrning eller internkontroll samt bedrägeriförsök riktade mot Gruppen kan medföra skada i form av exempelvis felaktiga utgifter. Bolagets årsredovisning för 2019 avviker från lämnad bokslutskommuniké för 2019. Justeringar i årsredovisningen har gjorts avseende ytterligare nedskrivningar och reservation av upparbetade kostnader i projektet Gasklockan.

Vidare är Oscar Properties renommé centralt för dess verksamhet och intjäningsförmåga. Bolagets långsiktiga lönsamhet bygger på att bostadsköpare, delägare i intresseföretag, kreditgivare och andra aktörer på fastighetsmarknaden förknippar Oscar Properties med positiva värden såsom tillförlitlighet och god kvalitet. Om till exempel Oscar Properties, någon av dess ledande befattningshavare eller delägare i intresseföretag vidtar någon åtgärd som står i konflikt med de värden som Oscar Properties representerar, om något av Bolagets fastighetsprojekt inte lever upp till marknadens förväntningar eller om Bolaget annars agerar på ett sätt som väcker eller utsätts för kritik, så riskerar Bolagets renommé att skadas. Oscar Properties bedömer att ett nyligt exempel på en renomméförsämrande händelse är den försenade publiceringen av årsredovisningen för 2019 som kommunicerades den 27 april 2020 och som därefter blev uppskjuten ytterligare och offentliggjordes den 29 maj 2020.

Ineffektiv bolagsstyrning och internkontroll, särskilt med hänsyn till Gruppens komplicerade koncern- och finansieringsstruktur, kan medföra att Koncernen drabbas av felaktiga utgifter och kan,

liksom korrigeringar av offentliggjord finansiell information och renomméförsämringar, riskera att skada allmänhetens och kapitalmarknadens förtroende för Gruppen, vilket kan leda till väsentligt negativa effekter för Gruppens verksamhet och möjligheter att genomföra projekt samt anskaffa kapital till förmånliga villkor. Misslyckande med att genomföra sina projekt i enlighet med kalkyler, med högre kostnader än förväntat som följd, bedöms kunna leda till måttligt väsentligt negativa effekter för Gruppens resultat och finansiella ställning. Risken för att någon nyckelperson lämnar Koncernen och risken för otillräcklig intern kontroll bedöms vara måttlig. Risken för att renomméförsämringar sker bedöms vara låg.

Fastighetskostnader

Driftkostnaderna för de 37 förvaltningsfastigheter som ingår i fastighetsportföljen Valerum uppgick under räkenskapsåret 2020 till 48,2 mkr, motsvarande 350 kronor per kvadratmeter. Driftkostnaderna för de 6 förvaltningsfastigheter i Fastighetsportföljerna som Oscar Properties tillträdde den 30 april 2021 uppgick under räkenskapsåret 2020 till 16,0 miljoner kronor, motsvarande 168 kronor per kvadratmeter. Koncernen kommer att ha begränsad kontroll över dessa driftskostnader, vilka huvudsakligen består av kostnader för värme, vatten, fastighetsskötsel och försäkring. I den utsträckning som ökningar av sådana kostnader inte är kompenserade i enlighet med villkoren i hyresavtalen, eller genom omförhandling av hyresavtalen, kan det komma att ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat (se vidare under riskfaktor ”*Fastigheters värdeförändring*”). Bolaget anser att sannolikheten för en ökning av de relativa driftkostnaderna är låg. Om risken skulle inträffa bedömer Bolaget mot bakgrund av driftkostnadernas storlek att den potentiellt negativa inverkan på resultatet är måttlig.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som avser att upprätthålla byggnadernas standard och värde och i tillägg därtill ej förväntade utgifter relaterade till justeringar för hyresgäster. Underhållskostnader för förvaltningsfastigheterna som ingår i fastighetsportföljen Valerum uppgick under räkenskapsåret 2020 till 11,8 mkr, motsvarande 86 kronor per kvadratmeter. Underhållskostnaderna för de 6 förvaltningsfastigheter i Fastighetsportföljerna som Oscar Properties tillträdde den 30 april 2021 uppgick under räkenskapsåret 2020 till 2,4 mkr, motsvarande 25 kronor per kvadratmeter. Oförväntade och stora renoveringsbehov av förvaltningsfastigheter kan medföra betydande utgifter för Koncernen. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa bedömer Bolaget mot bakgrund av underhållskostnadernas storlek att den negativa inverkan på resultatet är måttlig.

REGULATORISKA OCH LEGALA RISKER

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Oscar Properties verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk nivå och på tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglagen (SFS 2010:900), byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för och möjligheter till att utveckla fastigheterna på önskvärt sätt. Det finns en risk att regelverk kan medföra att Bolaget inte kan använda eller konvertera Gruppens fastigheter på önskvärt sätt.

För att Gruppens fastigheter ska kunna användas och utvecklas så som avsett krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter, och som beslutas både på såväl nationell som lokal politisk nivå och på tjänstemannanivå. Det finns en risk att Oscar Properties inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. I september 2020 underkände Mark- och miljööverdomstolen bygglovet för Bolagets dåvarande projekt Biografen Penthouses vid Norra Djurgården till följd av att en intilliggande parkmark inte hade överförts från föreningen till kommunen.

Det är vanligt att beslut fördröjs och/eller överklagas, och beslutspraxis eller den politiska inriktningen kan i framtiden komma att förändras på ett för Gruppen negativt sätt. Det finns en risk att Koncernen inte beviljas de tillstånd eller beslut som Gruppen behöver för att genomföra och utveckla verksamheten enligt plan och att planerade projekt endast kan genomföras till högre kostnader eller med förseningar, alternativt med en lägre exploateringsgrad än förväntat. Regelverksförändringar, eller Bolagets felaktiga tolkningar av tillämpliga lagar och regler, kan leda till att Bolagets projekt försenas, fördyras eller inte alls kan genomföras, vilket kan få en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, resultat och framtidsutsikter. Risken för att någon av de ovannämnda riskerna inträffar bedöms vara måttlig.

Tvister

Oscar Properties är, och kan komma att bli, inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader både gentemot bostadsrättsföreningar och anlitade underentreprenörer. Dotterbolaget Oscar Properties Bygg AB har pågående tvister med ett flertal underentreprenörer som enligt Bolagets bedömning inte har levererat enligt ingångna avtal. Sådana tvister kan vara tidskrävande och skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och i förlängningen finansiella ställning om de faller ut till underentreprenörens fördel. Risken bedöms som låg att en sådan tvist uppstår som kan få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

Dotterbolaget Oscar Properties Bygg kan vidare komma att bli inblandat i tvister eller krav avseende fel i entreprenader och garantiåtaganden avseende uppförda bostäder. Sådana tvister kan medföra kostnader vars storlek inte alltid kan förutses och skulle därmed kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och i förlängningen resultat och finansiella ställning. Risken bedöms som måttlig att en sådan tvist uppstår som kan få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

Under de senaste åren har det uppkommit och i massmedia rapporterats om tvister rörande giltigheten av förhandsavtal mellan bostadsrättsköpare och bostadsrättsföreningar. Sådana avtal är bindande enligt bostadsrättslagen (1991:614), men i tvisterna har bostadsrättsköparna gjort gällande att tidsangivelserna avseende tidpunkterna för upplåtelse och/eller tillträde i förhandsavtalen är för vaga och därför yrkat att avtalen är ogiltiga. Flera domar har kommit senaste året som har tydliggjort kraven på tidsangivelser i förhandsavtal avseende upplåtelsetidpunkt. Samtliga förhandsavtal som framöver ingås inom ramen för Koncernens fastighetsutveckling kommer att upprättas i enlighet med dessa vägledande domar..

Skatteregler

Gruppens verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i Sverige. Dessa inkluderar bolagsskatt, fastighetsskatt, mervärdesskatt, regler rörande skattefri avyttring av aktier, övriga statliga och kommunala pålagor samt ränteavdrag och bidrag. Gruppens skattesituation påverkas också av huruvida transaktioner mellan bolag inom Koncernen eller med intresseföretagen, samt mellan Koncernen, intresseföretag och bostadsrättsföreningar, i samband med projekt anses vara marknadsmässigt prissatta. Det finns en risk att Bolagets tolkningar av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, eller att råd från skatterådgivare, är felaktiga, eller att sådana regler kan komma att ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Koncernen kan också, från tid till annan, bli föremål för skattegranskning och skatterevisioner som kan resultera i att Koncernen behöver betala ytterligare skatter, räntor eller avgifter.

Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Gruppens verksamhet och resultat. Den 1 januari 2019 trädde nya skatteregler för företagssektorn i

kraft. Den ändrade lagstiftningen innebär att bolagsskatten sänks till 20,6 procent i två steg fram till 2021. Den nya lagstiftningen inkluderar även förändrade ränteavdragsbegränsningsregler som, i korthet, begränsar avdragsrätten för ett företags nettoräntekostnader till 30 procent av företagets skattemässiga EBITDA. Den del av räntekostnaderna som inte får dras av får rullas fram till nästföljande år, dock längst sex år. En förenklingsregel har införts för att minska den administrativa bördan, som innebär att en koncern får göra avdrag för upp till 5 mkr i nettoräntekostnader utan att applicera EBITDA-regeln. Räntebegreppet har i detta avseende utvidgats. De nya skattereglerna kan innebära ökad beskattning för fastighetssektorn. Det finns risk för att Oscar Properties räntekostnader under 2021 eller därefter kommer att överstiga 30 procent av skattemässigt EBITDA och att Oscar Properties skattekostnad kommer att öka i och med de nya reglerna. Risken bedöms som låg för att detta kommer att inträffa. Om risken realiseras skulle det med tanke på beloppen kunna få en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Den 30 mars 2017 presenterade den offentliga utredningen *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)* sitt förslag om nya regler vid försäljning av aktier i fastighetsägande bolag. Utredaren har haft som utgångspunkt att försöka jämställa beskattning vid en direktförsäljning av fastigheter med försäljning genom så kallad paketering, varigenom fastigheter säljs indirekt genom överlåtelse av andelar i fastighetsägande bolag, vilket för närvarande i regel inte utlöser någon skyldighet att betala stämpelskatt. I dagsläget är det oklart huruvida förslaget kommer att genomföras. Skulle regler införas som medför ett ökat skatteuttag och/eller begränsningar i möjligheten att paketera fastigheter, vilket påverkar Koncernen metoder för avyttring av fastigheter, kan detta få en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Risken för att regeln kommer att införas bedöms som måttlig.

Förändrade redovisningsregler och osäkerhet i uppskattningar

Oscar Properties verksamhet påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens eller dess intresseföretags redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Exempelvis övergick Koncernen den 1 januari 2019 till att tillämpa IFRS 16 Leasing som innebär förändringar framför allt beträffande leasatagarens värdering av leasingavtal. Efter införande av IFRS 16 har Koncernens rörelseresultat belastats med en avskrivning på nyttjanderätter och finansnettot med en räntekostnad, innebärande att rörelseresultatet har påverkas positivt medan finansnettot harpåverkas negativt.

Vidare tillämpar Bolaget från den 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar. Redovisningen är anpassad till den bedömning Finansinspektionen har gjort av IFRS 10 Koncernredovisning, innebärande att bostadsrättsföreningar konsolideras i Bolagets räkenskaper. Den ändrade redovisningsprincipen enligt IFRS innebär att projekten redovisas i balansräkningen som pågående arbeten, samt som räntebärande kortfristiga skulder och innebär också att intäkter och således resultat för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar redovisas vid en viss tidpunkt i samband med att Bolaget uppfyllt sitt prestationsåtagande, till skillnad från tidigare redovisningsprinciper som innebar att intäkterna och kostnaderna redovisades över tid i takt med projektets färdigställandegrad genom en successiv vinstavräkning. Effekten på Bolagets finansiella rapportering av den förändrade redovisningsprincipen är begränsad med något lägre soliditetstal som följd.

Dessa och andra förändringar i redovisningsregler kan medföra osäkerhet kring Gruppens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll samt skulle även kunna påverka Gruppens redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken för att förändrade redovisningsregler påverkar Gruppens redovisade resultat, balansräkning och egna kapital bedöms vara måttlig.

Upprättandet av redovisning i enlighet med IFRS och god redovisningssed kräver att företagsledningen gör antaganden. Redovisade tillgångar och skulder, intäkter och kostnader samt övrig information påverkas av bedömningar och uppskattningar som görs baserat på historisk erfarenhet och förväntningar om framtida händelser som bedöms rimliga. Det faktiska utfallet kan skilja sig från de bedömningar och uppskattningar som görs. Vid Oscar Properties försäljning och förvärv av fastigheter kan olika bedömningar och uppskattningar göras, exempelvis avseende sannolikheten för att detaljplaneändringar görs, att bygglov erhålls eller att tilläggsköpeskillingar utfaller. Detta kan påverka Koncernens resultat och finansiella ställning. Om det skulle visa sig att exempelvis en detaljplaneändring bedömts som sannolik vid förvärv av en fastighet men denna sedan inte genomförs kan det således få en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för felaktiga uppskattningar och antaganden är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiella negativa inverkan är låg.

Miljörisk och miljökrav

Enligt miljölagstiftningen är utgångspunkten avseende ansvaret för föroreningar och andra miljöskador att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Oscar Properties bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, verksamhetsutövare på de fastigheter som Oscar Properties direkt eller indirekt äger som bedriver eller har bedrivit verksamhet på ett sådant sätt att de anses vara verksamhetsutövare enligt miljöbalken.

Om inte någon verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet kan dock den som förvärvat fastigheten bli ansvarig för efterbehandlingen. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Oscar Properties för marksanering eller efterbehandling i syfte att ställa fastighet i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken.

Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett godtagbart sätt utifrån den dåvarande användningen. På grund av ändrad användning till bostadsändamål kan dock kraven för Gruppen vara högre. Vidare kan Oscar Properties tänkta användning av fastighet för bostadsändamål innebära att Gruppen kan behöva ta kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten på avsett sätt.

Alla sådana krav skulle mot bakgrund av vanligtvis höga kostnader för marksanering eller efterbehandling kunna ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Risken bedöms som låg för att sådana krav riktas mot Oscar Properties.

FINANSIELLA RISKER

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Koncernen vid var tidpunkt inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten och/eller att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Oscar Properties har per datumet för Prospektet likvida medel om cirka 7,1 mkr och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 50 mkr.

För det fall Koncernen i framtiden inte kan möta sina betalningsåtaganden, finns det en risk att någon av Koncernens borgenärer vidtar åtgärder för att försätta Oscar Properties i konkurs och/eller att Oscar Properties anses bryta mot villkoren i väsentliga avtal ingångna av Koncernen, med följd att dessa avtal sägs upp, varvid ett ohanterbart rörelsekapitalsunderskott sannolikt kommer att uppstå i Koncernen. En långsiktigt hållbar kapitalstruktur och fortsatt likviditet är en förutsättning för att Bolaget ska kunna fortsätta sin verksamhet och fullfölja sina förpliktelser, på såväl kort som lång sikt. Ett framtida ohanterbart rörelsekapitalunderskott skulle således kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning och kunna leda till att Bolaget kan komma att avveckla sin verksamhet, inleda företagsrekonstruktion eller försättas i konkurs. Likviditetsrisken bedöms vara låg.

Finansieringsrisk

Oscar Properties verksamhet, särskilt avseende förvärv och utveckling av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en betydande kostnadspost för Gruppen. En stor del av Koncernens och Intresseföretagens verksamhet utgörs av fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader. Om Oscar Properties projekt fördröjs eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan därtill kopplade lån förfaller eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Eftersom Oscar Properties får betalt för fastighetsutvecklingsprojekt vid dess färdigställande och i samband med tillträden av objekt är Oscar Properties kassaflöden ojämnt fördelade över respektive fastighetsutvecklingsprojekt. Om Oscar Properties inte skulle kunna erhålla finansiering genom lån eller eget kapital 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 hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet i stort, samt dess resultat och finansiella ställning. Om någon av riskerna realiseras skulle Bolaget kunna tvingas avyttra projekt vid ett tidigare tillfälle än vad Bolaget har planerat. I den mån försäljningar, delvis eller helt, sker i förtid är det inte säkert att bolaget kan realisera de ekonomiska värden eller förhandla sig till de villkor för försäljningen som annars skulle kunna uppnås. Risken för att Oscar Properties inte skulle erhålla finansiering genom lån eller eget kapital bedöms vara hög.

Finansiella åtaganden

Koncernens räntebärande skulder (dvs. exklusive intresseföretag) uppgick per den 31 mars 2021 till totalt 1 938,0 mkr, varav 721,6 mkr bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Resterande del utgjordes av obligationslån om 965,5 mkr och övriga räntebärande skulder om 250,9 mkr. Upplåningen från kreditinstitut är uppdelad på huvudsakligen tre olika kreditinstitut. Därutöver har även intresseföretagen tagit upp belåning från kreditinstitut och andra parter. Bolaget har ställt säkerheter och i vissa fall lämnat garantier för lånen.

En del av finansieringsvillkoren inbegriper finansiella åtaganden, vilka bland annat föreskriver att soliditeten i Koncernen ska uppgå till en viss nivå (minst 25 procent) och att Koncernen vid varje kvartal ska inneha likvida medel uppgående till visst belopp (minst 30 mkr). En nedgång på fastighetsmarknaden skulle kunna medföra att Koncernen inte uppfyller villkoren för sina finansiella åtaganden. Vissa finansieringsvillkor innefattar även bestämmelser kring ägandet av de bolag som upptar belåningen.

Bolaget har emitterat ett obligationslån om totalt 450 mkr som ursprungligen förföll till betalning den 3 september 2019, men som i maj 2019 genom ett skriftligt förfarande förlängdes till september 2021. Även vissa andra ändringar i villkoren för obligationslånet vidtogs. I december 2019 amorterade Bolaget 112,5 mkr på obligationen som en del av villkorsändringen. Bolaget och obligationsinnehavarna har den 2 november 2020 kommit överens om ytterligare villkorsändringar av obligationen, innebärande bland annat förlängning av slutligt förfallodatum till den 3 september 2023, att räntan sänks till Stibor 3 månader plus 5,5 procent. Därtill har återlösenpriset för obligationerna ändrats 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. Den 3 december 2020 meddelande Bolaget att Bolaget i ett antal affärer återköpt obligationer till ett nominellt belopp om 52 896 168 kr. Utöver detta har ytterligare obligationer återköpts under året till ett nominellt belopp om 1 469 338 kr.

Bolagets dotterbolag Valerum AB (publ) har även den 30 oktober 2020 emitterat ett obligationslån om totalt 710 miljoner. Obligationen har en löptid om 2,5 år och löper med en ränta om Stibor 3 månader plus 4,0 procent. Obligationsvillkoren innehåller finansiella åtaganden för Valerumkoncernen inklusive begränsning av den tillåtna belåningsgraden och minsta tillåtna räntetäckningsgrad.

Om Gruppen skulle bryta mot något eller några av dess åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen, och även andra låneavtal, såsom Bolagets obligationslån, vilka även innehåller så kallade cross default-bestämmelser (dvs. en uppsägningsgrund på grund av att en uppsägningsgrund enligt ett annat kreditavtal eller finansiellt åtagande föreligger), sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråktas, vilket skulle kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och finansiella ställning, medföra ökade kostnader och även kunna medföra en minskning av Koncernens tillgängliga tillgångar. Risken för att Gruppen skulle bryta mot något eller några av låneavtalen bedöms vara hög. Risken för att obligationslånen förfaller till omedelbar betalning bedöms vara måttlig.

Kredit- och motpartsrisk

Gruppen är exponerad mot risken att inte få betalt för de Bostäder eller fastigheter som Koncernen ingått avtal om försäljning av. Köpare av Bostäder producerade av Koncernen kan hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande fullgör sina förpliktelser i enlighet med ingångna avtal. Det kan vidare inträffa att Oscar Properties inte får betalt för fastigheter som Koncernen ingått avtal om försäljning av till andra bolag eller bostadsrättsföreningar.

Bostadsrättsföreningen till vilken Oscar Properties i ett fastighetsutvecklingsprojekt överlåter fastigheten ingår avtal med kunder avseende förvärv av bostadsrätter. Om sådana avtal inte följs av motparten, eller om rättspraxis på området utvecklas så att motpart befrias från dessa avtal, kan bostadsrättsförening till vilken Oscar Properties överlåter projektfastigheten göra gällande krav mot motparten. Underlåtande av att fullfölja ingånget förhands- eller upplåtelseavtal kan få till följd att bostadsrättsföreningens möjlighet att erlägga betalning för projektfastigheten till Oscar Properties fördröjs, vilket skulle kunna påverka tillgången på likvida medel och medföra ett rörelsekapitalunderskott, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning som ökar med antalet motparter som inte kan fullfölja sina åtaganden. Risken för att motparten inte följer dessa avtal eller befrias helt eller delvis från dessa avtal bedöms vara måttlig.

Förutom indirekta kreditrisker i förhållande till köpare av bostäder producerade av Oscar Properties är Bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till andra motparter. Framför allt gäller det kreditrisker i förhållande till intresseföretag, för vilka Bolaget ställt säkerheter eller lämnat lån om totalt 238 mkr per den 31 mars 2021. Sådana intresseföretags möjlighet till återbetalning kan även bero på delägares finansiella ställning. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Oscar Properties skulle det kunna medföra ökade kostnader och påverka tillgången till likvida medel, vilket skulle kunna ha en hög väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och finansiella ställning. Risken för att motparterna inte kan uppfylla sina åtaganden i förhållande till Oscar Properties bedöms vara låg.

Ränterisk

Ränterisk är risken att förändringar i ränteläget påverkar Gruppens räntekostnader, som under perioden januari till och med december 2020 uppgick till 85,3 mkr. Gruppen har upplåning mot olika IBOR plus en marginal, vilket innebär att Gruppen är exponerad mot svängningar på den relevanta IBOR-marknaden. Huvuddelen av Bolagets större krediter är förvärvslån och byggnadskreditiv som typiskt löper under en byggnadsperiod om 18–36 månader, för att därefter avvecklas. Därutöver har Bolaget från tid till annan förvärvslån och obligationslån, vilka ofta har en längre löptid. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i Bolagets resultat och om ränterisker realiseras skulle det kunna ha en måttlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Risken bedöms som måttlig för att förändringar i ränteläget kan inträffa som skulle få en negativ inverkan på Koncernen.

Kontrollförändringar

I vissa av Oscar Properties samarbetsavtal avseende intresseföretag finns bestämmelser som aktualiseras vid förändringar i kontrollen över Bolaget. Vid sådana förändringar kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Koncernen inträda som bland annat kan komma att påverka Koncernens fortsatta ägande av fastigheter. Exempelvis innehåller Koncernens samarbetsavtal med Starwood Capital rörande projektet Primus bland annat bestämmelser om ägarskifte som innebär att om någon part överstiger 50 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget, eller om befintlig ägares andel av rösterna i Bolaget understiger 30 procent, ska Starwood Capital ha rätt att köpa ut Koncernen från SOF-11 Camilla S.À R.L. mot marknadsvärde med avdrag för en rabatt om 20 procent. Om bestämmelser om kontrollförändringar i samarbetsavtalen aktualiseras skulle Koncernens ägande av fastigheter skulle komma att förändras och Bolaget skulle kunna tvingas att avyttra fastigheter till oförmånliga priser, vilket skulle kunna ha en måttlig väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risken för att en kontrollförändring sker bedöms som måttlig.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS AKTIER

Framtida utdelning är beroende av ett flertal faktorer

Med undantag för aktieägarminoritetens rätt att begära utdelning enligt aktiebolagslagen kan aktieägare, om bolagsstämman inte beslutar om utdelning inte ställa krav avseende aktieutdelning. Därutöver får Bolaget enligt villkoren för Bolagets obligationslån inte lämna aktieutdelning (eller inlösen av preferensaktier av serie B) före obligationens förfall i september 2023. Eventuell utdelning eller inlösen dessförinnan förutsätter att Bolaget kan erhålla ett godkännande från obligationsinnehavarna, eller, i förekommande fall, en så kallad waiver från agenten avseende utdelningsbegränsningen. Om sådana godkännanden eller waivers inte erhålls är Bolaget kontraktuellt förhindrat att lämna utdelning fram till obligationslånets förfall i september 2023. Det kan heller inte uteslutas att framtida finansieringsarrangemang kan innehålla motsvarande eller andra begränsningar avseende beslut om utdelning i Bolaget. Mot bakgrund av de beskrivna restriktionerna kan utdelning på såväl Stamaktier som Preferensaktier i Bolaget komma att helt eller delvis utebli. Risken för att så blir fallet bedöms vara hög.

Om bolagsstämma beslutar om utdelning har Preferensaktierna enligt Bolagets bolagsordning företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning uppgående till i bolagsordningen angivna belopp. För det fall bolagsstämman i Oscar Properties beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger de i bolagsordningen angivna beloppen på årlig utdelningen per Preferensaktie ska det belopp som per Preferensaktie ej utbetalats ackumuleras och räknas upp med en årlig räntesats om 10 procent till dess att full upplupen utdelning lämnats. Årsstämman den 18 maj 2021 beslutade att inte lämna någon utdelning till Preferensaktier, och Bolaget har åtagit sig att inte lämna någon utdelning före dess att Bolagets utestående obligationslån återbetalats. Det innebär att framtida utdelning till Stamaktier kan komma att helt eller delvis utebli på grund av Preferensaktiers företräde till årlig utdelning eller på grund av att Bolaget har utestående utdelning till Preferensaktierna som förfallit till betalning men ännu inte utbetalats av Bolaget. Risken för att så blir fallet bedöms vara hög.

Likviditetsrisk

Om likviditeten i Bolagets aktier är låg kan detta innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i stamaktierna pris kan komma att förstärkas. Likviditetsriskerna kopplade till Bolagets stamaktier bedöms vara hög.

Aktieägare med betydande inflytande

Bolagets verkställande direktör Oscar Engelbert äger indirekt och kontrollerar genom stamaktieinnehav cirka 12,55 procent av aktierna (motsvarande cirka 12,55 procent av rösterna) i Bolaget. Följaktligen har Oscar Engelbert ett betydande inflytande över Bolaget. Det är möjligt att Oscar Engelberts intressen kan komma att skilja sig från övriga aktieägares intressen och att detta inflytande kan ha en väsentlig negativ påverkan på aktiernas marknadsvärde. Risken för att Oscar Engelberts intressen kan komma att skilja sig från övriga aktieägares intressen bedöms vara måttlig.

Påverkan på aktiekursen

Oscar Properties stamaktier handlas på Nasdaq Stockholm. Bolaget kan, med iakttagande av bolagsordningens restriktioner i detta avseende, fritt ge ut aktier. Därtill kan dess ägare sälja eller på annat sätt överlåta aktier. Nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser av ett betydande antal aktier, eller förväntningar om att sådana nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser kan komma att ske, skulle kunna medföra väsentlig negativ påverkan på stamaktiernas marknadsvärde. Omfattande förändringar av antalet aktier i Bolaget kan således komma att ske och nya aktieägare kan tillkomma i Bolaget. Det är inte säkert att tillkommande stamaktieägare avser att behålla erhållna stamaktier. Vidare står det aktieägare fritt att sälja nya stamaktier i Bolaget efter att stamaktierna har emitterats. Skulle betydande försäljning av stamaktier ske kan det komma att påverka marknadsvärdet på stamaktierna negativt. Risken för att en nyemission (utöver de nu aktuella nyemissionerna), som påverkar marknadsvärdet på stamaktierna, kommer att ske bedöms vara låg. Risken för att Bolagets större aktieägare, säljer eller på annat sätt överlåter aktier, som påverkar marknadsvärdet på stamaktierna, bedöms vara låg. Risken att tillkommande ägare i de nu aktuella nyemissionerna säljer eller på annat sätt överlåter aktier, som påverkar marknadsvärdet på stamaktierna, bedöms vara hög.

Stamaktiernas kurs kan vidare bli föremål för betydande fluktuationer, till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende aktierna och olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Aktiemarknader kan från tid till annan uppvisa betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter (se avsnitt ”*Spridningen av Covid-19*”). Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare. Risken för oförutsägbara och väsentliga fluktuationer avseende aktiekurserna för Bolagets stamaktier bedöms som hög. En eller flera av dessa faktorer kan medföra att priset för stamaktierna faller till en nivå som understiger priset en investerare förvärvat stamaktier på och att en investerare därmed gör en förlust vid framtida avyttring.

Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kan eventuellt inte delta i potentiella framtida företrädesemissioner

Om Oscar Properties i framtiden emitterar nya aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare kan aktieägare i vissa länder vara föremål för begränsningar som innebar att de inte kan delta i sådana företrädesemissioner eller att deras deltagande på annat sätt försvåras eller begränsas. Aktieägare i USA kan exempelvis inte utöva sina rättigheter att teckna nya aktier såvida det inte finns registreringshandlingar i enlighet med U.S. Securities Act gällande sådana aktier eller om ett undantag från registreringskravet i U.S. Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande satt. Oscar Properties har ingen skyldighet att lämna in registreringshandlingar enligt U.S. Securities Act eller att söka liknande godkännanden eller relevanta undantag enligt någon annan jurisdiktions lagstiftning än Sveriges, och att göra det i framtiden kan vara förknippat med praktiska svårigheter och kostnader. I den mån Oscar Properties aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i eventuella framtida företrädesemissioner kommer deras proportionella ägande i Oscar Properties att minska.

Bakgrund och motiv

Oscar Properties är ett fastighetsbolag som sedan den 30 december 2020 har både fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling som sin kärnverksamhet. Bolaget lade då grunden för ett eget bestånd av förvaltningsfastigheter genom förvärvet av Valerums fastighetsportfölj med ett värde av 1,4 miljarder kronor från SBB, och avsikten är att utöka fastighetsbeståndet framöver. Förvaltningsverksamheten ger Bolaget ett stabilt och förutsägbart kassaflöde, som gör att Bolaget uppnår ett positivt kassaflöde utan att vara beroende av den fluktuerande utvecklingsverksamheten. Med denna bas har Bolaget möjlighet att kombinera fastighetsförvaltning med värdeskapande utveckling, och realisera det fulla värdet av den attraktiva projektportfölj av bostäder och samhällsfastigheter som Bolaget besitter.

Framtida utvecklingsprojekt kommer i huvudsak att genomföras i JV-strukturer med finansiellt starka partners, vilket ger Oscar Properties möjlighet att i större utsträckning fokusera på sin kärnkompetens; design, marknadsföring och försäljning. Byggrisken kommer att minimeras genom entreprenadkontrakt med finansiellt stabila leverantörer. Därutöver ska bostadutvecklaren Norrterna, som utvecklar och bygger kvalitetsbostäder på expansiva orter runtom i Sverige till priser som konkurrerar med nybyggda hyresrätter, fortsätta att expandera.

De förvärv som offentliggjordes den 9 mars 2021 avseende två kommersiella fastigheter i Falköping och Katrineholm, den 15 mars 2021 avseende två kommersiella fastigheter i industriområdet Tornby i Linköpingsamt den 12 maj 2021 avseende fem fastigheter i Köping finansieras delvis av riktade emissioner av sammanlagt 175 645 100 stamaktier. Bolagets styrelse har den 1 juli 2021, genom utnyttjande av emissionsbemyndigande från årsstämman 2021, beslutat om riktade emissioner till respektive säljare, avseende de ovan beskrivna förvärven. Bolaget tillförs inte några likvida medel i samband med emissionerna. Detta Prospekt har upprättats för ansökan om upptagande till handel av de nya stamaktierna på Nasdaq Stockholm. Planerad första dag för handel är den 15 juli 2021.

Bolagets bedömning är att Bolaget inte har tillräckligt med rörelsekapital för att täcka de aktuella behoven under de kommande tolv månaderna från och med dagen för Prospektet. De kommande tolv månaderna uppgår Oscar Properties uppskattade rörelsekapitalsbehov, inklusive finansiella åtaganden och förfallna leverantörsskulder, till drygt 770 mkr. Bolaget planerar att inbringa rörelsekapital om cirka 686 mkr vilket ska ske dels genom avyttring av delar av befintligt bestånd (308 mkr), avyttring av osålda bostadsrätter (11 mkr), driftnetto från tillträdda förvaltningsportföljer (170 mkr) samt genom vinstdelning och återbetalning av investerat kapital i pågående projekt (195 mkr). Utöver ovanstående åtgärder planerar Bolaget att förlänga befintliga lån om cirka 351 mkr som förfaller under året för att ytterligare minska rörelsekapitalbehovet de närmsta tolv månaderna. Bolaget har per datumet för Prospektet likvida medel om 7 miljoner kronor och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 50 miljoner kronor.

Styrelsen för Oscar Properties Holding AB (publ) är ansvarig för innehållet i Prospektet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Stockholm den 2 juli 2021

Oscar Properties Holding AB (publ)

Marknadsöversikt

Nedan följer en översiktlig beskrivning av marknaden där Oscar Properties verkar. Bolaget är primärt verksam på fastighetsmarknaden i Sverige med fokus på förvaltningsfastigheter i mellersta och södra delen av landet samt på fastighetsutveckling i Storstockholmsområdet samt i utvalda lägen i andra delar av Sverige. Prospektet innehåller statistik och annan information om marknaden inom vilken Oscar Properties verkar och till viss del kommer informationen från tredje part. Information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Oscar Properties känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Vidare anser Bolaget att de externa källorna som angivits är tillförlitliga, men Oscar Properties har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan inte garantera att informationen är korrekt eller fullständig.

OSCAR PROPERTIES MARKNAD

Oscar Properties köper, förvaltar, utvecklar, konverterar och säljer fastigheter i Sverige. Fokus ligger främst inom fastighetsförvaltning i mellersta och södra Sverige, samt på fastighetsutveckling i Storstockholmsområdet och i ett fåtal utvalda lägen i andra delar av Sverige.

Förvaltning av fastigheter

Oscar Properties äger och förvaltar sedan det fjärde kvartalet 2020 en fastighetsportfölj bestående av väldiversifierade fastigheter i ett flertal regionstäder i södra och mellersta Sverige. Den 30 april 2021 tillträddes ytterligare sex fastigheter belägna i Helsingborg, Älvsjö och Västberga. Omkring 70 procent av förvaltningsfastigheterna i termer av fastighetsvärde återfinns i Södra Sverige. Fastighetsportföljen består i huvudsak av fastigheter för kontor, detaljhandel, lättindustri och lager, hotell och bostäder.

Fastighetsutveckling

Oscar Properties andra kärnverksamhet är, och har varit sedan starten av Bolaget, utveckling av unika bostadsfastigheter med fokus på Storstockholmsområdet. Bolaget arbetar både med nybyggnationer och konvertering av fastigheter och Bolaget har visat hur man med kunskap och visioner kan omvandla nedgångna kontor och före detta industrifastigheter till attraktiva bostäder.

Under 2019 presenterades det nybildade bolaget Norrterna i vilket Oscar Properties tillsammans med SBB ska utveckla och bygga kvalitetsbostäder på expansiva orter runt om i Sverige till priser som konkurrerar med hyresrätter. Norrterna ser samtliga kommuner med underskott av bostäder som sin marknad.

MARKNADENS DRIVKRAFTER

Fastighetsmarknaden och förutsättningarna för fastighets-utveckling och förvaltning påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, politiska beslut, tillväxt, sysselsättning, lönenivåer samt räntenivåer. Mot bakgrund av Bolagets verksamhet är Bolaget även särskilt exponerat mot lokala obalanser mellan utbud och efterfrågan på bostäder och bostadsköpares tillgång till finansiering, samt efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden med effekt på vakans- och hyresnivåer, särskilt i förhållande till kommersiella lokaler. Oscar Properties bedömer att de viktigaste faktorerna som påverkar Bolagets marknad är:

- Makroekonomisk utveckling
- Hushållens betalningsförmåga
- Befolkningsutvecklingen
- Fastighetsmarknadens utveckling
- Stockholms stadsutveckling
- Bostadspriserna

Makroekonomisk utveckling

Sverige, som är en liten och öppen ekonomi som påverkas starkt av den globala ekonomin, har i stort utvecklats väl de senaste årtiondena. Landets ekonomiska tillväxt är, bortsett från nedgången under Covid-19-pandemin, förhållandevis god och det finns tecken på återhämtning i både produktion och den allmänna efterfrågan sedan pandemins utbrott. Sveriges BNP har i genomsnitt vuxit med mellan 2,1–2,4 procent årligen mellan 1981-2019 och uppgick år 2019 till 5 024 miljarder kronor.[2] 2020 minskade BNP med 2,8 procent till följd av Covid-19, och BNP prognostiseras sedan öka med 3,2 procent under 2021.[3] Sveriges regering förväntar sig samtidigt att BNP kommer att öka med cirka 2 procent årligen fram till 2035.[4]

Sverige tillhör fortfarande det övre skiktet gällande BNP per capita globalt och låg 2019 på en sjätteplats i Europa.[5] Den relativt höga BNP-nivån per capita indikerar att befolkningen har det förhållandevis gott ställt och att befolkningen har en möjlighet att konsumera i en relativt hög utsträckning.

Sverige uppvisade en stark konjunktur med historiskt höga nivåer för sysselsättningsgraden innan Covid-19.[6] Arbetslösheten, som 2019 låg på 6,8 procent, har pendlat mellan cirka 6-9 procent sedan 2005. Covid-19 har haft en negativ påverkan på sysselsättningsgraden i landet det senaste året. Arbetslösheten i Sverige 2020 uppgick till 8,3 procent och den förväntas enligt Konjunkturinstitutet öka till cirka 9,0 procent under 2021.[7] Arbetslösheten förväntas dock på sikt sjunka till cirka 7 procent fram till år 2035, vilket indikerar att sysselsättningsgraden förväntas stabiliseras på en lägre nivå än den vi ser idag.[4]

Sverige har under ett flertal år haft ett lågt ränteläge som förväntas kvarstå under nästkommande år. Reporäntan har varit på en nivå under 1 procent sedan 2014 och den har även varit negativ under perioden februari 2015 till januari 2020, då den åter höjdes till 0 procent.[8] Vidare har Riksbanken annonserat ett prognosticerat nollränteläge fram till 2023 för att fortsatt stimulera efterfrågan efter Covid-19.[9] Den svenska inflationen har sedan 2010 legat mellan -0,1-2,6 procent och 2020 landade inflationen på 0,6 procent medan Riksbankens inflationsmål ligger på 2 procent.[10]

Sveriges regering har vidtagit åtgärder för att stödja ekonomin till följd av Covid-19 och regeringen presenterade i september 2020 ett budgetförslag med finanspolitiska stimulanser. Bland annat har regeringen indikerat finanspolitiska stimulanser och reformer till ett värde om drygt 105 miljarder kronor under 2021 och 85 miljarder kronor under 2022.[11]

Vid en analys över olika regioner i landet kan noteras att Stockholm historiskt har haft en starkare ekonomisk tillväxt än övriga delar av Sverige.[12] Vidare har de Nordiska länderna varit mindre påverkade ekonomiskt sett av Covid-19 jämfört med resten

[2] Statistiska centralbyrån (SCB), BNP från produktionssidan (ENS2010), kalenderkorrigerad och säsongrensad efter näringsgren SNI 2007. Kvartal 1980K1 - 2020K3.
[3] Konjunkturinstitutet, BNP - Fasta priser.
[4] Statens Offentliga Utredningar, *Sveriges ekonomi – utsikter till 2035*, 2019
[5] Eurostat, GDP per capita, consumption per capita and price level indice
[6] Statistiska centralbyrån (SCB), Arbetslösa samt därav heltidsstuderande 15-74 år (AKU) efter kön och ålder. År 2005 - 2020
[7] Konjunkturinstitutet, Arbetslöshet, andel av arbetskraften 2021.
[8] Sveriges Riksbank, Sök räntor & valutakurser.
[9] Riksbanken, 2020 (https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/pressmeddelanden/2020/nollranta-och-utokade-vardepapperskop/)
[10] SCB, 2020 (https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/tabell-och-diagram/konsumentprisindex-kpi/inflation-i-sverige/")
[11] Regeringskansliet, 2020 (https://www.regeringen.se/artiklar/2020/09/budgeten-for-2021-pa-fem-minuter/)
[12] SCB, 2020 (https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__NR__NR0105__NR0105A/NR0105ENS2010T01A/#)

av Europa på grund av starka ekonomiska förutsättningar från start, solida offentliga finanser och välfungerande kapitalmarknader.[13]

Hushållens betalningsförmåga

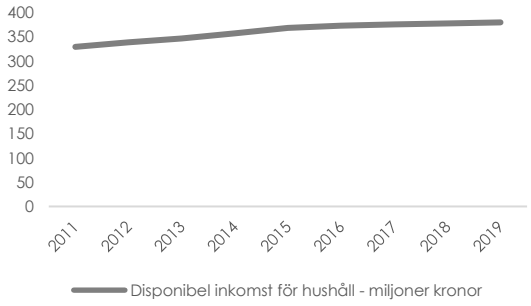
Hushållens förmåga att konsumera och betala boendekostnader påverkas av hushållens disponibla inkomster, vilka påverkas av sådant som sysselsättningsutveckling, löneutveckling och skatter. Vidare påverkas betalningsförmågan av finansieringskostnaderna, amorteringskrav och hushållens möjligheter att överhuvudtaget erhålla lånefinansiering.

En god konjunktur, historiskt låg räntenivå och goda möjligheter att få lån har sedan 2009 haft en positiv effekt på hushållens betalningsförmåga för boende och konsumtion.

Finansinspektionens regler för amorteringskrav på bostadslån ändrades 2018. Enligt de tidigare amorteringsreglerna som infördes under 2016 har amorteringen på bolån styrts av lånets storlek i förhållande till bostadens värde, men från och med den 1 mars 2018 påverkar även bruttoinkomst hur mycket ett hushåll behöver amortera. Sammantaget har dessa förändringar enligt Bolagets bedömning markant försvårat möjligheten för bostadsköparna att finansiera ett bostadsköp.

Räntelägets specifika inverkan på bostadsköparnas betalningsförmåga, samt konsumtion i stort, är stor och svårbedömd.

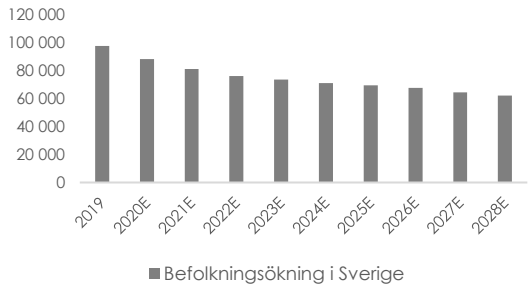
- DISPONIBEL INKOMST, SAMTLIGA HUSHÅLL, SVERIGE[14] -



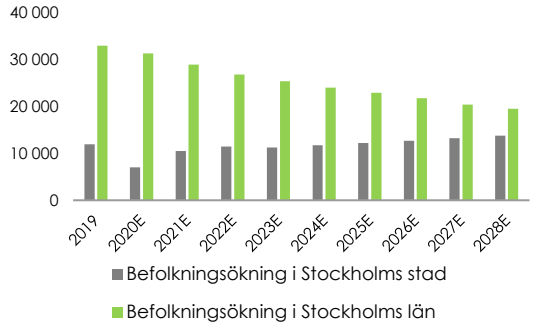
Befolkningsutveckling

Befolkningstillväxten i regionerna där Oscar Properties är verksamma är en stark drivkraft för såväl hyresnivåer på olika typer av fastigheter som konvertering och nybyggnation av bostäder. Befolkningstillväxten i Stockholm och Sverige driver efterfrågan på boende och skapar behov av nya bostäder. Trots en minskning i bostadsbyggandet under senare år kan det till följd av befolkningstillväxten förväntas att bostadsbyggandet kommer att öka på sikt.

- PROGNOSTISERAD BEFOLKNINGSÖKNING i Sverige[15] -



- PROGNOSTISERAD BEFOLKNINGSÖKNING i Stockholm[16] -



Fastighetsmarknaden i Sverige

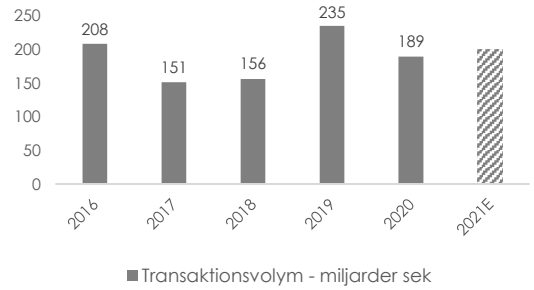
2019 var ett rekordår för den svenska fastighetsmarknaden, med en transaktionsvolym som ökade med 51 procent till cirka 235 miljarder kronor jämfört med året innan. Antalet affärer var dock på en relativt låg nivå jämfört med de senaste 5 åren, vilket kan tillskrivas att det skedde allt fler större portföljaffärer under året.[17]

2020 förväntades vid årets ingång bli ännu ett starkt år drivet av fortsatt låga räntor, den svaga svenska kronan och ett större antal förväntade följdaffärer och portföljjusteringar i kölvattnet av de större fastighetstransaktionerna 2019. 2020 års transaktionsvolym slutade på cirka 189 miljarder kronor, vilket är en nedgång med 19 procent från rekordåret 2019. Värt att notera är dock att det är den tredje högsta noteringen någonsin, som uppnås trots utspridningen av Covid-19. Det var framför allt den andra halvan av året som uppvisade höga transaktionsvolymer och segmentsmässigt stod bostäder och samhällsfastigheter för den största andelen (cirka 55 procent av volymen).[18]

I tillägg så har den överlag starka tillväxten i Sverige, bortsett från perioden sedan Covid-19 bröt ut, i kombination med den pågående urbaniseringen genererat en hög efterfrågan på högkvalitativa lokaler i attraktiva lägen, vilket i sin tur ökat totalavkastningen på fastigheter.[19]

Eftersom räntan förväntas förbli på låga nivåer under en överskådlig framtid förväntas fastigheter fortsätta attrahera investerare, och de låga räntorna bedöms även bidra till fortsatt låga direktavkastningskrav på fastighetsmarknaden.[20]

- TRANSAKTIONSVOLYM PÅ FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE[21]



Kontorsfastigheter, som är en viktig del av Bolagets fastighetsportfölj, har innan Covid-19 pandemin gynnats av det starka makroekonomiska läget i Sverige samt urbaniseringen. Osäkerheten kring kontorsfastigheter ökade dock under 2020 till följd av Covid-19, då en stor andel kontorsanställda började arbeta hemifrån i högre utsträckning. Den totala transaktionsvolymen för

[13] Pangea Property Partners, 2021, Pangea property Outlook 2021 - Nordics
[14] Statistiska centralbyrån (SCB), Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp 2011-2019, medianvärde.
[15] Statistiska centralbyrån (SCB), Sveriges Befolkning.
[16] Stockholms stad, Stockholms stads befolkningsprognos 2020-2040 samt Statistiska centralbyrån, befolkningsprognos Stockholms län.
[17] Pangea Property Partners, 2021, Pangea property Outlook 2021 - Nordics
[18] Pangea Property Partners, 2021, Pangea property Outlook 2021 - Nordics
[19] Pangea Property Partners, 2021, Pangea property Outlook 2021 - Nordics
[20] Pangea Property Partners, 2021, Pangea property Outlook 2021 - Nordics
[21] Pangea Property Partners, 2021, Pangea property Outlook 2021 - Nordics

kontorsfastigheter minskade till 29 miljarder kronor 2020, en minskning med 47 procent jämfört med 2019.[22]

Detaljhandel, som också utgör en relativt stor del av Bolagets fastighetsportfölj, genomgår just nu ett större skifte drivet av digitaliseringen i samhället. En generell trend är att det sker en lägre konsumtion i fysiska butiker till förmån för online-handel och tjänstekonsumtion, så som restaurangbesök. Butiker med bra lägen har dock visat sig stå emot trenden väl och hyrestillväxten för de butiker som definierats som bra i gatulägen har ökat omkring 5 procent per år 2016-2019. Motsvarande siffror för butiker i köpcentrum är mellan cirka 2-5 procent under samma period.[23]

Marknaden för fastigheter inom lager och lättindustri har generellt gynnats de senaste åren på grund av den goda ekonomin och den höga sysselsättningsgraden. Lagerlokaler har även särskilt gynnats av den ökade online-handeln som drivit upp efterfrågan inom segmentet, speciellt under Covid-19.[24] Bolaget anser vidare att påverkan av Covid-19 på fastigheter riktade mot lättindustrin varit begränsad i Sverige på grund av mindre restriktioner jämfört med andra länder.

Hotell utgör en mindre andel av Bolagets fastighetsportfölj. Dessa fastigheter har historiskt gynnats av den starka ekonomin, ett ökat resande, globalisering och en generellt högre tjänstekonsumtion av till exempel restaurangbesök och hotellövernattningar i sin hemstad. Under perioden 2010-2019 har efterfrågan på den svenska hotellmarknaden ökat, och antalet gästnätter på hotell i Sverige har stigit med cirka 4 procent per år.[25] Efterfrågan på hotellnätter minskade dock drastiskt under 2020 till följd av spridningen av Covid-19. Under de elva första månaderna av 2020 uppgick antal hotellnätter i riket till 21 438 182 vilket kan jämföras med 36 997 367 hotellnätter samma period 2019, motsvarande en minskning på 42 procent.[26]

Efterfrågan på bostäder var fortsatt hög under 2020 och årshyran per kvadratmeter i hela riket ökade med 3,1 procent jämfört med föregående år.[27] I ett längre perspektiv har efterfrågan varit stadigt ökande, då årshyra per kvadratmeter i hela riket har ökat varje år sedan 1969.[27]

Stockholms stadsutveckling

En parameter för att skapa förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad i en växande region är stadsutveckling. Totalt fanns det cirka 484 000 respektive cirka 579 000 bostäder i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad) vid årsskiftet 2017.[28] År 2027 väntas bostadsbeståndet (exkluderat rivna bostäder) uppgå till cirka 558 000 respektive cirka 766 000 bostäder i Stockholms stad respektive Stockholms län (exklusive Stockholms stad).[29]

I Stockholms stad är det främst stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret som ansvarar för planeringen och utvecklingen av stadens byggande. För att möta den ökade efterfrågan planerar Stockholms stad att växa dels genom förtätning, dels genom utbredning av staden. För att underlätta förtätning av staden är ombyggnation genom konvertering av omoderna lokaler till bostäder ett naturligt alternativ.[30]

Enligt stadsbyggnadskontorets strategi Arkitektur Stockholm ska arkitektur, nytänkande och design premieras i framtida upphandlingar.[31] Stockholms stad har som uttalat mål att främja nyskapande arkitektur av hög kvalitet för att stärka Stockholm i rollen som Sveriges huvudstad.

Bostadspriserna

Såväl viljan som förmågan att betala för bostäder har en avgörande betydelse för Oscar Properties lönsamhet för utvecklingsverksamheten. Enligt Svensk Mäklarstatistik har priserna på bostadsrätter i centrala Stockholm stigit varje år under perioden 2009-2016, med en ökning om i snitt cirka 7,6 procent per år under samma period. Under år 2017 föll dock priserna på bostäder i Storstockholmsområdet delvis till följd av hårdare amorteringskrav och ett stort utbud av lägenheter till salu. Trots att utbudet under 2018 låg på en hög nivå återhämtade sig marknaden något, vilket resulterade i en ökning om cirka 1 procent på bostadspriserna i centrala Stockholm samtidigt som priserna i Storstockholm var oförändrade jämfört med föregående år.

Under 2019 fortsatte bostadspriserna att återhämta sig innebärande att priserna steg med cirka 7 procent i både Stockholms stad och Stockholms län. Efter en nedgång under stora delar av det första halvåret av 2020 började bostadspriserna åter stiga i juli 2020. Medelpriset för en bostadsrätt i centrala Stockholm uppgick i december 2020 till cirka 98 240 kronor per kvadratmeter och i Stockholms län till cirka 62 587 kronor per kvadratmeter.[32] Vidare är det möjligt att den rådande Covid-19-pandemin kan ha en ytterligare påverkan på utbudet och efterfrågan på bostäder framöver, vilket i sin tur kan påverka prisnivåerna.

Övriga marknadsfaktorer

I takt med att stadsbilden och invånarnas preferenser förändras fyller bolag som inom sin verksamhet har möjlighet att bygga om befintliga byggnader för ändrad användning en viktig funktion. Bolagets bedömning är att det nuvarande utbudet av kvarvarande attraktiva fastigheter har minskat, men att det fortfarande finns ett visst utbud av byggnader med intressant arkitektur och läge som kan utgöra framtida intressanta konverteringsobjekt.

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

FÖRÄNDRADE MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Bolaget gör bedömningen att marknadsförutsättningarna för fastighetsförvaltare på kort sikt försämrades under 2020 till följd av spridningen av Covid-19, se vidare avsnitt ”*Covid-19*” nedan.

Covid-19

Spridningen av Covid-19 har lett till en omfattande nedgång i den allmänna konjunkturen. Spridningen har medfört en minskning av BNP i Sverige med cirka 2,8 procent under 2020 jämfört med 2019, och kan förväntas fortsätta ha en inverkan på marknaderna där Bolaget är verksamt.[33] Bolaget påverkas indirekt av pandemin genom utbrottets direkta och indirekta effekter på den makroekonomiska utvecklingen där Bolaget driver projektutveckling samt innehar förvaltningsfastigheter. I och med att även Bolagets hyresgäster påverkas av pandemin kan det få en påverkan på Bolaget genom bland annat krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader. Därtill medför pandemin en ökad finansiell osäkerhet som bland annat för med sig en allmän marknadsvolatilitet. Vidare är det möjligt att den rådande Covid-19-pandemin kan få en påverkan på utbudet och efterfrågan på bostäder framöver, vilken i sin tur kan påverka prisnivåerna på bostadsrätter i Stockholm. Bolaget bedömer att ovan identifierade

[22] CBRE, Sweden office market Q4 2020 - Nordics real estate market snapshot.
[23] Newsec Property Outlook Autumn, 2019 (definitionen bra inkluderar fastigheter med attraktivt läga med stort upptagningsområde)
[24] Postnord, 2020, e-barometern december 2020.
[25] Statistiska centralbyrån (SCB), 2020, Antal gästnätter på hotell efter region och år.
[26] Statistiska centralbyrån (SCB), Antal gästnätter efter anläggningstyp och region.
[27] Statistiska centralbyrån (SCB), Hyror och den allmänna prisutvecklingen 1970-2020.
[28] Stockholms läns landsting, Stockholms läns demografirapport 2018-2027.
[29] Stockholms läns landsting, prognos i Demografisk rapport 2015:8, bilagan Bostadsbyggnadsplaner 2015–2024/50.
[30] Stockholms stad, Översiktsplan för Stockholms stad, 2019 och Stockholms Stad, Arkitektur Stockholm, 25 mars 2014.
[31] Stockholms Stad, Arkitektur Stockholm, 25 mars 2014.
[32] Svensk Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se, centrala Stockholm och Storstockholm 2020.
[33] Konjunkturinstitutet, BNP - Fasta priser.

potentiella risker hänförliga till den fortsatta spridningen av Covid-19 innebär en ökad riskexponering.

KONKURRENS

Marknaden för fastighetsförvaltning är fragmenterad och Bolaget har ett stort antal konkurrenter i olika storlekar på marknaden.

Gällande fastighetsutveckling finns ett antal aktörer i Stockholm. Flera av dessa söker aktivt investeringar inom konverteringsbara fastigheter. De flesta söker projekt i storleksordningen upp till 100 miljoner kronor och Bolagets bedömning är att konkurrensen är mer begränsad för fastigheter över 100 miljoner kronor.

Inom nybyggnation av bostäder är konkurrensen mer utbredd eftersom ett stort antal fastighetsutvecklare aktivt söker byggbar mark i Stockholm. Till denna grupp hör de stora byggbolagen med god förvärvskapacitet som exempelvis Besqab, Einar Mattson, JM, NCC, Peab, Skanska och Veidekke. Dessa bolag står för en betydande del av den nyproduktion som sker i Stockholm avseende bostäder. De flesta konkurrenterna bygger även hyresrätter, medan framför allt Besqab, JM och Veidekke är mer renodlat inriktade mot bostadsrätter. Andra aktörer som bygger nya bostadsrätter är HSB och IKANO Fastigheter. Norrternas konkurrenter är framför allt lokala aktörer, men även större aktörer såsom BoKlok. Till förvaltningsdelen hör ett stort antal konkurrenter, bland annat aktörer som Balder, Castellum, Hufvudstaden, Klövern, Sagax, SBB och Wallenstam.

Oscar Properties position

Oscar Properties utvecklingsverksamhet är främst baserad i Storstockholmsområdet. Bolaget har även projekt i Karlskrona och Sundsvall, samt en fastighetsportfölj med fastigheter i främst Södra Sverige. Bolagets bedömning är att Bolaget har ett starkt varumärke som associeras med Bolagets uttalade ambition att erbjuda de mest attraktiva bostäderna i de områden det är verksamt inom. Projekt som Norra Tornen och 79&Park har visat på Bolagets förmåga att bygga bostäder med hög förädlingsgrad avseende arkitektur, design och materialval.

Bolaget identifierar löpande fastigheter och fastighetsportföljer med de rätta förutsättningarna för nyproduktion eller omvandling till bostäder, samt förvaltning. Oscar Properties har därmed, baserat på en lång historik av bostadsutveckling och fastighetsmarknaden i stort, en informerad uppfattning om vilka projekt som kan vara attraktiva och är väl förberett när ett förvärvstillfälle uppstår. Merparten av Oscar Properties förvärv sker genom relationer som byggts upp under lång tid. Vid nybyggnation i Stockholm är Bolagets ambition att utveckla boendemiljöer på ett sätt som överensstämmer med såväl stadsbyggnadskontorets som exploateringskontorets plan och vision för Stockholms stad.

Verksamhetsbeskrivning

ÖVERSIKT

Oscar Properties har idag två verksamhetsområden, fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Bolaget, som grundades av Oscar Engelbert 2004, har historiskt haft ett fokus på utveckling av unika bostäder i framförallt Stockholmregionen, där Bolaget har haft en attraktiv projektportfölj. För att kunna realisera det fulla värdet av projektportföljen identifierade Bolaget ett behov av att komplettera utvecklingsverksamheten med ett eget bestånd av förvaltningsfastigheter för att därigenom säkra en för Oscar Properties stabil och förutsägbar intäktskälla. Därför förvärvade bolaget under 2020 den väldiversifierade förvaltningsportföljen Valerum och den 30 april 2021 tillträddes ytterligare ett fastighetsbestånd beläget i Helsingborg, Älvsjö och Västberga, som bidrar till att skapa ett bolag med stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen och en solid finansiell ställning. Bolagets nuvarande struktur med stabila kassaflöden möjliggör värdeskapande förvärv och ytterligare utvecklingsprojekt.

HISTORIK

Bolaget har sedan starten 2004 utvecklats från att vara en bostadsutvecklare med fokus på nytänkande arkitektur, hög kvalitet och stor variation till att även fokusera på stadig fastighetsförvaltning som bidrar med finansiell stabilitet.
I sammanställningen nedan ges en översikt över viktiga händelser i Bolagets historia sedan verksamheten grundades.

Sammanställning över viktiga händelser

2004
Verksamheten grundas av Oscar Engelbert.

2006
Projektet Posthornet 2 färdigställs.

2007
Oscar Properties bildar tillsammans med Skandrenting intresseföretaget Oscar Properties AB. Projektet Sturen Större 1 färdigställs.

2008
Projekten Bodbetjänten och Stettin 4 färdigställs.

2009
Projekten Isprinsessan och Luma 4 färdigställs.

2010
Oscar Properties andra intresseföretag, Projektbolaget Oscarsborg AB, bildas med Fabege.

2011
Byggverksamheten[34] etableras och Oscar Properties Bygg AB bildas. Projekten Ateljé-huset och Tegeludden färdigställs.

2012
Intresseföretaget Oscar maiN One AB bildas i april mellan Oscar Properties och Niam. Med Wallenstam bildas i september intresseföretaget Tyrjärn 11 Holding 2 AB. Projekten Stråhattsfabriken och Kurland färdigställs.

2013
Emission av preferensaktier av serie A om sammanlagt 150 miljoner kronor och notering på Nasdaq First North Premier. Intresseföretaget Eriksbergs Intressenter AB bildas mellan Oscar Properties och Veidekke. Projekten Läderfabriken och Karlavägen 76 färdigställs.

2014
Emission av stamaktier till ett värde om sammanlagt 109,5 miljoner kronor och notering på Nasdaq First North Premier. Projektet Biografen på Ruddammen färdigställs. Emission genomförs av ett icke säkerställt obligationslån om 350 miljoner kronor inom en ram om 500 miljoner kronor.

2015
Notering av stamaktier på Nasdaq Stockholm. Inlösen av befintliga preferensaktier samt emission av aktier i nytt preferensaktieslag, vilket tillförde Bolaget cirka 268 miljoner kronor före emissionskostnader och sedermera noterades på Nasdaq Stockholm. Oscar Properties emitterade i december 2015 obligationer om 100 miljoner kronor inom Bolagets obligationslån med ett rambelopp om 500 miljoner kronor och totalt emitterat belopp inom rambeloppet uppgår efter den emissionen till 450 miljoner kronor. Projekten Tyresö Trädgårdar och Chokladfabriken färdigställs.

2016
I mars 2016 emitterade Bolaget 400 000 preferensaktier av serie B, vilket tillförde Bolaget cirka 197,6 miljoner kronor före emissionskostnader. Projekten Lyceum och HG7 färdigställs.

2017
Allegro Projekt AB förvärvades, vilket förstärkte Oscar Properties expertis inom projektutveckling och byggledning. Förvärvet finansierades delvis genom en nyemission om 493 513 stamaktier. Förvaltningsfastigheten Uppfinnaren 1 avyttrades i början av november till FastPartner AB för 934 miljoner kronor. Projektfastigheterna Lybeck 2, Lybeck 3 och Ladugårdsgärdet 1:51 såldes till CapMan för 745,5 miljoner kronor med cirka 20 miljoner kronor i vinst före transaktionskostnader.

2018
Marknadsförutsättningarna för bostadsutvecklare i Storstockholmsområdet försämrades kraftigt på grund av bland annat nya och mer omfattande regulatoriska krav som påverkar hushållens betalningsförmåga, vilket påverkade Bolaget genom lägre försäljningsvolym och lägre priser. Bolaget tecknade två nya samarbetsavtal, dels med Convendum AB kring ett nytt koncept för företagsbostäder och dels med SBB beträffande nyproduktion av bostäder i Karlskrona. Oscar Properties bildade ett joint venture med Starwood Capital för utveckling av Primus park på Lilla Essingen. Fastigheten tillträddes den 21 mars 2018. Inflyttning startade i 79&Park i Stockholm. Fastigheten färdigställdes sista kvartalet 2018. Oscar Properties sålde fastigheterna Annedal 23:33 och Grönland 18 för ett underliggande värde om cirka 98 miljoner kronor med positiv resultateffekt. Projekten Industriverket, Bageriet och No.4 färdigställs. Oscar Properties lanserar OP World, en digital plattform i appformat med funktioner och tjänster som ska förbättra boendeupplevelsen.

2019
Oscar Properties inledde arbetet med att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur, innefattande bland annat en förlängning av Bolagets utestående obligationslån om 450 miljoner kronor, en företrädesemission om 187 miljoner kronor och ett utbyteserbjudande av preferensaktier till stamaktier. Vidare beslutade Bolaget att inte lämna utdelning till preferensaktier eller stamaktier.

Flera åtgärder vidtogs i syfte att anpassa projektportföljen till rådande marknadsläge. Bland annat beslutade Bolaget att återlämna markanvisningen för projektet Cubrick i Sundbyberg och projekt Umbra i Gustavsberg, samt att inte fullfölja förvärvet av en av de byggrätter som ingick i Nacka Strand, No7. Vidare nåddes överenskommelse med N&S Industrifastigheter AB om att aktieöverlåtelseavtalet som rör byggrätter i Veddesta ska upphöra att gälla och ett samarbetsavtal avseende projekt Kraus i Solna ingicks. Bolaget inledde en avveckling av byggentreprenadverksamheten i det helägda dotterbolaget Allegro Projekt AB. Oscar Properties och Stockholms stad ingick ett tilläggsavtal avseende projekt Gasklockan. Avtalet innebar att Oscar Properties och Stockholms stad kom överens om att projektet skulle omfatta minst 38 500 kvadratmeter. Enligt ändringsavtalet skulle Oscar Properties tillträda marken för projektet under oktober 2019. Oscar Properties kunde inte tillträda marken i projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 som planerat på grund av meningsskiljaktigheter med motparten Stockholms stad. Vidare avyttrade Oscar Properties dotterbolaget Nacka 5 AB:s förvaltningshus i Nacka Strand för 240 miljoner kronor. Bolaget gav samtidigt en hyresgaranti på ett år för en

[34] Byggbolaget konsoliderades under 2013 i Bolagets koncernredovisning.

vakant yta med ett maximalt åtagande om 6,6 miljoner kronor. Oscar Properties ingick ett överlåtelseavtal med Slättö Fastpartner II AB om att sälja 50 procent av aktierna i Torsplan Holding AB och därmed indirekt 50 procent av bostadsprojekt Helix (intäkt 100 miljoner kronor). Stockholms tingsrätt meddelade dom i en tvist mellan Bostadsrättsföreningen Stettin 7 – projektet 79&Park på Gärdet i Stockholm – och en köpare som önskat frånträda ett bindande förhandsavtal. Tingsrätten konstaterade att förhandsavtalet var bindande samt att förseningen av tillträdet med två månader inte var ett sådant väsentligt avtalsbrott som ger köparen rätt att häva avtalet.

Under året färdigställdes även projektet Innovationen och Nybrogatan 19. Innovationen är en av de två byggnader som utgör Norra Tornen, och togs fram av den prestigefyllda arkitektbyrån OMA. Projekt Nybrogatan 19 avsåg renovering och uppdatering av en skolbyggnad och en byggnad som tidigare var lärarbostäder från sekelskiftet, där Oscar Properties i material och lösningar har tagit inspiration av husets historia och de då rådande stilidealen för att skapa ett harmoniskt och samtida boende.

Plania avyttrades till Stenvalvet, med möjlighet för tilläggsköpeskilling.

2020

Under året har projektportföljen anpassats ytterligare genom ett flertal avyttringar. Oscar Properties ingick i mars 2020 avtal om försäljning av tre tomter på Dalarö till en extern köpare för en överenskommen köpeskilling om 5 miljoner kronor, samt för en tilläggsköpeskilling om ytterligare 16 miljoner kronor. Projektet Cykelfabriken i Uppsala avyttrades till Slättö Bostad Holding AB till en köpeskilling om 60 miljoner kronor plus en tilläggsköpeskilling baserad på projektets vinst. Nackahusen, inklusive de helägda fastighetsägande dotterbolagen, avyttrades till ett av Genova Property Group och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden samägt bolag, med en möjlig tilläggsköpeskilling om 240 miljoner kronor. Köparna övertog ansvaret för Nackahusens utestående obligationslån om 360 miljoner kronor.

Bolaget beslutade under året 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. Under april beslutade även Finansinspektionen att skriva av ett ärende om hur Oscar Properties har redovisat fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar.

Efter att Oscar Properties misslyckats med att få till en överenskommelse med Stockholms Stad avseende bostadsprojektet Gasklockan beslutade Bolaget under året att göra nedskrivningar för upparbetade kostnader i projektet om 182 miljoner kronor, samt nedskrivningar om 125 miljoner kronor avseende projektportföljen, vilket gjordes i årsredovisningen för 2019. Efter avbrutna diskussioner med Stockholms Stad lämnade Oscar Properties in en stämningsansökan avseende Gasklockan och stämde Stockholms Stad på 169 miljoner kronor. Stämningsansökan avvisades dock av Stockholms Stad i augusti, och Oscar Properties har därefter lämnat in en ny stämningsansökan med skadeståndsanspråk till tingsrätten.

I september 2020 underkände Mark- och miljööverdomstolen bygglovet för Bolagets projekt Biografen Penthouses vid Norra Djurgården till följd av att en intilliggande parkmark inte hade överförts från föreningen till kommunen. Nytt bygglov som är i överensstämmelse med de krav som ställdes i det beslut som underkände tidigare sökt bygglov kommer att lämnas in.

I oktober 2020 offentliggjorde Oscar Properties avsikten att förvärva en fastighetsportfölj för 1,4 miljarder kronor från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Genom förvärvet utökade Bolaget sin verksamhet från projektutveckling till fastighetsförvaltning och projektutveckling. Bolaget tillträde den förvärvade portföljen den 30 december 2020. I samband med offentliggörandet av förvärvet av Valerumportföljen offentliggjordes avsikten att konvertera Bolagets utestående preferensaktier till stamaktier. Samma månad vann Norra Tornen det prestigefyllda priset International High Rise Award för världens mest innovativa höghus.

I december 2020 tecknade Oscar Properties avtal om att förvärva fem kommersiella fastigheter och en lagerfastighet för ett totalt värde, tillika mellan parterna överenskommet marknadsvärde, om 1 390 miljoner kronor, villkorade av finansiering.

2021

I januari 2021 erhöll Samterna AB, som ägs till hälften av Oscar Properties och till hälften av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, bygglov för projekt Skogsglänta i Gullberna Park i Karlskrona. Projektet består av 80 bostäder i Gullberga Park i Karlskrona.

I februari 2021 offentliggjorde Oscar Properties att Bolaget har förvärvat tre byggrätter för produktion av bostäder i centrala Sundsvall samt tecknat avtal om att förvärva en nyproducerad fastighet i Rotebro.

I mars 2021 förvärvade Bolaget fyra fastigheter i Katrineholm, Falköping och Linköping samt så beviljades ett bygglov för en ny butik åt Byggmax i Höganäs kommun.

Den 18 mars 2021 beslutade Bolaget att genomföra en riktad emission om cirka 38 mkr till Investment AB Öresund motsvarande 10 procent av det vid tidpunkten befintliga antalet stamaktier i Bolaget. Efter den riktade emissionen så äger Investment AB Öresund cirka 9 procent av aktierna i Bolaget.

I april 2021 beslutade och genomförde Bolaget en företrädesemission om cirka 150 mkr.

Den 22 april 2021 tecknade Bolaget avtal om att förvärva fem kommersiella fastigheter i Skåne med ett fastighetsvärde uppgående till 55 mkr och den 23 april 2021 tecknades avtal om förvärv av 16 kommersiella fastigheter med ett fastighetsvärde uppgående till 930 mkr.

Den 30 april 2021 tillträdde Bolaget 6 kommersiella fastigheter i Helsingborg, Älvsjö och Västberga. I maj 2021 har Bolaget tecknat avtal om att förvärva fyra fastigheter i Köping med ett underliggande fastighetsvärde om 119 mkr samt tre kommersiella fastigheter i Göteborg, Trollhättan och Nyköping med ett fastighetsvärde på 77 mkr.

AFFÄRSIDÉ OCH VISION

Affärsidé

Oscar Properties är ett fastighetsbolag med fokus på förvaltning 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.

STRATEGI

Övergripande strategi

Bolaget avser kombinera fastighetsförvaltning som bidrar med stabila kassaflöden med värdeskapande förvärv och utvecklingsprojekt. Framtida utvecklingsprojekt kommer i huvudsak att genomföras i en samriskstruktur med finansiellt starka partners, vilket ger Oscar Properties möjlighet att i större utsträckning fokusera på sin kärnkompetens; design, marknadsföring och försäljning. Samarbeten genom intresseföretag syftar till att bidra till effektivt kapitalutnyttjande, effektiva affärsflöden, begränsa risker och ge skalfördelar. Byggrisken kommer att minimeras genom entreprenadkontrakt med stabila och erfarna leverantörer.

Den nedbrutna affärsstrategin innefattar följande delar:

- Utveckla förvaltningsportföljen som garanterar ett kassaflöde som långsiktigt stödjer projektutvecklingsaffären
- Löpande göra kompletterande förvärv, såväl inom förvaltning-som projektverksamheten

En viktig parameter i Bolagets strategi är att dra nytta av den mångåriga erfarenhet från fastighetsutvecklingsprojekt och fastighetsmarknaden i stort, samt det stora kontaktnätverk som Bolaget besitter. Denna marknadskunskap gör att Bolaget kan utforma särpräglade boenden med utgångspunkt i interiöra och exteriöra designkoncept samt identifiera potentiella förvärv för både utveckling -och förvaltningsverksamheten.

Fastighetsförvaltning

Strategin för verksamhetsområdet är att fortsätta att expandera via ytterligare förvärv i Sverige. Bolaget kommer att fortsätta investera i olika typer av fastigheter för att bibehålla en hög diversifiering. Det primära investeringskriteriet är att de tilltänkta fastigheterna ska generera stabila kassaflöden och en god avkastning (definierat som driftnetto i relation till fastighetsvärdet) om minst 5,5 procent.

Bostadsutveckling i Storstockholm

Bolaget bedriver fastighetsutveckling genom att köpa, utveckla, konvertera och sälja fastigheter för främst bostadsändamål i Storstockholmsområdet och utvalda lägen i andra områden i Sverige. Genom konvertering av byggnader i vilka verksamheter som exempelvis industri-, kontors- eller skolverksamhet tidigare bedrivits och genom nybyggnation, skapar Oscar Properties moderna och särpräglade bostäder. Gemensamt för bostäder som skapas av Bolaget är de höga kraven på arkitektur, design och nytänkande. Ingen byggnad producerad av Oscar Properties är den andra lik och Oscar Properties strävar alltid efter att skapa boenden anpassade utifrån varje byggnads givna förutsättningar. Även byggnadens gemensamhetsytor omfattas av designkonceptet, med diverse faciliteter och kringservice så som restaurang- och deliverksamhet för att underlätta vardagen för de boende. Att

utveckla ett helhetskoncept på detta sätt bidrar till en ökning av marknadsvärdet på fastigheten.

Bostadsutveckling i tillväxtorter
Bolaget producerar prisvärda bostäder genom initiativet Norrterna.[35] Norrternas affärsidé är att bygga och sälja bostäder med hög kvalitet i tillväxtorter till ett pris för en bredare målgrupp som konkurrerar med priset för nybyggda hyresrätter. Genom att bygga standardiserade koncept är målsättningen att bostäderna kan byggas kostnadseffektivt samtidigt som kvalitet, funktionalitet och långsiktighet säkerställs.

Nya, kompletterande affärsområden
Oscar Properties 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. Vidare arbetar Bolaget med optimering av befintlig projektportfölj där bostadsprojekt omvandlas till exempelvis samhällsfastigheter eller kontor.

Projektportföljen utvärderas ständigt där Koncernen tittar på att omvandla bostadsprojekt till samhällsfastigheter (till exempel för vård och skola), kontor och företagsbostäder. Första projektet är redan genomfört i form av Plania som omvandlats till skola där man ingått ett 12-årigt hyresavtal med Jensen Education, och fastigheten har sedan sålts till Stenvalvet via forward-funding.

Systematisering och standardisering
Oscar Properties arbetar för att ständigt förbättra kvaliteten i fastighetsportföljen och projekten med bibehållen ambitionsnivå vad gäller höjden på koncept och design. Verksamheten är organiserad för att arbeta i strukturerade processer med tydliga beslutspunkter som skapar förutsättningar för god uppföljning och kontroll. Genom fortsatt systematisering och standardisering kan lönsamheten i fastighetsportföljen och projekten fortsätta att höjas.

Finansiell kontroll och flexibilitet
Oscar Properties fastighetsportfölj genererar stabila kassaflöden och enstaka eller flertalet fastigheter kan vid behov säljas för att generera ytterligare kassaflöden. Oscar Properties finansieringsalternativ inkluderar eget kapital, banklån och marknaden för obligationslån. Bolaget har en etablerad modell för att driva projekt i samarbete med partners vilket bidrar till effektivt kapitalutnyttjande. Kapitaleffektiviteten vid förvärv av mark är relativt hög, då den normalt inte tillträds och betalas förrän detaljplan vinner laga kraft. Förädlade projekt kan säljas innan de färdigställts när detta är mer fördelaktigt.

Beställarkompetens
Oscar Properties är en tydlig och kompetent beställare där erfarenheter från många års uppförande av särpräglade och uppmärksammade projekt samlas. Bolagets expertis inom projektutveckling har förädlats med tiden, och utgör en kärnkompetens och ett konkurrensmedel för bolaget. Utöver detta besitter Bolaget en expertis inom upphandling av externa totalentreprenörer vilket minimerar byggrisken i projekten.

FINANSIELLA MÅL

Genomsnittlig projektmarginal ska uppgå till lägst 15 procent
Bolagets investeringskalkyler har som krav att uppvisa en genomsnittlig projektmarginal om minst 15 procent.

Effektivt kapitalutnyttjande och riskspridning
Ett grundläggande mål för Bolaget är att alla projekt ska drivas i separata projektbolag varigenom risken avses reduceras för att eventuella problem i enskilda projekt sprids till andra projekt.

Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 30 procent
Oscar Properties kan dock tillåta att soliditeten understiger 30 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Per den 31 mars 2021 uppgick soliditeten i Koncernen till 31 procent.

UTDELNINGSPOLICY
Långsiktigt ska Bolaget lämna hälften av Bolagets nettoresultat i sammanlagd utdelning på Stam- och Preferensaktier. Eftersom Oscar Properties under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på Stamaktierna komma att bli låg eller helt utebli. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna enligt gällande bestämmelser i bolagsordningen.

Bolaget har som en del av Obligationsförlängningen åtagit sig att inte lämna aktieutdelning förrän obligationslånets förfall i september 2023.

REGELVERK
Av Bolagets verksamhet följer att Bolaget är föremål för ett flertal lagar och regler samt processer och beslut, såväl på politisk som tjänstemannanivå. Bland annat följande regelverk och processer påverkar Bolagets verksamhet; miljöbalken (1998:808), plan- och bygglagen, hälso- och miljöregler, hyreslagstiftning, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika kulturmärkningar.

Koncernens verksamhet är vidare i hög utsträckning beroende av myndighetsbeslut avseende beviljade detaljplaner och bygglov.

Därtill är Bolaget föremål för de regelverk som gäller för alla noterade bolag oavsett verksamhet, däribland aktiebolagsrättsliga och aktiemarknadsrättsliga regler (se avsnittet *”Bolagsstyrning”*), skatterättsliga regler samt tillämpliga redovisningsprinciper.

MILJÖRISK, MILJÖKRAV OCH HÅLLBARHETSARBETE
Bolaget arbetar aktivt med frågor som rör hållbarhet och socialt ansvar, och frågor som arbetsmiljö, säkerhet, energifrågor och motverkan av korruption är en naturlig del av Bolagets verksamhet. Genom att systematisera och standardisera arbetssätt, metoder och materialval säkerställer Bolaget att de lägger fokus på de frågor som gör skillnad.

Bolaget bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Bolaget direkt eller indirekt äger som bedriver eller har bedrivit verksamhet på ett sådant sätt att de anses vara verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Se vidare avsnittet ”*Riskfaktorer – Miljörisk och miljökrav*”.

MEDARBETARE
Organisationen består av medarbetare med en bred bakgrund och erfarenhet inom förvaltning, design, arkitektur, projektutveckling, upphandling, bostadsförsäljning, ekonomi och finans. Medelantalet anställda i Koncernen uppgick under 2020 till 36, varav 13 män och 23 kvinnor. Vid slutet av räkenskapsåret 2019 uppgick antalet anställda i Koncernen till 52 medarbetare, varav 16 män och 36 kvinnor. Vid slutet av räkenskapsåret 2018 uppgick antalet anställda i Koncernen till 139 medarbetare inklusive konsulter, varav 76 män och 63 kvinnor. Tabellen nedan visar antal medarbetare i Koncernen fördelade på Koncernens bolag och funktionsområden per den 31 mars 2021.

[35] För mer information, se avsnittet ”Projekt- och fastighetsportfölj – Projektfastigheter – Norrterna”.

– ANSTÄLLDA I KONCERNEN –

	31 mars 2021
OPH	2
OPF	
Eftermarknad	2
Reception	2
Ekonomi	8
Sälj	1
Produktutveckling	2
Kommunikation	1
Fastighetsförvaltning	3
Norrterna	2
Totalt antal anställda	**23**

Oscar Properties har genom långsiktigt och målmedvetet arbete skapat ett starkt varumärke som attraherar personer med gedigen erfarenhet av fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Bolaget arbetar aktivt med intern kunskaps- och erfarenhetsåterföring, till exempel från avslutade projekt till nya, för att utveckla och förstärka kunskapen i organisationen. Under de senaste åren har organisationen anpassats efter nya marknadsförutsättningar.

ORGANISATION

Marknads- och affärsutveckling

Funktionen Marknads- och affärsutveckling arbetar aktivt med att identifiera och utvärdera nya projekt och transaktionsmöjligheter och tar tillsammans med övriga funktioner inom Bolaget fram utvärderings- och beslutsunderlag för de affärsmöjligheter som uppkommer. Funktionen arbetar också med att ta fram de tidiga projektkoncepten samt ansvarar för att marknadsföringsmaterial tas fram och när det erfordras anlitas extern kompetens.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning är den funktion inom bolaget som ansvarar för all förvaltning av Bolagets fastigheter från förvärv till eventuell avyttring. Oscar Properties har anställt en effektiv förvaltningsorganisation från SBB som ansvarar för det dagliga underhållet av fastigheterna och tar hand om all kontakt med nuvarande och potentiella hyresgäster.

Projektutveckling

Projektutveckling är den enhet inom Oscar Properties som ansvarar för genomförandet av projekten från förvärv fram till garantitidens utgång, innefattande ansvar för utveckling av detaljplan och bygglov, driva projektering och fungera som en beställare gentemot kontrakterad totalentreprenör under entreprenadtiden. Projektledarna leder den interna projektgruppen, koordinerar de externa konsulter som engageras i projektet och har ansvar för att de uppställda ekonomiska och tidsmässiga målen i projekten kan uppnås.

Design- och konceptutveckling

Inom funktionen Design- och konceptutveckling arbetar Oscar Properties egna arkitekter med att ta fram interiöra och exteriöra designkoncept. Tillsammans med projektutveckling ansvarar funktionen för underlag till ansökan om bygglov och ändringar av detaljplaner. I de flesta projekt samarbetar Bolaget med externa arkitekter, där förmåga till nytänkande kombinerat med genomförbarhet är en viktig förutsättning vid valet av samarbetspartner.

Försäljning & Kund

Funktionen Försäljning & Kund ansvarar för att etablera en försäljningsstrategi för projekten samt planering och koordinering av säljaktiviteter. Försäljning & Kund hanterar även relationen med externa fastighetsmäklare och ansvarar för löpande kontakter inför tillträden.

Legal struktur

För översikt av legal struktur, se avsnittet ”*Legala frågor och övrig information*”.

INTRESSEFÖRETAG

Oscar Properties äger fastigheter och genomför projekt inom konvertering och nybyggnation såväl självständigt som tillsammans med delägare i intresseföretag. Per den 31 mars 2021 var Bolaget delägare i 9 intresseföretag. Oscar Properties bidrar framför allt med affärsgenerering och projektledning, medan delägarna huvudsakligen bidrar med finansiering och nya projekt.

Oscar Properties bedömer att strukturen med delat ägande i olika konstellationer bidrar till effektivt kapitalutnyttjande och affärsflöden, begränsar risk och ger skalfördelar. Den nära relationen med delägarna, där flertalet äger och förvaltar stora fastighetsbestånd, ger också Oscar Properties bättre förutsättningar att identifiera nya intressanta projektmöjligheter.

Intresseföretagen finansieras genom kapitaltillskott i form av aktieägartillskott och inlåning från respektive ägare samt extern finansiering från kreditinstitut. De underliggande projektbolagen kan ha ytterligare delägare, vilket innebär att Oscar Properties kapitalandel i specifika projekt kan avvika från kapitalandelen i intresseföretaget.

I koncernredovisningen redovisas samtliga intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att resultaträkningen redovisar Koncernens andel av förändringar i intresseföretagens nettotillgångar och att balansräkningen redovisar endast Koncernens andel av intresseföretagens eget kapital.

I tabellen nedan ges en översikt över Bolagets intresseföretag per den 31 mars 2021. För mer information om Bolagets samarbeten i intresseföretag, se avsnittet ”*Legala frågor och övrig information – Väsentliga avtal – Samarbetsavtal beträffande intresseföretag”.*

– ÖVERSIKT INTRESSEFÖRETAG PER DEN 31 mars 2021 [1] –

Intresseföretag	Delägare	Kapitalandel	Bokfört värde andelar, mkr
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50%	1,1
Eriksberg Intressenter AB[2]	Veidekke	50%	0,2
Ostam Holding AB	Wallenstam	50%	0,2
Oscar Main One AB	NIAM	15%[3]	-2,8
SOF-11 Camilla S.Á R.L.	Starwood	30%[4]	18,1
Projektbolaget Strået	Ungarco Förvaltnings, SaRot Investment och Dalbgrob	50%[5]	6,6
Samterna[6]	SBB	50%[7]	8,2
Torsplan Holding AB	Slättö Fastpartner	50%[8]	292,8
Summa andelar i joint ventures/intresseföretag			**324,4**

[1] Informationen i tabellen baseras på uppgifter från Oscar Properties årsredovisning för 2020, vilken har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Årsredovisningen har granskats av Bolagets revisor.

[2] Eriksbergs Intressenter AB har inte haft någon verksamhet under året eller föregående år.

[3] Stamaktier fördelar sig 50/50 medan preferensaktierna fördelar sig 15/85 mellan Oscar Properties/Niam. Vinstdelning med Niam avviker från angiven kapitalandel.

[4] Aktiekapitalet fördelar sig 30/70 Oscar Properties/Starwood. Vinstdelningen med Starwood avviker från angiven kapitalandel. Projektet avser Primus.

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

[6] Samterna Utvecklings AB och Samterna Holding 1 AB (notera att detta inkluderar två bolag).

[7] Aktiekapitalet fördelar sig på Oscar Properties 50% och SBB 50%.

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

Fastighets- och projektportfölj

I detta avsnitt redogörs för Gruppens fastighets- och projektportfölj per den 31 mars 2021. Informationen i detta avsnitt är, i allt väsentligt, Bolagets aktuella bedömning av fastighets- och projektportföljen. Dessa bedömningar, och det slutgiltiga utfallet av respektive projekt, kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom Bolagets kontroll på grund av till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutvecklingen samt att flera av projekten är i planeringsfas där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

Oscar Properties fastighetsbestånd bestod per 31 mars 2021 av 38 fastigheter i regionstäder i primärt Södra Sverige. Det underliggande fastighetsvärdet för portföljen uppgick till 1 753 miljoner kronor och den uthyrbara arean är 144 905 kvadratmeter, vilket är uppskattat att generera ett driftnetto om cirka 90 miljoner kronor per år. Fastighetsportföljen är väldiversifierad och består främst av lokaler av typ kontor, detaljhandel, lättindustri och lager, hotell samt bostäder.

Den 10 december 2020 avtalade Bolaget om förvärv av ytterligare förvaltningsfastigheter med ett totalt marknadsvärde om 1 390 miljoner kronor. Förvärven inkluderar 5 kommersiella fastigheter i Västberga/Älvsjö och en lagerfastighet i Helsingborg, med en total uthyrbar area om 95 491 kvadratmeter och ett driftnetto på cirka 83 miljoner kronor per år.

Den 9 mars 2021 avtalade Bolaget om förvärv av ytterligare två förvaltningsfastigheter med ett totalt marknadsvärde om 150 miljoner kronor. Förvärvet inkluderar två kommersiella fastigheter i Falköping och Katrineholm med en total uthyrbar area om 22 000 kvadratmeter och ett driftnetto på cirka 10 miljoner kronor per år.

Den 15 mars 2021 avtalade Bolaget om förvärv av ytterligare två förvaltningsfastigheter med ett totalt marknadsvärde om 97,5 miljoner kronor. Förvärvet inkluderar två kommersiella fastigheter i Linköping med en total uthyrbar area om 11 614 kvadratmeter och ett driftnetto på cirka 6,1 miljoner kronor per år.

Bolagets projektportfölj återfinns i Storstockholmsområdet och i utvalda lägen i andra kommuner i Sverige. Projektportföljen består dels av byggnader, med potential att konverteras till bostäder, dels av fastigheter med befintliga eller planerade byggrätter för nyproduktion och dels av fastigheter med kommersiella utvecklingsmöjligheter.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJEN UNDER 2019 OCH 2020

Under 2019 slutfördes projekten Industriverket, 79&Park, Bageriet och No.4 enligt plan. Flera åtgärder vidtogs i syfte att ytterligare anpassa projektportföljen till rådande marknadsläge. Oscar Properties beslutade att återlämna markanvisningen för projektet Cubrick i Sundbyberg, samt att inte fullfölja förvärvet av en av de byggrätter som ingick i området Nacka Strand, No7. Bolaget beslutade även att återlämna markanvisningen för projektet Umbra på Värmdö.

Oscar Properties och N&S Industrifastigheter avslutade aktieöverlåtelseavtalet som rör byggrätt för bostäder avseende fastigheterna Veddesta 1:21, 2:29 och 2:55 i Södra Veddesta. Istället tecknades ett separat optionsavtal mellan parterna enligt vilket N&S Industrifastigheter driver det fortsatta detaljplanearbetet och utvecklar fastigheterna men Oscar Properties har villkorad rätt att förvärva samtliga aktier i bolaget.

Oscar Properties och Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalbgrob AB tecknade ett tillägg till tidigare avtal gällande projektet Kraus i Solna, innebärande att parterna delar på den framtida projektvinsten i projektet. Vinstdelningen effektueras genom att Oscar Properties i anslutning till undertecknandet av tilläggsavtalet överlåter 50 procent av aktierna i bolaget till Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalbgrob AB.

I juli 2019 avyttrade Koncernen 50 procent av aktierna i Torsplan Holding AB till Slättö Fastpartner II AB (ett bolag ägt av Fastpartner AB och Slättö VII). Torsplan Holding AB är det bolag som driver projektet Helix. Parterna äger 50 procent av aktierna i bolaget vardera (vinstdelningen med Slättö avviker från aktieägandet).

Projektet Unité återgick till att vara ett bostadsutvecklingsprojekt på grund av de förbättrade marknadsförutsättningarna. Projektet består av tre byggnader omfattande 42 lägenheter samt 4 stadsradhus. Produktionen återupptogs under Q3 2020 och kommer färdigställas under Q2 2021.

Oscar Properties kunde inte tillträda marken i projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 som planerat på grund av meningsskiljaktigheter med motparten Stockholms Stad om att marken inte lever upp till uppsatta miljökrav. Stockholms Stad har hävt avtalet och Oscar Properties har skickat in en stämning till Stockholms tingsrätt med ett skadeståndsanspråk på 169 miljoner kronor samt utebliven projektvinst.

Under 2019 har även Plania avyttrats till Stenvalvet, med möjlighet för tilläggsköpeskilling.

Under 2020 har ett flertal projekt och fastigheter avyttrats. I mars 2020 ingick Oscar Properties avtal om försäljning av tre tomter på Dalarö till en extern köpare för en överenskommen köpeskilling om 5 miljoner kronor, samt för en tilläggsköpeskilling om ytterligare 16 miljoner kronor.

Projektet Cykelfabriken/The Mill i Uppsala avyttrades i juli 2020 till Slättö Bostad Holding AB till en köpeskilling om 60 miljoner kronor plus en tilläggsköpeskilling baserad på projektets vinst. Projektet är fördelat på de två fastigheterna Kvarngärdet 28:6 och 28:7 belägna i centrala Uppsala och utgörs av byggrätter om cirka 8 000 kvadratmeter BTA fördelat över fem våningar.

Nackahusen, inklusive de helägda fastighetsägande dotterbolagen, avyttrades i augusti 2020 till ett av Genova Property Group och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden samägt bolag med en möjlig tilläggsköpeskilling om 240 miljoner kronor. I transaktionen avyttrade Oscar Properties fastigheterna Nacka Sicklaön 13:24, 13:139 och 362:1 samt del av Sicklaön 13:78, 13:135 och 13:87. Fastigheterna utgörs av kommersiella lokaler samt byggrätter där kommande detaljplan förväntas medge utveckling av bostäder och lokaler om cirka 39 400 kvadratmeter BTA.

Under det fjärde kvartalet 2020 förvärvade Oscar Properties fastighetsportföljen Valerum. Valerum består av 37 väldiversifierade fastigheter i ett flertal regionstäder i primärt södra Sverige. Förvärvet finansierades genom emission av ett säkerställt obligationslån uppgående till 710 miljoner kronor, ett banklån om 200 miljoner kronor, eget kapital om 271 miljoner kronor samt en säljarrevers 230 miljoner kronor. Det underliggande fastighetsvärdet för portföljen uppgår till 1 430 miljoner kronor.

PROJEKTPORTFÖLJ OCH FASTIGHETSBESTÅND

Projekt där Koncernen är delägare redogörs för ytterligare ovan under avsnittet ”*Verksamhetsöversikt – Intresseföretag*”. Nedan redovisas fastigheter och projekt i vilka Gruppen hade ett engagemang per den 31 mars 2021.

– ÖVERSIKT FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN PER DEN 31 MARS 2021 –

Oscar Properties förvaltningsportfölj består av 38 väldiversifierade fastigheter i ett flertal regionstäder i primärt södra Sverige. Det underliggande fastighetsvärdet för portföljen uppgår till 1753 miljoner kronor.

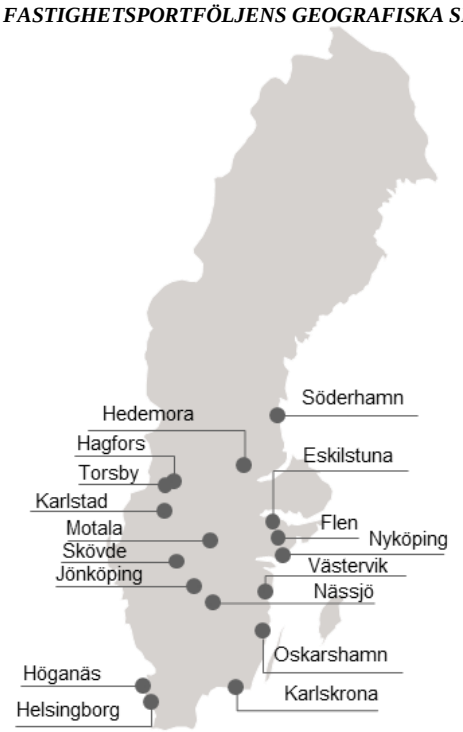
Den totala uthyrningsbara arean i förvaltningsportföljen uppgår till 144 905 kvadratmeter, och består i huvudsak av fastigheter för kontor, detaljhandel, lättindustri och lager, hotell och bostäder.

Förvaltningsportföljen har en genomsnittlig avkastning om 5,4 procent, motsvarande ett driftnetto om 91,3 miljoner kronor per år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till cirka 97 procent, justerat för hyresgarantier och tillfälliga omflyttningar. Största hyresgäster i det förvärvade beståndet är Ericsson, Arbetsförmedlingen och Region Dalarna. Portföljens genomsnittliga kontraktstid är 2,6 år, och de genomsnittliga hyresintäkterna uppgår till 888 kronor per kvadratmeter.

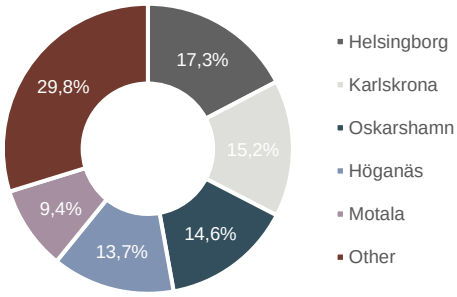
Oscar Properties har i fastighetsportföljen även identifierat byggrätter om cirka 82 000 kvadratmeter inom befintliga detaljplaner, vilka Bolaget avser att förädla.

Bolaget genomför en marknadsvärdering på samtliga fastigheter varje kvartal. Under en rullande 12-månadersperiod värderas varje fastighet av en välrenommerad extern värderingsfirma och vid varje kvartal utförs marknadsvärdering internt enligt samma grundprinciper som vid extern värdering, men i en något förenklad form. Externvärderingarna är utförda av Newsec och Savills. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13.

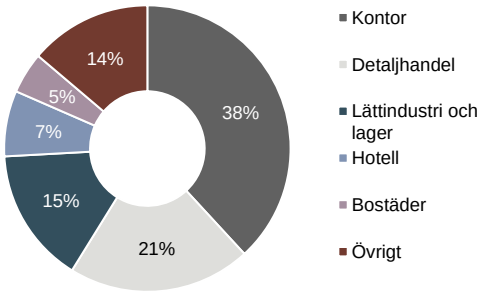
FASTIGHETSPORTFÖLJENS GEOGRAFISKA SPRIDNING



GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSVÄRDE, ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



FÖRDELNING LOKALTYP, ANDEL AV TOTAL UTHYRBAR AREA



FÖRVALTNINGSPORTFÖLJENS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 MARS 2021

Hyresgäst	**Hyresintäkt, mkr**	**Andel av total hyresintäkt**	**Area, m²**	**SEK/m²**
Ericsson	12 118 593	9,1%	12 297	985
Arbetsförmedlingen	6 302 739	4,7%	4 673	1349
Region Dalarna	3 918 768	2,9%	3 098	1265
Lager 157	3 811 246	2,9%	3 585	1063
Motala Stadshotell	3 179 562	2,4%	3 532	900
Nordea	3 120 108	2,3%	2 241	1392
Garden Store Nordic	2 974 050	2,2%	6 609	450
Fiskars	2 847 008	2,1%	1 511	1884
Int. Aluminum Casting	2 608 541	2,0%	7 765	336
Elektroskandia Sverige AB	2 313 899	1,7%	1 302	1777
Summa	43 194 514	32,5%	51 091	845
Övrigt	89 878 980	67,5%	86 411	914
Totalt	133 073 494	100,0%	137 502	888

URVAL AV FASTIGHETER I VALERUM

Fastighet	Danmark 29	Skeppsbron 3	Noshörningen 2, 12, 21	Myran 24
Stad	Helsingborg	Karlskrona	Höganäs	Oskarshamn
Hyresintäkt, mkr	15,9	5,0	4,9	1,8
Urval hyresgäster	Arbetsförmedlingen, Migrationsverket	Handelsbanken, Outpost24, Karlskrona kommun	Lager 157	Länsförsäkringar, EY
Antal hyresgäster	41	5	4	9
Kommentar	Stark bas av offentliga hyresgäster där Arbetsförmedlingens nuvarande hyreskontrakt löper från 2010	Framförallt kontor, belägen i centrala Karlskrona	Fastigheten nyttjas primärt av butiken Lager 157	Bostads- och kontorsfastighet med flera hyresgäster

DETALJERAD ÖVERSIKT AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN PER DEN 31 MARS 2021

Fastigheter	Kommun	Area, m2	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Avkastning
Danmark 29	Helsingborg	11 105	254	12,5	5,00%*
Psilander 60	Karlskrona	14 470	139	9,6	7,00%*
Noshörningen 2, 12, 21	Höganäs	8 022	104	4	4,40%*
Paradiset 18	Västervik	6 184	81	5	6,30%
Basaren 7	Motala	7 164	86	3,5	4,50%
Heimdal 17	Skövde	5 052	77	3,8	4,90%
Skeppsbron 3	Karlskrona	1 935	67	4,3	6,50%
Platen 8	Motala	5 904	56	3,2	5,80%
Lejonet 15	Oskarshamn	3 718	48	2,9	5,40%
Tjörröd 6:8	Höganäs	2 203	50	3,4	6,90%
Lejonet 16	Oskarshamn	1 977	47	2,3	4,70%
Brovakten 4	Nyköping	4 257	48	2,2	4,80%
Litografen 7	Eskilstuna	8 360	35	2,4	6,20%
Vintergatan 22	Eskilstuna	7 765	34	2,3	6,60%
Jaguaren 4	Höganäs	5 780	37	2,1	6,90%
Rogberga-Vissmålen 1:9	Jönköping	9 711	26	1,5	5,50%
Långsbyn 6:9	Hedemora	4 357	25	2,6	10,80%
Elefanten 29	Oskarshamn	1 987	21	1,1	4,60%
Myran 24	Oskarshamn	1 503	25	1,1	4,90%
Västerås 9	Västervik	2 033	24	1,3	6,00%
Alstrum 6:3	Karlstad	3 347	26	0,9	4,40%
Frej 1	Oskarshamn	1 283	25	0,9	4,80%
Tjörröd 6:10	Höganäs	3 107	18	1,2	7,00%
Björnänge 6:3	Söderhamn	3 576	15	1,5	10,30%
Skeppsbron 2	Karlskrona	400	15	0,9	6,20%
Direktören 9	Nässjö	1 200	10	1	10,30%
Biet 16	Oskarshamn	837	10	0,5	5,20%
Städet 16	Flen	1 799	10	0,5	5,40%
Västanvik 1:690	Torsby	395	9	0,5	5,70%
Lejonet 11	Oskarshamn	801	9	0,5	5,80%
Jaguaren 3	Höganäs	1 455	10	0,4	4,80%
Älgen 1	Hedemora	1 622	17	0,3	3,70%
Svalan 11 och 15	Oskarshamn	1 676	4	0,5	6,40%
Sörby 1:169	Hagfors	278	6	0,3	5,20%
Ratten 9	Oskarshamn	1 132	7	0,3	5,30%
Bryggaren 14	Oskarshamn	882	6	0,3	5,50%
Vesta 12	Oskarshamn	300	4	0,2	5,40%
Sicklaön 88:1	Nacka	7 328	271	9,5	3,51%
Total		**144 905**	**1753**	**91,3**	**5,37%**

ÖVERSIKT AV BYGGRÄTTER I FASTIGHTSPORTFÖLJEN PER DEN 31 MARS 2021

Oscar Properties har identifierat ett flertal byggrätter i fastighetsportföljen, utspridda över 25 fastigheter i 14 kommuner, vilka Bolaget planerar att förädla med kassaflöden från befintliga fastigheter.

Fastighet	Kommun	BTA, kvadratmeter	Lokaltyp	Kommentar
Litografen 7	Eskilstuna	12 200	Lättindustri och lager	Nybyggnation av industrifastighet på två våningsplan i södra Eskilstuna
Vintergatan 22	Eskilstuna	8 000	Lättindustri och lager	Nybyggnation/tillbyggnad av två våningsplan på nuvarande industrifastighet
Städet 16	Flen	4 570	Kontor	Tillbyggnad av våningsplan på befintlig fastighet
Danmark 29	Helsingborg	1 050	Kontor	Tillbyggnad av våningsplan på befintlig fastighet, möjlig användning som kontor
Danmark 29	Helsingborg	850	Bostäder	Tillbyggnad av våningsplan på befintlig fastighet, möjlig användning som bostäder
Jaguaren 3	Höganäs	4 400	Lättindustri och lager	Tillbyggnad av våningsplan på befintlig fastighet, möjlig ihopslagning av byggnaderna genom en ny central huskropp
Jaguaren 4	Höganäs	3 500	Lättindustri och lager	Tillbyggnad av våningsplan på befintlig fastighet, möjlig utbyggnad av fastigheten
Noshörningen 12 2 and 21	Höganäs	7 630	Detaljhandel	Nybyggnation av fastighet på två våningsplan; utbyggnad av befintlig fastighet på Handelsplats Höganäs Outlet
Tjörröd 6:8	Höganäs	1 630	Detaljhandel	Nybyggnation av fastighet på två våningsplan; utbyggnad av befintlig fastighet på Handelsplats Höganäs Outlet
Tjörröd 6:10	Höganäs	12 600	Lättindustri och lager	Stor outnyttjad markyta; möjlig nybyggnation av fastigheter samt utbyggnad av befintlig fastighet
Psilander 60	Karlskrona	1 000	Kontor	Nybyggnation och utbyggnad av befintlig fastighet
Alstrum 6:3	Karlstad	4 150	Lättindustri och lager	Nybyggnation och utbyggnad av befintlig fastighet
Direktören 9	Nässjö	1 250	Lättindustri och lager	Utbyggnad av befintlig fastighet i Norrboda
Elefanten 29	Oskarshamn	745	Bostäder	Utbyggnad av befintlig fastighet, tillbyggnad av våningsplan
Lejonet 16	Oskarshamn	1 200	Bostäder	Utbyggnad av befintlig fastighet, tillbyggnad av våningsplan
Ratten 9	Oskarshamn	3 540	Lättindustri och lager	Nybyggnation av tvåvåningsfastighet; utbyggnad av befintlig fastighet
Svalan 11 & 15	Oskarshamn	975	Kontor	Utbyggnad av befintlig fastighet
Bryggaren 14	Oskarshamn	750	Bostäder	Utbyggnad av befintlig fastighet
Vesta 12	Oskarshamn	1 260	Bostäder	Utbyggnad av befintlig fastighet; nybyggnation av fastighet om 3,5 våningsplan
Björnänge 6:3	Söderhamn	1 100	Hotell	Nybyggnation av hotellflygel
Västanvik 1:690	Torsby	260	Bostäder	Nybyggnation av fastighet; utbyggnad av befintlig fastighet
Västerås 9	Västervik	2 000	Detaljhandel	Nybyggnation av fastighet
Rogberga-Vissmålen 1:9	Jönköping	900	Lättindustri och lager	Nybyggnation av industrifastighet med 1,5 våningsplan
Sörby 1:169	Hagfors	1 700	Bostäder	Nybyggnation av bostäder med två våningsplan
Långsbyn 6:9	Hedemora	2 500	Kontor	Nybyggnation av fastighet med två våningsplan
Paradiset 18	Västervik	2 650	Bostäder	Påbyggnad av nya våningsplan på befintlig fastighet

– ÖVERSIKT PROJEKTPORTFÖLJEN PER DEN 31 MARS 2020 –

Informationen om respektive projekt nedan är i allt väsentligt Bolagets bedömning av respektive projekt i dess helhet per den 31 mars 2021. Dessa bedömningar och det slutliga utfallet av respektive projekt kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom Bolagets kontroll på grund av till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutvecklingen. Vidare är flera av projekten i planeringsfas och planen för respektive projekt kan komma att förändras. Tidplanen för respektive projekt är också föremål för förändringar.

ÖVERSIKT PROJEKTPORTFÖLJEN PER DEN 31 MARS 2021

PROJEKTBESTÅNDET
Oscar Properties projektportfölj är i huvudsak beläget i Stockholmsregionen. Under det första kvartalet har Oscar Properties förvärvat byggrätter i Sundsvall där bostäder kommer att projekteras och byggas.

Oscar Properties bedriver för närvarande tre projekt i egen regi, Unité Norra Djurgårdsstaden och Norrterna Sundsvall.

Oscar Properties bedriver och finansierar fyra projekt inom ramen för joint ventures, Helix Norra Tornen, Primus Park Essingen Stockholm, Samterna Karlskrona och Kraus Bergshamra.

IDENTIFIERING AV BYGGRÄTTER
Oscar Properteis identifierar succesivt möjliga byggrätter inom ramen för fastighetsbeståndet i affärsområdet Förvaltningsfastigheter och kommer att utveckla projekt löpande.

BYGGMAX, HÖGANÄS
Under det första kvartalet har bygglov erhållits för att bygga en byggmateri alhandel för ByggMax i Höganäs. Ett hyresavtal med 10-årig löptid har tecknats med ByggMax.

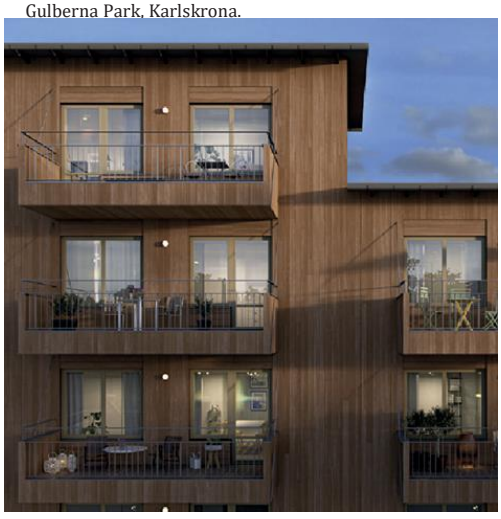
PRIMUS PARK
Fastigheten ställs om till äldreboende, skola och bostäder.
Projektet finansieras tillsammans med en Joint Venture-partner, Starwood.
Planen är en etappvis utbyggnad av kvarteret, alternativt att befintliga lokaler renoveras.
Projektet delas upp i tre etapper.

UNITÉ
Projektet består av totalt 46 bostäder.
De första lägenheterna var inflyttningsklara i december 2020.
Projektet kommer att slutföras under juni månad 2021.

NORRA TORNEN HELIX
Helix, innefattar 138 bostäder färdigställdes i december 2020.
Inflyttningarna är påbörjade sommaren 2020, med första inflyttning i slutet av juli 2020.
Projektet drivs tillsammans med en Joint Venture-partner som äger 50 procent.

Gulberna Park, Karlskrona.

SAMTERNA, KARLSKRONA
Första pro jektet, Skogsgläntan, är beläget i Gullberna Park i Karlskrona och omfattar totalt 80 lägenheter fördelat på 5 hus.
I den norra delen av Gullberna Park uppförs Norrternas andra projekt Skogsbacken om ca 90 lägenheter där två punkthus ska byggas intill befintlig gata vilket minimerar ingreppen i parkområdet.



Norra Kajen, Sundsvall

NORRTERNA, SUNDSVALL
Norrterna har förvärvat byggrätter avseende 3 fastigheter på Norra Kajen, centralt i Sundsvall och omfattar totalt 200 lägen heter.
Första kvarteret som omfattar 31 planerade hyresrätter med en planerad produktionsstart under första kvartalet 2022.
Inflyttning beräknas ske under det fjärde kvartalet 2022.

Översikt av vissa förvärvsportföljer

Fastighetsportföljerna i Helsingborg och Västberga/Älvsjö

LAGERFASTIGHET I HELSINGBORG

Rausgård 22 är en lagerfastighet i Lussebäckens industriområde i Helsingborg om 62 000 kvadratmeter fryslager. Fastigheten är fullt uthyrd till Bring Frigo AB som tillhandahåller lagring och beredning av frysta och kylda livsmedel. Hyresavtalet är skrivet på 20 år där hyresgästen har en option att förlänga 10+10 år på befintliga villkor. Hyresgästen står för majoriteten av driftkostnaderna och underhåll av fastigheten. Per dagen för Prospektet genererar fastigheten ett årligt driftnetto om cirka 40 miljoner kronor, motsvarande en direktavkastning på 6,2 procent givet ett marknadsvärde om 645 miljoner kronor.

Lagerfastigheten köptes av Kvalitena AB. Bolaget anser att fastigheten är attraktivt belägen med närhet till Helsingborgs hamnar och järnvägsförbindelser. Fastigheten har ett investeringsbehov om cirka 30 miljoner kronor kopplat till installation av en sprinkleranläggning. Tills sprinklersystemet är på plats finns en något förhöjd risk för brandskador på fastigheten. Kundkoncentrationen, med Bring Frigo AB som enda hyresgäst, utgör en ytterligare potential risk, som hanteras genom en pågående dialog om att på förtid förlänga det pågående avtalet med ett nytt 10-års avtal. Bolaget ser det som osannolikt att hyresrelationen skulle avslutas inom en överskådliga framtid.

Bolaget tillträdde lagerfastigheten den 30 april 2021.

FASTIGHETSPORTFÖLJ I VÄSTBERGA /ÄLVSJÖ

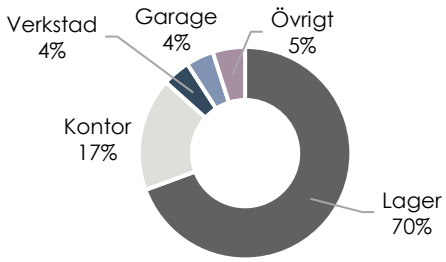
Väldifferentierad fastighetsportfölj bestående av fem kommersiella fastigheter i Västberga/Älvsjö söder om Stockholm. Portföljen omfattar totalt 33 491 kvadratmeter främst fördelade på de olika lokaltyperna kontor, lager, verkstad, garage, utbildning, yrkesbutik och restaurang. Portföljen genererar årligen ett driftnetto om 42,8 miljoner kronor motsvarande en direktavkastning på cirka 6 procent givet ett marknadsvärde om 744 miljoner kronor.

Fastighetsportföljen köptes av Peter Eriksson Fastighets AB. Fastigheterna i portföljen är enligt Bolaget attraktivt belägna med närhet till Stockholms innerstad och med goda kommunikationsmöjligheter i form av tunnelbana, pendeltåg och E4:an i nära anslutning. Portföljen har även en låg vakansgrad om cirka 2,2 procent. De fem största hyresgästerna är QO Söder AB, Bergfalk & Co AB, Ludus AB, BRA Rental AB och Kervanseray Sverige AB. Hyresintäktsandelen för dessa fem hyresgäster motsvarar 44,2 procent av den totala portföljen.

Inga större investeringar är planerade för någon av de fem fastigheterna i Västberga/Älvsjö.

Bolaget tillträdde de fem fastigheterna i Västberga/Älvsjö den 30 april 2021.

FÖRDELNING LOKALTYP, ANDEL AV TOTAL UTHYRBAR AREA



DETALJERAD ÖVERSIKT PER DAGEN FÖR PROSPEKTET

Fastigheter	Kommun	Area, m2	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Avkastning
Rausgård 22	Helsingborg	62 000	645,0	39,9	6,2%
Dikesrenen 19	Västberga	3 569	91,0	5,5	6,0%
Elektra 13	Västberga	2 115	36,0	2,2	6,1%
Elektra 25	Västberga	3 997	94,0	5,0	5,3%
Elektra 26	Västberga	2 170	58,0	3,1	5,3%
Konsumenten 2	Älvsjö	21 640	464,7	27,1	5,8%
Total		**95 491**	**1 388,8**	**82,8**	**6,0%**

Driftnettot i ovan tabell refererar till förväntat driftnetto framöver på en årlig basis och det är baserat på de hyresavtal som är ingångna per dagen för Prospektet. För detaljerad finansiell historik för respektive förvärvat bolag hänvisas läsaren till respektive bolags årsredovisning, som är införlivade via hänvisning i detta Prospekt, se närmare i avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning". Dessa bolag är: Fastighets AB E13, Fastighets AB Silvervagnen, Fastighets AB Vretenborgsvägen 5, Jaypi Fastigheter AB och Kvalitena Kylskåpet AB. Information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Oscar Properties känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Vidare anser Bolaget att de externa källorna som angivits är tillförlitliga, men Oscar Properties har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan inte garantera att informationen är korrekt eller fullständig.

TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 MARS 2021

Fastighet	Hyresgäst	Hyresintäkt, mkr	Andel av total hyresintäkt	Area, m^2	SEK/m^2
Rausgård 22	Bring Frigo AB	41,8	43,6%	62 000	675
Konsumenten 2	QO Söder AB	12,2	12,7%	9 345	1 303
Konsumenten 2	Bergfalk & Co AB	6,2	6,5%	3 722	1 661
Konsumenten 2	Ludus AB	4,0	4,2%	2 331	1 733
Elektra 25	BRA Rental	2,1	2,2%	1 172	1 826
Dikesrenen 19	Kervansaray Sverige AB	1,6	1,7%	580	2 838
Elektra 13	Västberga Plåt & lack	1,4	1,5%	1 055	1 341
Elektra 25	Bo Hallbergs plåt & Lack	1,4	1,5%	940	1 454
Konsumenten 2	Omsorgshuset i Stockholm AB	1,3	1,3%	593	2 177
Konsumenten 2	Kaiyun Restaurang AB	1,1	1,1%	640	1 922
Summa		**73,1**	**76,3%**	**82 378**	**890**
Övrigt		22,7	23,7%	13 113	1 731
Totalt		**95,8**	**100,0%**	**95 491**	**1 003**

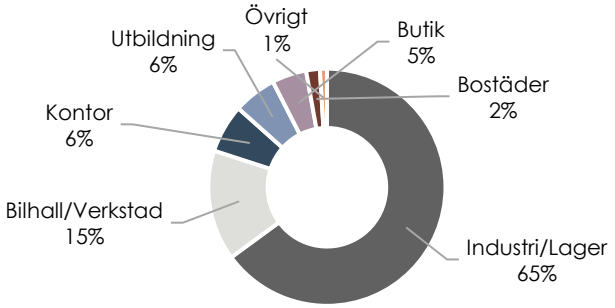
Fastighetsportföljen bestående av 16 fastigheter

16 FASTIGHETER I SVERIGE
Väldiversifierad fastighetsportfölj bestående av sexton kommersiella fastigheter belägna i Arboga, Flen, Gnesta, Gotland, Helsingborg, Katrineholm, Kalmar, Luleå, Skövde, Skellefteå, Sundsvall, Tingsryd, Umeå och Örnsköldsvik. Portföljen omfattar totalt 98 917 kvadratmeter främst fördelade på de olika lokaltyperna kontor, bostäder, garage, utbildning, industri och restaurang. Portföljen genererar årligen ett driftnetto om 42,8 miljoner kronor motsvarande en direktavkastning på cirka 6 procent givet ett marknadsvärde om 744 miljoner kronor.

Fastighetsportföljen ägs idag av Kvalitena AB. Fastigheterna i portföljen har enligt Bolaget en attraktiv hyresgästsammansättning med starka ankarhyresgäster. Portföljen har även en låg vakansgrad om cirka 2,2 procent. De tre största hyresgästerna är Volvo Parts AB, BilDahl AB och Jitech AB. Hyresintäktsandelen för dessa fem hyresgäster motsvarar 44,2 procent av den totala portföljen.

Inga större investeringar är planerade för någon av de sexton fastigheterna i portföljen.

FÖRDELNING LOKALTYP, ANDEL AV TOTAL UTHYRBAR AREA



DETALJERAD ÖVERSIKT PER DAGEN FÖR PROSPEKTET

Fastigheter	Kommun	Area, m2	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Avkastning
Talja 1:26	Flen	22 000	215	12,7	5,9%
Sigtuna 10:2	Gnesta	788	7	0,7	9,3%
Storheden 1:14	Luleå	2113	34	2,4	6,9%
Mejeriet 7	Katrineholm	6738	59	4,3	7,2%
Karossen 3	Skellefteå	3 548	31	2,0	6,5%
Vidar 1	Skövde	9078	165	11,4	6,9%
Gripen 1	Arboga	4172	51	2,4	4,8%
Öresund 2	Tingsryd	12599	85	5,4	6,3%
Tryckeriet 3	Katrineholm	2468	9	1,1	12,0%
Formen 6	Umeå	1800	21	1,3	6,1%
Singeln 22	Umeå	5950	75	4,6	6,2%
Främmerhörnäs 2:49	Örnsköldsvik	1000	7	0,5	7,1%
Stävlö 9:1	Kalmar	2740	25	1,4	5,8%
Stenkyrka Stenstugu 1:27	Gotland	806	15	0,9	6,0%
Sutaren 14	Helsingborg	17292	36	3,6	9,9%
Skravsätt 1:29	Sundsvall	5825	97,4	4,3	4,4%

Driftnettot i ovan tabell refererar till förväntat driftnetto framöver på en årlig basis och det är baserat på de hyresavtal som är ingångna per dagen för Prospektet. För detaljerad finansiell historik för respektive förvärvat bolag hänvisas läsaren till respektive bolags årsredovisning, som är införlivade via hänvisning i detta Prospekt, se närmare i avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning". Dessa bolag är: Norrfordon Holding Aktiebolag, Fastighets AB Lerum, Högmossen Fastigheter AB, Skravsätt Fastighets AB, Kvalitena Sutaren 14 AB, Sveavalvet Flen AB, Skövde Vidar 1 AB, Fastighetsaktiebolaget Tingsryd ö2. Fastigheterna Sigtuna 10:2, Stenkyrka Stenstugu 1:27 och Stävlö 9:1 avser att paketeras i nya aktiebolag inför tillträdet innebärande att bolagen per dagen för Prospektet inte kommer att ha några registrerade årsredovisningar. Bolagsverket har inte registrerat några årsredovisningar för bolaget Norrfordon Överhörnäs AB. Information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Oscar Properties känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Vidare anser Bolaget att de externa källorna som angivits är tillförlitliga, men Oscar Properties har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan inte garantera att informationen är korrekt eller fullständig.

TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 MARS 2021

Fastighet	Hyresgäst	Hyresintäkt, mkr	Andel av total hyresintäkt	Area, m2	SEK/m2
Flen Talja 1:26	Volvo Parts AB	14,0	22,2%	22 000	635
Tingsryd Öresund 2	Jitech AB	6,1	9,7%	12 599	484
Umeå Singeln 22	Bil Dahl AB	5,3	8,4%	5 950	887
Katrineholm Mejeriet 7	Sveaverken Svea Agri AB	4,6	7,3%	6 738	685
Skövde Vidar 1	Swedbank AB	3,5	5,6%	2 327	1507
Skövde Vidar 1	Skövde kommun	3,3	5,3%	2 554	1311
Luleå Storheden 1:14	Bil Dahl AB	2,5	3,9%	2 113	1167
Arboga Gripen 1	Ö&B AB	2,3	3,6%	2 283	998
Skellefteå Karossen 3	Bil Dahl AB	2,2	3,6%	3 548	629
Umeå Formen 6	Bil Dahl AB	1,4	2,2%	1 800	781
Skövde Vidar 1	Pizzahome Göteborg AB	1,2	1,8%	766	1519
Arboga Gripen 1	JYSK AB	1,2	1,8%	1 600	720
Örnsköldsvik Främmerhörnäs 2:49	Bil Dahl AB	0,6	0,9%	1 000	554
Summa		**48,1**	**76%**	**65 278,0**	**736**
Övrigt		**14,8**	**24%**		
Totalt		**62,9**	**100%**		

Värderingsintyg

Nedanstående värderingsuttalanden avseende Bolagets fastigheter har utfärdats av Newsec och Savills på uppdrag av Bolaget. Newsec och Savills är två oberoende sakkunniga värderingsinstitut och har samtyckt till att värderingsutlåtandena tagits in i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsutlåtanden har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktigt eller missvisande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att respektive värderingsutlåtande utfärdats.

Newsec Advice AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008

NEWSEC

UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNING PER 2020-12-31

Av Oscar Properties har Newsec fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 17 fastigheter belägna i 13 olika kommuner i Sverige (se bilagd fastighetsförteckning). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2020-12-31. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Samtliga fastigheter innehas med äganderätt. Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec motsvarande ett värde av 743,500 TSEK. Total uthyrningsbar yta uppgår till 92,024 kvm, varav 4,406 kvm utgörs av bostäder och 87,618 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna är belägna i 13 olika kommuner i den södra halvan av landet. Ca 80 % av värdet är hänförligt till regionstäder/residensstäder och ca 20 % av värdet är hänförligt till små eller medelstora kommuner. Fastigheterna innehåller främst kontors- och lager/industrilokaler men det förekommer även hotell, butiker, restauranger samt bostäder.

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Enligt överenskomna instruktioner har värderingarna delvis utförts med begränsad information vilket i flertalet fall betyder att besiktning inte har skett. Värdebedömningen förutsätter att fastigheterna har normal standard och är normalt underhållna.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har i huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

NEWSEC

Marknadsvärdet för de 17 fastigheterna i Sverige har per 2020-12-31 totalt bedömts till:

910 100 000 SEK

(Nio Hundra Tio Miljoner Ett Hundra Tusen SEK)

Stockholm 2021-02-17

Newsec Advice AB

Fredrik Karlsson, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1	Fastighetsförteckning
Bilaga 2	Allmänna villkor för värdeutlåtande

NEWSEC

Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun
Litografen 7	Eskilstuna
Vintergatan 22	Eskilstuna
Städet 16	Flen
Långsbyn 6:9	Hedemora
Älgen 1	Hedemora
Danmark 29	Helsingborg
Rogberga-Vissmålen 1:9	Jönköping
Psilander 60	Karlskrona
Skeppsbron 2	Karlskrona
Skeppsbron 3	Karlskrona
Alstrum 6:3	Karlstad
Basaren 7	Motala
Platen 8	Motala
Brovakten 4	Nyköping
Direktören 9	Nässjö
Heimdal 17	Skövde
Björnänge 6:3	Söderhamn

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

VALERUMPORTFÖLJEN, VÄRDESAMMANSTÄLLNING MED NYCKELTAL, 2020 Q4, lev 2021-02-17

Fastighet	Kommun	Värdeår	Typkod	Marknadsvärde	
				tkr	kr/m²
Björnänge 6:3	Söderhamn	1979	322	14 500	4 055
Direktören 9	Nässjö	1980	325	9 700	8 083
Danmark 29	Helsingborg	1970	321	248 000	22 332
Brovakten 4	Nyköping	1982	321	46 000	10 806
Alstrum 6:3	Karlstad	1954	433	20 500	6 125
Psilander 60	Karlskrona	1995	325	137 000	9 468
Heimdal 17	Skövde	1984	321	77 000	15 241
Rogberga-Vissmålen 1:9	Jönköping	1970	425	27 500	2 832
Basaren 7	Motala	1981	321	78 500	10 958
Platen 8	Motala	1960	322	55 500	9 400
Långsbyn 6:9	Hedemora		823	24 000	5 508
Städet 16	Flen	1975	325	9 300	5 170
Älgen 1	Hedemora	1929	325	8 100	4 994
Litografen 7	Eskilstuna	1976	426	38 500	4 605
Vintergatan 22	Eskilstuna	1962	423	35 000	4 507
Skeppsbron 2	Karlskrona	2014	325	14 500	36 250
Skeppsbron 3	Karlskrona	2015	325	66 500	34 367
SUMMA/MEDEL				**910 100**	**9 890**

Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Oscar Properties, genom Per-Axel Sundström har Savills Sweden AB (Savills) genomfört en marknadsvärdering av 20 värderingsobjekt lokaliserade i Oskarshamn, Västervik, Höganäs, Torsby och Hagfors kommun. Värderingarna genomförs enligt RICS och IVCS:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Besiktningar har genomförts för 18 av fastigheterna där 13 objekt besiktigades under Q2 2018 och 5 objekt under Q2 2019. Värdetidpunkt är den 31:a december 2020.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om tio år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner, Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de per 2020-12-31 av oss värderade 20 objekten avrundat **519 650 000** kronor, se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm den 12:e februari 2021
Savills Sweden

Marcus Kindbom, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Eric Håkansson
Värderare

MATERIAL VALUATION UNCERTAINTY

The outbreak of COVID-19, declared by the World Health Organisation as a "Global Pandemic" on the 11th March 2020, has and continues to impact many aspects of daily life and the global economy – with some real estate markets having experienced lower levels of transactional activity and liquidity. Travel, movement and operational restrictions have been implemented by many countries. In some cases, "lockdowns" have been applied to varying degrees in response to further "waves" of COVID-19; although these may imply a new stage of the crisis, they are not unprecedented in the same way as the initial impact. The pandemic and the measures taken to tackle COVID-19 continue to affect economies and real estate markets globally.

In respect of retail and hotel segment, as at the valuation date we continue to be faced with an unprecedented set of circumstances caused by COVID-19 and an absence of relevant/sufficient market evidence on which to base our judgements. Our valuation of properties Oskarshamn Ratten 9, Oskarshamn Lejonet 15, Oskarshamn Lejonet 16, Oskarshamn Biet 16, Oskarshamn Lejonet 11, Västervik Västerås 9, Västervik Paradiset 18, Höganäs Noshörningen 2, 12, 21 and Höganäs Tjörröd 6:8, are therefore reported as being subject to 'material valuation uncertainty' as set out in VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards. Consequently, in respect of these valuations less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case.

For the avoidance of doubt this explanatory note, including the 'material valuation uncertainty' declaration, does not mean that the valuation cannot be relied upon. Rather, this explanatory note has been included to ensure transparency and to provide further insight as to the market context under which the valuation opinion was prepared. In recognition of the potential for market conditions to move rapidly in response to changes in the control or future spread of COVID-19 we highlight the importance of the valuation date.

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area	Marknadsvärde Q4 2020		Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
		m2	Tkr	Kr/m2		
Svalan 11, 15	Oskarshamn	1 676	7 810	4 661	Ä	X
Bryggaren 14	Oskarshamn	882	5 490	6 224	Ä	X
Ratten 9	Oskarshamn	1 132	5 640	4 982	Ä	X
Lejonet 15	Oskarshamn	3 718	53 500	14 391	Ä	X
Lejonet 16	Oskarshamn	1 977	48 600	24 601	Ä	X
Frej 1	Oskarshamn	1 283	18 800	14 647	Ä	X
Biet 16	Oskarshamn	837	9 600	11 414	Ä	X
Lejonet 11	Oskarshamn	801	8 600	10 730	Ä	X
Myran 24	Oskarshamn	1 503	22 600	15 066	Ä	X
Vesta 12	Oskarshamn	300	3 700	12 469	Ä	X
Elefanten 29	Oskarshamn	1 987	23 800	11 971	Ä	X
Västerås 9	Västervik	2 033	21 700	10 692	Ä	X
Paradiset 18	Västervik	6 184	79 400	12 845	Ä	X
Noshörningen 2, 12, 21	Höganäs	8 022	90 700	11 305	Ä	X
Tjörröd 6:8	Höganäs	2 203	49 100	22 303	Ä	X
Jaguaren 4	Höganäs	5 780	30 590	5 292	Ä	X
Jaguaren 3	Höganäs	1 455	8 310	5 708	Ä	X
Tjörröd 6:10	Höganäs	3 107	17 210	5 539	Ä	X
Västanvik 1:690	Torsby	395	8 700	21 972	Ä	
Sörby 1:169	Hagfors	278	5 800	21 039	Ä	
Totalt		**45 552**	**519 650**	**11 411**		**18/20**

Marcus Kindbom, MRICS

Eric Håkansson

NEWSEC

VÄRDERINGS-UTLÅTANDE

RAUSGÅRD 22

Rännarbanan 40, Landskronavägen 11, 21, Helsingborg

1 februari 2021

NEWSEC ADVICE AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	**UPPDRAGET**	**1**
1.1	Uppdragsgivare och syfte	1
1.2	Värderingsdatum	1
1.3	Värdetidpunkt	1
1.4	Värderingsstandard	1
1.5	Värderare	1
1.6	Förutsättningar	1
1.7	Särskilda förutsättningar	1
1.8	Övrigt	1
2	**UNDERLAG**	**2**
2.1	Besiktning	2
2.2	Övriga underlag och källor	2
3	**BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET**	**2**
3.1	Allmänna uppgifter	2
3.2	Läge	2
3.3	Ägarförhållanden	3
3.4	Tomt	3
3.5	Planförhållanden	3
3.6	Servitut	3
3.7	Taxeringsvärden	3
3.8	Byggnad	3
3.9	Uthyrbar area	5
3.10	Miljö	5
4	**EKONOMISK REDOVISNING**	**6**
4.1	Hyresintäkter	6
4.2	Större hyresgäster	6
4.3	Vakans/hyresrisk	6
4.4	Kostnader för drift och underhåll	6
4.5	Fastighetsskatt	6
4.6	Belåning	6
5	**VÄRDEBEDÖMNING**	**7**
5.1	Marknadsvärde	7
5.2	Logistikmarknaden	7
5.2.1	Europa	7
5.2.2	Sverige	8
5.3	Ortprisanalys	9
5.4	Kassaflödesanalys	10
5.5	Känslighetsanalys	11
5.6	Slutbedömning	11

Bilagor

- Fastighetsdatablad
- Kassaflödesprognos/nuvärdeberäkning
- Hyreslista
- Foton, Karta
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Allmänna villkor för värdeutlåtande

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Parkgate AB, genom Robert Rosenberg, har Newsec Advice AB (”Newsec”) erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingssyfte är . Se villkor för användning av utlåtandet i punkt 7 i Allmänna Villkor.

1.2 Värderingsdatum

Värderingsdatum är 22 februari 2021.

1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 1 februari 2021.

1.4 Värderingsstandard

Uppdraget utförs i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard.

1.5 Värderare

Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

1.6 Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om ej annat framgår nedan.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma ifråga.

1.7 Särskilda förutsättningar

Newsec har för denna värdering inte tagit någon hänsyn till eventuella miljö- eller markföroreningar eller eventuella kostnader som följer av detta. Newsec har inför denna värdering inte utrett de miljömässiga förutsättningarna.

1.8 Övrigt

Newsec känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

2 UNDERLAG

2.1 Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 2020-02-18 av Leif Johansson från Newsec tillsammans med representant för fastighetsägaren, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades.

Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

2.2 Övriga underlag och källor

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om drift- och underhållskostnader
- Datscha
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Muntlig information från hyresgästen

Någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

3 BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

3.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt	Rausgård 22
Fastighetstyp	Lager och logistik
Adress	Rännarbanan 40, Landskronavägen 11, 21
Område/stadsdel	Lussebäcken industriområde
Kommun	Helsingborg
Län	Skåne

3.2 Läge

Värderingsobjektet ligger i Lussebäckens industriområde, ca 4 km sydost om centrala Helsingborg.

Kommersiell service finns närmast i närområdet eller i Helsingborgs centrala delar. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss. Närmaste busshållplats är ligger precis intill fastigheten. Omgivningen utgörs av en liknande industri- och lagerfastigheter samt en idrottsplats. Logistik- och industriläget bedöms som mycket bra.

3.3 Ägarförhållanden

Lagfaren ägare är Kvalitena Kylskåpet AB (org. nr 559145-1785), som innehaft värderingsobjektet sedan 2018-08-06.

3.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 123 683 kvm och innehas med äganderätt. Tomten är plan och den obebyggda delen är asfalterad.

3.5 Planförhållanden

För värderingsobjektet gäller följande planer.

Plan	Datum	Akt nr
Detaljplan: Rausgård 22	2001-05-22	1283K-15257
Naturvårdsbestämmelser		
Grundvattenskydd: Grundvattenskydd enl2:62 vattenlage	1961-05-10	12-IM7-61/724

Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med industri och transformatorstation. Byggnad får uppföras till en maxhöjd om 12 meter.

Befintlig bebyggelse bedöms överensstämma med gällande planbestämmelser för området.

3.6 Servitut

Följande servitut finns inskrivna på fastigheten enligt FDS-utdrag per 2021-02-18:

Ändamål	Rättighetstyp	Rättsförhållande
Avtalsservitut: Elledning	12-IM7-64/2822.1	Last
Avtalsservitut: Elledning	12-IM7-72/2811.1	Last
Avtalsservitut: Väg	12-IM7-73/8327.1	Last
Avtalsservitut: Elkablar	12-IM7-2000/8876.1	Last
Ledningsrätt: Ledningsåtgärd	1260-354.1	Last
Ledningsrätt: Vattenledning	1283K-15484.1	Last
Ledningsrätt: Avlopp	1283K-15484.2	Last
Ledningsrätt: Dagvattenledning	1283K-15484.3	Last
Ledningsrätt: Starkström	1283K-15484.4	Last
Ledningsrätt: Fjärrvärme	1283K-15484.5	Last
Ledningsrätt: Teleledningar	1283K-15484.6	Last

3.7 Taxeringsvärden

Senaste allmänna fastighetstaxering skedde för hyreshus och industri 2019. Allmän taxering för hyreshus sker vart tredje år och för industri vart sjätte år.

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med typkod 426, industrienhet, annan tillverkningsindustri och 422, industrienhet, livsmedelsindustri. Taxeringsvärdena redovisas i tabellen nedan.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Totalt
Industri	55 000	149 308	204 308
Summa	**55 000**	**149 308**	**204 308**

3.8 Byggnad

På värderingsobjektet finns i huvudsak två större byggnader vilka har uppförts och byggts ut i olika etapper. Första delen uppfördes under 50-talet och den senaste tillbyggnaden skedde år 2002.

Majoriteten av byggnaderna har en stomme av betong och/eller stål. Fasaderna är till största delen beklädda med plåt eller av lättbetongelement. På taket ligger papp eller plåt. Större delen av byggnaderna är uppförda på platta på mark, vilka har uppvärmning under fryslagrena.

Bring Frigo nyttjar idag fastigheten främst för logistikhantering av matvaror. Ungefär hälften av förvaringsytorna är för kylförvaring, vilket är lokaler med en temperatur runt 8-10 grader. Andra halvan utgörs av fryslager, vilka håller en temperatur om -25 grader. En kylanläggning förser hela fastigheten. Takhöjden inom objektet varierar mellan 6 till 12 meter.

Runt hela fastigheten finns sammanlagt 37 lastportar. I byggnaderna finns ett antal kontorsutrymmen av olika standard. Det ena av kontorslokalerna nyttjas idag och håller en god standard. Det äldre kontoret håller en sämre standard och nyttjas inte idag. Där utöver finns personalrum i form av omklädningsrum, köksenheter och andra personalutrymmen. Hela fastigheten är inhägnad och större delen av fastigheten är hårdgjord i form av asfalt. Invid fastigheten ligger järnvägen och det finns stickspår in, vilket inte nyttjas idag.

Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaderna har ett i huvudsak normalt yttre och inre skick och en varierande standard.

Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser.

3.9 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

Lokalslag	Uthyrbar area, m²	Fördelning, %
Lager	62 000	100%
Summa area/andel	**62 000**	**100%**

Kontrollmätning har ej utförts.

3.10 Miljö

Enligt länsstyrelsens miljöövervakning av förorenade områden framgår att fastigheten Rausgård 22 ej är riskklassad per 2021-02-16.

Kontrolluppgifterna hämtas från Länsstyrelsens efterbehandlingsfunktion EBH-stödet som i enlighet med MIFO-metodiken (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) klassificerar förorenade områden inom riskklass 1–4. Riskklass 1 står för mycket stor risk och 4 för liten risk.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 EKONOMISK REDOVISNING

4.1 Hyresintäkter

Nedan redovisas utgående hyra och marknadshyra per lokalslag, exklusive fastighetsskattetillägg och eventuella övriga tillägg. Marknadshyra avser både uthyrda och vakanta lokaler. Andel avser respektive lokalslags andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt, exklusive fastighetsskatt.

Lokalslag	Utgående hyra		Marknadshyra		
	tkr	kr/m²	tkr	kr/m²	andel
Lager	41 321	666	41 321	666	100%
Summa	**41 321**	**666**	**41 321**	**666**	**100%**
Summa area/andel	**41 321**	**666**	**41 321**	**666**	**100%**

4.2 Större hyresgäster

Hela fastigheten förhyrs idag av Bring Frigo AB, på ett kontrakt som löper till 31 december 2024. Hyran inklusive indexering uppgår till 41 321 000 kronor, vilket motsvarar en hyra om 666 kronor per kvadratmeter. Bring Frigo har i sin tur har några andrahandsuthyrning bland annat till Jim Bean Technologies (JBT) vilka är en global aktör inom bland annat frysteknik.

4.3 Vakans/hyresrisk

Fastigheten är fullt uthyrd.

Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge har den långsiktiga hyresrisken bedömts till 7 procent för lokaler.

4.4 Kostnader för drift och underhåll

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll det första året i kalkylperioden har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från fastighetsägaren, kontraktsuppgifter och erfarenhet. Kontraktet är idag utformat som ett tripple net-avtal, vilket innebär att hyresgästen står för alla kostnader relaterade till fastighetens drift och är skyldig att kontinuerligt investera i fastigheten för att bibehålla yttre och inre skick. Newsec har dock bedömt en mindre driftkostnad för fastighetsägaren samt en kostnad för långsiktigt underhåll. Kostnaderna för drift och löpande underhåll har bedömts till i genomsnitt 5 kr/kvm. De angivna kostnaderna är exklusive VA, värme, el och inre underhåll vilka i sin helhet ersätts av hyresgästen separat. Avsättning för periodiskt underhåll har bedömts till i genomsnitt 10 kr/kvm.

Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

4.5 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för lokaler och industri beräknas med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler och 0,5 procent för industri. Utgående fastighetsskatt/avgift redovisas i nedanstående tabell.

	Taxeringsvärde, tkr	Skattesats Fastighetsskatt/avgift, kr	
Industri	165 085	0,5 %	825 425
Summa	**165 085**		**825 425**

Fastighetsskatten motsvarar 16 kr/kvm för lokaler. Av fastighetsskatten kan enligt hyreskontrakt 100 procent överföras på hyresgästerna.

4.6 Belåning

Uttagna pantbrev enligt FDS-utdrag per den 2021-02-18 uppgår till 485 369 000 kr.

Uppgift om aktuell belåning saknas. Värdeanalysen förutsätter att värderingsobjektet är möjligt att belåna till idag marknadsmässiga villkor.

5 VÄRDEBEDÖMNING

5.1 Marknadsvärde

Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

5.2 Logistikmarknaden

5.2.1 Europa

Logistikmarknaden har under de senaste åren upplevt rekordnivåer i Europa där e-handeln fortsätter att vara drivande i utvecklingen. Det råder en hög efterfrågan på mark för logistikändamål i länder som Tyskland och Sverige, men också i Rumänien och Grekland. I april i år blev det känt att en ”global aktör” skulle etablera sig i Logicenters nya fastighet i Kjula i Eskilstuna som stod klar 2019. Under hösten blev det slutligen offentligt att Logicenters har hyrt ut 15 000 kvm till Kuehne Nagel, som där ska drifta Amazons första lager i Norden. Verksamheten drar igång under hösten och Amazon lanserar även en svensk sajt. Det är oklart hur Amazons etablering kommer att påverka den svenska logistikmarknaden i ett första skede då de successivt kommer att utveckla den svenska verksamheten. Dock står det klart att det är en mycket intressant etablering som troligen kommer påverka den svenska e-handelsmarknaden framöver.

Vidare har Coronavirusets globala spridning satt en enorm press på logistikmarknaden. Logistikkedjan har påverkats samtidigt som nationella riktlinjer om karantän och hög sjukfrånvaro har begränsat antal arbetare. Även transaktionsmarknaden påverkas. Vissa investerare får svårt att gå vidare med redan påbörjade affärer då det finns en osäkerhet i fastighetsvärdet vilket kan påverka finansieringen när hyresintäkterna påverkas, medan likvida investerare kan se investeringsmöjligheter. Däremot kan vi se att vi nu sakta tar oss ur den värsta krisen även om det kommer ta tid innan vi kan säga att faran är över.

Faktum är att logistikmarknaden är ett av de segment som klarat sig bättre under krisen då social distansering drivit på e-handeln ytterligare. E-handeln växte med omkring 25 % i augusti 2020 (jämfört med augusti 2019), enligt Postnords E-barometer. Så mycket som 77 % av svenskarna e-handlade under augusti 2020, varav majoriteten konsumenter handlade skönhet och hälsa (41 %), följt av kläder och skor (36 %). Vidare har externhandelsområden visat sig vara relativa vinnare inom handelssegmentet då externhandelsområdena tillåtits att hålla öppet. Det visar sig att logistik och handeln inom externhandelsområden nu tenderar att växa samman till ett segment. Det är sannolikt att större externhandelsområden framöver kommer att integrera ”last mile logistics” för att förbättra utbudet i de fysiska butikerna, minska leveranstider och öka effektiviteten för kunderna. Butikerna skulle då kunna erbjuda omedelbar hemleverans av varor vilket är positivt då bekvämlighet är allt mer prioriterat bland konsumenter. Även ett ökat fokus på miljö och hållbarhet bidrar till förändringen.

Som vanligt vid kriser så växer nya möjligheter fram som på lång sikt kan komma att gynna logistikmarknaden. Möjligheten till flexibla leveranskedjor och en större diversifiering av leverantörer som kan minska beroendet på ett enskilt land eller en enskild leverantör kommer att vara viktigt framöver. Detta kan bland annat resultera i en ökning av regionala industrimarknader och större efterfrågan på anläggningar som möjliggör flexibilitet genom både hyresvillkor och design. Fler aktörer inom dagligvaruhandeln efterfrågar nu ytterligare lagerytor för att kunna tillhandahålla ett överskott av varor om transportflödet skulle försvåras ytterligare. Vidare förväntas automatiseringen och användandet av robotar att drivas på ytterligare för att minska beroendet på fysisk arbetskraft. Därmed blir tillgängligheten till förnybara energikällor ännu viktigare vid framtida logistiketableringar.

5.2.2 Sverige

I dagsläget planeras cirka 30 logistikprojekt över 10 000 kvm som förväntas färdigställas inom de närmsta tre åren. Den totala tillkommande logistikytan är omkring 970 000 kvm, varav Logistic Contractors byggnation i Skellefteå för Northvolt är det största pågående projektet om omkring 110 000 kvm (Etapp 1).

När det gäller antal pågående projekt toppar Stockholmsområdet med åtta projekt vilka totalt ger ca 235 000 kvm logistikyta. I Göteborg pågår fyra projekt om totalt ca 205 000 kvm. I Malmö pågår enbart två logistikprojekt om totalt ca 35 000 kvm. På grund av att få projekt genomförts på spekulation jämfört med i övriga Europa har moderna logistikfastigheter i Sverige haft en mycket låg vakansgrad.

2020 år största logistiktransaktion genomfördes i september då Blackstone förvärvade en portfölj om totalt 21 fastigheter från Wihlborgs belägna i Arlöv, Bulltofta och Malmö. Fastigheterna har en total yta om ca 124 000 kvm. Köpeskillingen uppgick till ca 1 430 Mkr vilket motsvarar ca 11 500 kr/kvm.

Newsec bedömer att intresset för logistikfastigheter i Sverige kommer fortsätta vara starkt, trots rådande oroligheter, tack vare den ökande e-handeln, låga räntor, långa avtalslängder och låga vakansgrader.

5.3 Ortprisanalys

I ortprisanalysen har studerats jämförbara lagfarna försålda logistikfastigheter i Sverige under 2020 samt 2021.

Månad	Läge	Fastighet/er	Säljare	Köpare	Nationalitet köpare	Investerarkategori	Area, kvm	Pris Mkr	Pris SEK/ kvm
jan-21	Kungsbacka		NRP & Wilfast	Pareto	Inhemsk	Börsbolag	45 500	768	16 879
dec-20	Stockholm (Järfälla)	Ulvsättra 1:90	Dahl Sverige	Logicenters	Inhemsk	Fastighetsfond	45 000	~315	7 000
dec-20	Flera orter	39 fastigheter	Castellum	Blackstone	Internationell	Fastighetsfond	i.u.	5 000	i.u.
dec-20	Norrköping	i.u.	i.u.	Wilfast & NRP	Inhemsk/ Internationell	Privat fastighetsbolag	68 000	~815	12 000
dec-20	Jönköping	Barnarps-Kråkebo 1:49	Savills IM	DWS	Internationell	Institutionellt kapital	112 000	1 450	12 900
dec-20	i.u.	i.u.	Kvalitena	Slättö Core+	Inhemsk	Fastighetsfond	22 000	264	12 000
dec-20	Stockholm (Farsta)	i.u.	Logistic Contractor	Niam	Inhemsk	Fastighetsfond	45 000	~900	20 000
dec-20	Eskilstuna	del av Aspetsahult 1:1	Coop Logistik AB	DWS	Internationell	Institutionellt kapital	109 000	1 500	13 700
nov-20	Vimmerby	Vimmerby 3:314	Tallholmens Fastighets AB	Stenhus Fastigheter	Inhemsk	Börsbolag	34 400	~130	3 800
nov-20	Malmö, Lund, Norrköping, Västerås	12 fastigheter	Klövern	Blackstone	Internationell	Fastighetsfond	120 700	610	5 100
nov-20	Landskrona	Kronan 5	NAKDCOM ONE WORLD	Logicenters	Inhemsk	Fastighetsfond	23 000	~230	10 000
okt-20	Uppsala	Danmarks-Kumla 8:31	i.u.	Genova Fastigheter	Inhemsk	Privat fastighetsbolag	21 500	275	12 800
okt-20	Borås, Malmö, Vaggeryd	7 fastigheter	i.u.	Odd Molly Fastigheter AB	Inhemsk	Privat fastighetsbolag	46 400	354	7 600
okt-20	Norrköping	Syret 1	Mattssons Fastighetsutveckling	M&G Real Estate	Internationell	Institutionellt kapital	39 000	376	9 600
sep-20	Arlöv, Bulltofta, Malmö	21 fastigheter	Wihlborgs	Blackstone	Internationell	Fastighetsfond	124 000	1 430	11 500
sep-20	Borås	Åre 92	Logistic Contractor	Catena	Inhemsk	Börsbolag	38 000	272	7 200
sep-20	Landskrona	Örja 1:20	Logistea	Blackstone	Internationell	Fastighetsfond	42 000	841	20 000
sep-20	Örebro	Törsjö 2:47	Törsjö Logistik	Aberdeen	Internationell	Fastighetsfond	55 000	495	9 000
aug-20	Jönköping, Vaggeryd, Ljungby	Flahult 77:7, Källemo 1, Yggen 1, Gånget 11	Millenium Fastigheter AB	Odd Molly International AB	Inhemsk	Privat fastighetsbolag	29 900	128	4 300
jul-20	Huddinge (Flemingsberg)	Regulatorn 2	WA Fastigheter	Fabege	Inhemsk	Börsbolag	8 300	133	16 000
jul-20	Jönköping	Hederstorp 2:41	Theofils Invest AB	Corem Property Group	Inhemsk	Börsbolag	10 500	140	13 300
jun-20	Malmö	Segeholm 10	Volito	Swedish Logistic Property	Inhemsk	Privat fastighetsbolag	15 000	150	10 000
jun-20	Norrköping	5 fastigheter	Postnord	Barings (BECPF)	Internationell	Fastighetsfond	122 000	960	7 900
maj-20	Åstorp	delar av Broby 57:1, 4:32	Åstorp kommun	Catena	Inhemsk	Börsbolag	10 800	147	13 600
maj-20	Kungsbacka	Varla 2:414	HIG Swedlog	Blackstone	Internationell	Fastighetsfond	17 100	200	11 600
apr-20	Hässleholm	Terminalen 3	Bergendahl & Son AB	Swedish Logistic Property	Inhemsk	Privat fastighetsbolag	50 000	500	10 000
mar-20	Okänt	Okänt	NREP	Blackstone	Internationell	Fastighetsfond	~80 000	~650	8 100
mar-20	Västerås	Saltängen 1	Saltängen Property Invest AB	ICA Fastigheter	Inhemsk	Privat fastighetsbolag	105 000	1 000	9 500

Som tidigare nämnts baseras värdebedömningen på analyser av försålda objekt. Det absolut viktigaste nyckeltalet som då härleds är direktavkastningskravet, dvs vilket avkastningskrav som objektet har åsatts. Avkastningskravet är en sammanvägning av en rad parametrar, bland annat hyresnivå, läge, uthyrningsgrad/vakansrisk, fördelning bostäder/lokaler och typ av lokaler samt byggnadens skick och standard. Direktavkastningskravet för jämförelseköpen har uppskattats ligga i intervallet 4,25 – 6,00 procent, med ett genomsnitt om ca 5,25 procent.

För värderingsobjektet har direktavkastningskravet bedömts till 6,0 procent vilket ger ett värde om cirka 10 400 kr/kvm.

5.4 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc.

Till grund för kassaflödeskalkylen (se bilaga) har lagts följande förutsättningar och antaganden:

- Inflation 1,25 procent 2021, 1,75 procent 2022, därefter 2,0 procent årligen
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktsperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav på sista årets netto 6,00 procent för lokaldelen, vilket ger ett vägt direktavkastningskrav om 6,00 procent. Detta bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet
- Kalkylränta 6,0 procent till och med år 2024, därefter 8,0 procent

Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändring endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall.

Kassaflödesanalysen, inklusive eventuella tillägg och avdrag, ger ett marknadsvärde för fastigheten Helsingborg Rausgård 22 vid värdetidpunkten 1 februari 2021 om **645 000 000 kr (645 Mkr)**, motsvarande **10 403 kr/kvm**.

5.5 Känslighetsanalys

Förändring av parameter	Värdepåverkan Mkr +	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	-21,7	22,7
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-26,8	31,7
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	25,5	-25,5
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenhet	-7,9	7,9
Drift och underhåll +/- 10 procent	-1,6	1,6

5.6 Slutbedömning

Marknadsvärdet för fastigheten Helsingborg Rausgård 22 vid värdetidpunkten 1 februari 2021 bedöms till **645 000 000 kr (645 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Stockholm, 2021-02-22

NEWSEC ADVICE AB

Linus Åhs
Associate Director Valuation
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Leif Johansson
Director Valuation

		Värdetidpunkt	**2021-02-01**
Beteckning	**Rausgård 22**	Kalkylen utförd av	**Linus Åhs**
Adress	**Rännarbanan 40, Landskronavägen 11, 21**	Datum	**2021-02-22**
Område	**Lussebäcken industriområde**	Besiktningsdatum	**2020-02-18**
Kommun	**Helsingborg**		
Län	**Skåne**	Tomtareal	**123 683 m²**

Taxeringsinformation

Typkod 426, industrienhet, annan tillverkningsindustri och 422, industrienhet, livsmedelsindustri

Värdeår 1960

	Taxeringsvärde, tkr				Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt	Skattesats	kr	kr/m²
Industri	55 000	149 308	204 308	0,5 %	1 021 540	16
Summa	55 000	149 308	204 308		1 021 540	16

Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area				Uthyrt				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m²	andel	Därav vakant m²	andel	Utgående hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²
Lager	62 000	100 %	0	0 %	41 321	666	41 321	666	0	0	41 321	666
Summa	62 000	100 %	0	0 %	41 321	666	41 321	666	0	0	41 321	666
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
Summa	-	-	-	-	41 321	666	41 321	666	0	0	41 321	666

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. För p- platser, garageplatser och ej area anges hyran per plats.

RAUSGÅRD 22, HELSINGBORG

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

		Q1-Q4										
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inflationsantagande		1,25%	1,75%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lokaler: andel löpande kontrakt		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	7%	0%	0%	0%	0%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
INTÄKTER	*(kr/m² år 1)*	(initialt 0%)										
Lokaler	*(666)*	41 321	41 837	42 569	43 420	44 288	45 174	46 077	47 000	47 940	48 899	*49 878*
Tillägg fastighetsskatt	*(16)*	1 022	1 022	1 022	1 022	1 150	1 150	1 150	1 150	1 150	1 150	*1 296*
Tillägg värme, övrigt	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	*0*
Vakans, hyresförlust	*(0)*	0	0	0	0	-3 181	-3 243	-3 306	-3 370	-3 436	-3 503	*-3 582*
Avgår, tillkommer	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	*0*
Summa intäkter, tkr	*(683)*	42 342	42 859	43 591	44 442	42 258	43 081	43 922	44 779	45 654	46 546	*47 591*
KOSTNADER	*(kr/m² år 1)*											
Driftkostnad	*(5)*	310	314	319	326	332	339	346	353	360	367	*374*
Avsättning för periodiskt underhåll	*(10)*	620	628	639	651	665	678	691	705	719	734	*748*
Fastighetsskatt lokaler	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	*0*
Fastighetsskatt industri	*(16)*	1 022	1 022	1 022	1 022	1 150	1 150	1 150	1 150	1 150	1 150	*1 296*
Tomträttsavgäld	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	*0*
Övrigt	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	*0*
Summa kostnader, tkr	*(31)*	1 952	1 963	1 980	1 999	2 147	2 167	2 187	2 208	2 229	2 251	*2 418*
Driftnetto, tkr	*(651)*	40 391	40 895	41 611	42 443	40 111	40 914	41 734	42 571	43 425	44 295	*45 173*
Avgår, tillkommer												
Investering												
Förväntat kassaflöde, tkr		40 391	40 895	41 611	42 443	40 111	40 914	41 734	42 571	43 425	44 295	*45 173*

		t.o.m år	därefter
Kalkylräntor	6,0%	2024	8,0%
Direktavkastning sista årets netto	6,00%		

Nuvärde restvärde år 10, tkr	348 277
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	295 426
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	
	0
Avrundning	1 297
MARKNADSVÄRDE	**645 000 000 kr**

Värdetidpunkt	**feb-2021**
Besiktningsdatum	*feb-2020*
Uthyrbar area	62 000 m²
Marknadsvärde, kr/m²	10 403
Första årets driftnetto/marknadsvärde	6,3%
Marknadsvärde/första årets hyra	15,2
Marknadsvärde/marknadshyra	15,2
Taxeringsvärde, tkr	204 308
Marknadsvärde/taxeringsvärde	3,2

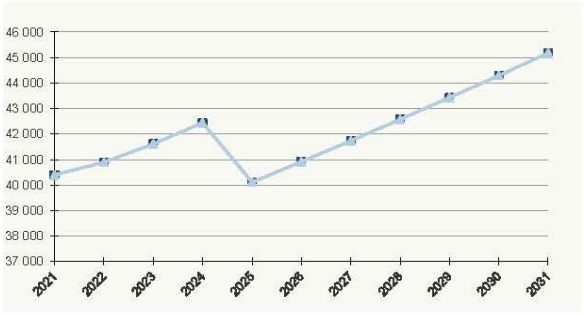


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

Newsec Advice AB

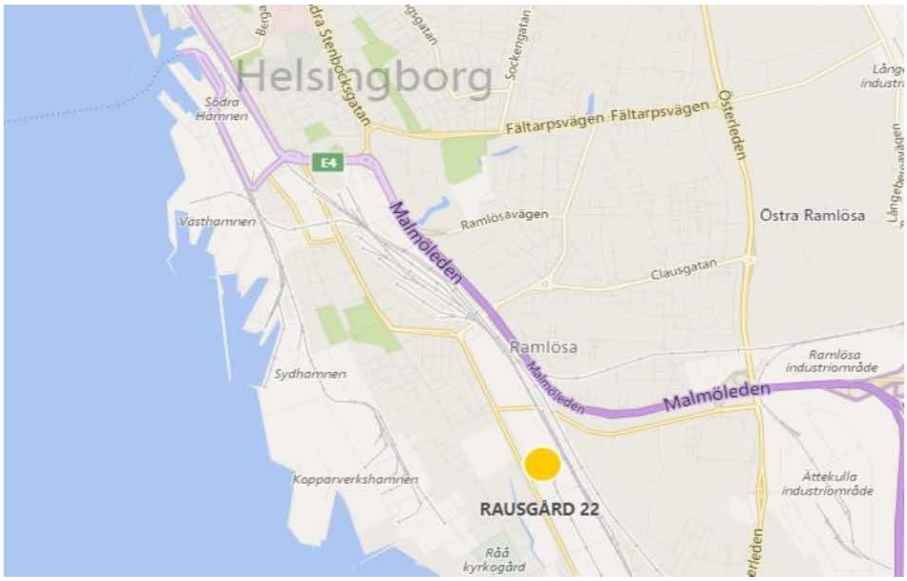
NEWSEC

RAUSGÅRD 22, HELSINGBORG
Rännarbanan 40, Landskronavägen 11, 21

Hyreslista
2021

Belopp i tkr om inget annat anges

Kontraktnr	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m² (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas-hyra	Index %	Bas index	Moms J/N	Aktuell hyra tkr	Aktuell hyra kr/m²	Bedömd hyra kr/m²	Bedömd hyra ind.%	Tillägg f-skatt	Tillägg övrigt
	Bring Frigo AB	Lager	62 000	dec-04	dec-24	34 200	100	278,90	Ja	41 321	666 (683)	666	100	1 022	


Helsingborg
Södra Hamnen
Södra Stenbocksgatan
Sockengatan
Fältarpsvägen
Fältarpsvägen
Österleden
E4
Malmöleden
Ramlösavägen
Östra Ramlösa
Clausgatan
Vasthamnen
Ramlösa
Sydhamnen
Ramlösa industriområde
Malmöleden
Malmöleden
Kopparverkshamnen
RAUSGÅRD 22
Ättekulla industriområde
Råå kyrkogård

Landskronavägen
Lussebäckens industriområde
Ekedalsvägen
Elektrogatan
Landskronavägen
Elektrogatan

Landskronavägen
Lussebäckens industriområde
Elektrogatan

NEWSEC

RAUSGÅRD 22, HELSINGBORG Karta

Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-02-15

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Helsingborg Rausgård 22	909a6a5d-79be-90ec-e040-ed8f66444c3f	2002-10-21
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
120325504	1283	2020-07-15
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Raus	101254	2021-02-12

Adress

Adress

Rännarbanan 40
252 30 Helsingborg

Landskronavägen 11, 21
252 32 Helsingborg

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6209787.7	358822.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	12 3683 kvm	12 3683 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559145-1785	1/1	2020-06-26	D-2020-00261345:1

Kvalitena Kylskåpet AB

C/O Kvalitena AB (publ)
Strandvägen 5 A
114 51 Stockholm

Fusion: 2018-08-06

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14

Totalt belopp: 485.369.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	5.000.000 SEK	1979-10-10	79/9922
5	5.000.000 SEK	1979-10-10	79/9923
6	400.000 SEK	1979-10-10	79/9924
7 Innehavare: 80/3668 Skandia Finansförvaltningen 10350 Stockholm	3.600.000 SEK	1979-10-10	79/9925
8	5.000.000 SEK	1979-10-10	79/9926
9	5.000.000 SEK	1979-10-10	79/9927
10	5.000.000 SEK	1979-10-10	79/9928
11	5.000.000 SEK	1979-10-10	79/9929
12	2.300.000 SEK	1979-10-10	79/9930
13 Anmärkning: Sammanläggning saknas akthänvisning 97/285 Sammanföring 96/18992	5.180.000 SEK	1978-08-09	78/7411
15 Innehavare: 02/7565 Handelsbanken Box 1223 25112 Helsingborg	43.520.000 SEK	2002-03-08	02/7564
16	45.000.000 SEK	2002-06-27	02/18225
17	80.000.000 SEK	2003-09-24	03/28824
18	275.369.000 SEK	2007-12-17	07/44322

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut elledning	1964-11-11	64/2822
2	Avtalsservitut ledning	1972-05-31	72/2811
3	Avtalsservitut väg	1973-11-21	73/8327
14	Avtalsservitut elkablar	2000-09-19	00/8876

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	12-IM7-64/2822.1
	Beskrivning: Elledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	12-IM7-72/2811.1
	Beskrivning: Ledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	12-IM7-73/8327.1
	Beskrivning: Väg		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	12-IM7-2000/8876.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Elkablar		
Tele	Last	Ledningsrätt	1260-354.1
	Anmärkningar: Aktbeteckning klm (helsingborg): 1283k-15196		
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Vatten	Last	Ledningsrätt	1283K-15484.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt att nedlägga,bibehålla,underhålla och förnya vattenledning med tillbe-hör.området har en bredd av 2 meter på vardera lidan om den befintliga led-ningen.		
Avlopp	Last	Ledningsrätt	1283K-15484.2
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt att nedlägga,bibehålla,underhålla och förnya spillvattenledning med tillhörande brunnar.området har en bredd av 3 meter på vardera sidan om denbefintliga ledningen.		
Avlopp	Last	Ledningsrätt	1283K-15484.3
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt att nedlägga,bibehålla,underhålla och förnya dagvattenledning (d800) med tillhörande brunnar.området har en bredd av 3 meter på vardera sidan om den befintliga ledningen.		
Starkström	Last	Ledningsrätt	1283K-15484.4
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt att nedlägga,bibehålla,underhålla och förnya elledning med tillbehör. ledningsrätten upplåtes till en bredd av 1,5 meter på vardera sidan om den befintliga ledningen.		
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1283K-15484.5
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt att nedlägga,bibehålla,underhålla och förnya fjärrvärmeledning med tillbehör.området har en bredd av 1,5 meter på vardera sidan om den be-fintliga ledningen.		
Tele	Last	Ledningsrätt	1283K-15484.6
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt att nedlägga,bibehålla,underhålla och förnya teleledningar med tillbe-hör.områdets har en bredd av 1,5 meter på vardera sidan om den befintliga ledningarna.		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Rausgård 22	2001-05-22 Laga kraft: 2001-06-29 Genomf. start: 2001-06-30 Genomf. slut: 2006-06-29	1283K-15257

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Grundvattenskydd enl 2:62 vattenlagen	1961-05-10	12-IM7-61/724

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, annan tillverkningsindustri (426)

200725-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	186.890.000 SEK	131.890.000 SEK	55.000.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
559145-1785 Kvalitena Kylskåpet AB C/O Kvalitena AB (publ) Strandvägen 5 A 114 51 Stockholm	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 003567254.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
55.000.000 SEK	1283024	
Tomtareal	**Byggrätt ovan mark**	**Riktvärde tomtareal**
123 683 kvm		450 SEK/kvm

Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 003568254.

Taxeringsvärde	Bruttoarea ovan mark	
9.600.000 SEK	6 389 kvm	
Återanskaffningskostnad	**Nybyggnadskostnad**	**Typ av byggnad**
64.862.000 SEK	2.113.000 SEK	Övrig verksamhet
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1951	2000	1960

Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 003569254.

Taxeringsvärde	Bruttoarea ovan mark	
19.400.000 SEK	10 383 kvm	
Återanskaffningskostnad	**Nybyggnadskostnad**	**Typ av byggnad**
		Övrig verksamhet
129.616.000 SEK	2.005.000 SEK	
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1955	1993	1970

Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 003570254.

Taxeringsvärde	Bruttoarea ovan mark	
8.800.000 SEK	2 630 kvm	
Återanskaffningskostnad	**Nybyggnadskostnad**	**Typ av byggnad**
		Övrig verksamhet
35.635.000 SEK	20.383.000 SEK	
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1998		1998

Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 003571254.

Taxeringsvärde	Bruttoarea ovan mark	
3.894.000 SEK	3 583 kvm	
Återanskaffningskostnad	**Nybyggnadskostnad**	**Typ av byggnad**
		Övrig verksamhet
25.962.000 SEK	1.500.000 SEK	
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1963		1963

Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 003572254.

Taxeringsvärde	Bruttoarea ovan mark	
28.000.000 SEK	15 448 kvm	
Återanskaffningskostnad	**Nybyggnadskostnad**	**Typ av byggnad**
		Övrig verksamhet
187.839.000 SEK	2.500.000 SEK	
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1964	1995	1973

Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 003573254.

Taxeringsvärde	Bruttoarea ovan mark	
1.400.000 SEK	1 034 kvm	
Återanskaffningskostnad	**Nybyggnadskostnad**	**Typ av byggnad**
		Övrig verksamhet
9.337.000 SEK	937.000 SEK	
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1973		1973

Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 082776254.

Taxeringsvärde	Bruttoarea ovan mark	
16.600.000 SEK	2 758 kvm	
Återanskaffningskostnad	**Nybyggnadskostnad**	**Typ av byggnad**
		Övrig verksamhet
63.928.000 SEK	37.314.000 SEK	

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1999		1999

Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 092804254.

Taxeringsvärde	Bruttoarea ovan mark
27.000.000 SEK	0 kvm

Återanskaffningskostnad	Nybyggnadskostnad	Typ av byggnad
88.287.000 SEK	57.497.000 SEK	Övrig verksamhet

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2002		2002

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 003575254.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
1.996.000 SEK	700 kvm	Normala

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1965	1988	1970

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 003576254.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
2.224.000 SEK	780 kvm	Normala

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1977		1977

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 003584254.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
1.166.000 SEK	409 kvm	Normala

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1966		1975

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 003585254.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
2.019.000 SEK	1 402 kvm	Enkel

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1966		1975

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 003574254.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
2.191.000 SEK	1 456 kvm	Normal

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1962		1967

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 003583254.

Taxeringsvärde	Yta	Standardpoäng
7.600.000 SEK	3 325 kvm	27
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1966		1975

Taxeringsenhet

Industrienhet, livsmedelsindustri (422)

200726-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

Industritillbehör finns

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
2019	17.418.000 SEK	17.418.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556006-4361 Findus Sverige Aktiebolag Box 4506 203 20 Malmö	1/1	Aktiebolag	Ägare till byggnad å

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 082354254.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
3.038.000 SEK	740 kvm	Normala
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1991	2002	1991

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 082355254.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
4.180.000 SEK	1 722 kvm	Normal
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1991	2002	1991

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 082353254.

Taxeringsvärde	Yta	Standardpoäng
10.200.000 SEK	3 083 kvm	27
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1991	2002	1991

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

726883-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde
2019	512.000 SEK	512.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
559145-1785 Kvalitena Kylskåpet AB C/O Kvalitena AB (publ) Strandvägen 5 A 114 51 Stockholm	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 300979356.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
512.000 SEK	1283012
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
320 kvm	1.600 SEK/kvm

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1997-01-07	1283K-14401
Fastighetsreglering	2000-04-14	1283K-15039
Ledningsåtgärd	2001-02-20	1283K-15196
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	2002-10-21	1283K-15484

Ursprung

Helsingborg Rausgård 15, 16

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Hässleholm
Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

NEWSEC

VÄRDERINGS-UTLÅTANDE

DIKESRENEN 19

Vretensborgsvägen 5, Stockholm

26 februari 2021

NEWSEC ADVICE AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	**UPPDRAGET**	**1**
1.1	Uppdragsgivare och syfte	1
1.2	Värderingsdatum	1
1.3	Värdetidpunkt	1
1.4	Värderare	1
1.5	Förutsättningar	1
1.6	Övrigt	1
2	**UNDERLAG**	**2**
2.1	Besiktning	2
2.2	Övriga underlag och källor	2
3	**BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET**	**2**
3.1	Allmänna uppgifter	2
3.2	Läge	2
3.3	Ägarförhållanden	3
3.4	Tomt	3
3.5	Planförhållanden	3
3.6	Servitut	3
3.7	Taxeringsvärden	4
3.8	Byggnad	4
3.9	Uthyrbar area	4
3.10	Miljö	4
4	**EKONOMISK REDOVISNING**	**5**
4.1	Hyresintäkter	5
4.2	Vakans/hyresrisk	5
4.3	Förfallostruktur hyresavtal	5
4.4	Kostnader för drift och underhåll	6
4.5	Fastighetsskatt	6
4.6	Tomträttsavtal	6
4.7	Belåning	6
5	**VÄRDEBEDÖMNING**	**7**
5.1	Marknadsvärde	7
5.2	Kontorsmarknad, utbud och efterfrågan	7
5.3	Jämförelsetransaktioner	8
5.4	Kassaflödesanalys	10
5.5	Känslighetsanalys	10
5.6	Slutbedömning	11

Bilagor

- Fastighetsdatablad
- Kassaflödesprognos/nuvärdeberäkning
- Hyreslista
- Foton, Karta
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Allmänna villkor för värdeutlåtande

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Parkgate AB, genom Robert Rosenberg, har Newsec Advice AB (”Newsec”) erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingssyfte är finansiering. Se villkor för användning av utlåtandet i punkt 7 i Allmänna Villkor.

1.2 Värderingsdatum

Värderingsdatum är 26 februari 2021.

1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 26 februari 2021.

1.4 Värderare

Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

1.5 Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om ej annat framgår nedan.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

1.6 Övrigt

Newsec känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

2 UNDERLAG

2.1 Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 2019-07-01 av Linus Åhs från Newsec tillsammans med representant för fastighetsägaren, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades.

Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

2.2 Övriga underlag och källor

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om drift- och underhållskostnader
- Uppgifter om vakanser
- Datscha
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Muntlig information från fastighetsägaren

Någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

3 BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

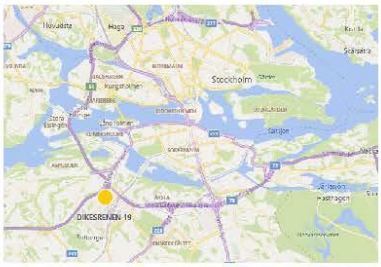
3.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt	Dikesrenen 19
Fastighetstyp	Kontor, lager och butik
Adress	Vretensborgsvägen 5
Område/stadsdel	Västberga
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm

3.2 Läge

Värderingsobjektet är beläget i Västberga strax söder om Södermalm och centrala Stockholm.

Kommersiell service finns i närområdet samt Midsommarkransen. Kollektiva kommunikationer finns i form av tunnelbana och bussar. Gångavstånd till Midsommarkransens tunnelbanestation är cirka 1 kilometer. Omgivningen utgörs främst av liknande byggnader. Fastigheten har ett för nuvarande användning väldigt gott läge med närhet till både tunnelbana och väg.



3.3 Ägarförhållanden

Tomträttsinnehavare är Fastighets AB Vretenborgsvägen 5 (org. nr 556827-5274), som innehaft värderingsobjektet sedan 2010-12-21.

3.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 3 479 kvm och innehas med tomträtt. Tomten är i huvudsak plan och den obebyggda delen är asfalterad.

3.5 Planförhållanden

För värderingsobjektet gäller följande planer.

Plan	Datum	Akt nr
Stadsplan: Västberga industriområde	1943-11-26	0180-2604C

Förutsättningen för värderingen är att befintlig bebyggelse i huvudsak överensstämmer med gällande plan.

3.6 Servitut

Enligt FDS-utdrag per 2021-02-11 finns inga servitut inskrivna på fastigheten.

3.7 Taxeringsvärden

Senaste allmänna fastighetstaxering skedde för hyreshus och industri 2019. Allmän taxering för hyreshus sker vart tredje år och för industri vart sjätte år.

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med typkod 426, industrienhet, annan tillverkningsindustri. Taxeringsvärdena redovisas i tabellen nedan.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Totalt
Industri	6 600	9 304	15 904
Summa	**6 600**	**9 304**	**15 904**

3.8 Byggnad

På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i tre respektive ett plan ovan mark samt källare som nås via ramp på baksidan. Byggnaden uppfördes 1948 och har sedan renoverats i etapper. I dagsläget inrymmer byggnaden främst kontor, men även inslag av verkstad och lager.

Byggnaden har stomme av betong, fasader i tegel och yttertak belagt med plåt. Byggnaden har 1+2-glasfönster med trä/aluminiumbågar. Det finns ett trapphus.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftsventilation.

Kontoren utgörs främst av cellkontor uppblandat med storrum och mer öppna planlösningar. Kontoren och har golv belagda med plastmatta. Standard på ytskikt varierar.

Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har i huvudsak normalt skick med tanke på byggnadens användning och ålder.

3.9 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

Lokalslag	Uthyrbar area, m²	Fördelning, %
Kontor	2 029	57%
Lager	290	8%
Verkstad	1 252	35%
Summa area/andel	**3 571**	**100%**

Kontrollmätning har ej utförts.

3.10 Miljö

Enligt länsstyrelsens miljöövervakning av förorenade områden finns inga noterade föroreningar i mark eller byggnad per 2021-02-26.

Kontrolluppgifterna hämtas från Länsstyrelsens efterbehandlingsfunktion EBH-stödet som i enlighet med MIFO-metodiken (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) klassificerar förorenade områden inom riskklass 1–4. Riskklass 1 står för mycket stor risk och 4 för liten risk.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 EKONOMISK REDOVISNING

4.1 Hyresintäkter

Nedan redovisas utgående hyra och marknadshyra per lokalslag, exklusive fastighetsskattetillägg och eventuella övriga tillägg. Marknadshyra avser både uthyrda och vakanta lokaler. Andel avser respektive lokalslags andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt, exklusive fastighetsskatt.

Lokalslag	Utgående hyra		Marknadshyra		
	tkr	kr/m²	tkr	kr/m²	andel
Kontor	2 032	1 001	2 694	1 328	53%
Lager	469	1 617	469	1 617	9%
Verkstad	1 646	1 315	1 747	1 395	34%
Summa	**4 147**	**1 161**	**4 909**	**1 375**	**97%**
P-platser	72	11 996	84	11 996	2%
Ej area	88	87 601	88	87 601	2%
Summa area/andel	**4 306**	**1 206**	**5 081**	**1 423**	**100%**

Fastighetsägaren erhåller tillägg för mediakostnader och el som överstiger faktiska kostnader. Att överdebitera hyresgästerna för dessa poster bedöms ej vara marknadsmässigt och därav har värderaren valt att reducera tilläggen efterhand då kontrakten löper ut, se kassaflödesbilaga.

4.2 Vakans/hyresrisk

Fastigheten är fullt uthyrd bortsett från 1 p-tillstånd.

Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge har den långsiktiga hyresrisken bedömts till 3 procent.

4.3 Förfallostruktur hyresavtal

Värderingsobjektet har 18 kontrakt. Den vägda återstående kontraktstiden är 3,4 år. Det enskilt största kontraktet står för 17 procent av det totala hyresvärdet och löper t.o.m. mars 2024.

I diagrammet nedan visas värderingsobjektets förfallostruktur för de olika hyresavtalen.

4.4 Kostnader för drift och underhåll

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll det första året i kalkylperioden har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från fastighetsägaren, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och löpande underhåll har bedömts till i genomsnitt 372 kr/kvm. De angivna kostnaderna är inklusive värme och VA. Avsättning för periodiskt underhåll har bedömts till i genomsnitt 60 kr/kvm.

Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

4.5 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för lokaler och industri beräknas med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler och 0,5 procent för industri. Utgående fastighetsskatt/avgift redovisas i nedanstående tabell.

	Taxeringsvärde, tkr	Skattesats	Fastighetsskatt/avgift, kr
Industri	15 904	0,5 %	79 520
Summa	**15 904**		**79 520**

Fastighetsskatten motsvarar 22 kr/kvm för lokaler. Av fastighetsskatten kan enligt hyreskontrakt 100 procent överföras på hyresgästerna.

4.6 Tomträttsavtal

Tomträttsavgälden uppgår till 6 760 kr/år motsvarande. Avgälden är bunden till 1 januari 2030 med 10-åriga avgäldsperioder. Uppsägning av avtalet får ske till 2041-01-01 och därefter till utgången av 40-års perioder.

Avgälden vid nästa avgäldsreglering har uppskattats hamna på nivån motsvarande 344 500 kr/år.

4.7 Belåning

Uttagna pantbrev enligt FDS-utdrag per den 2021-02-11 uppgår till 51 099 000 kr.

Uppgift om aktuell belåning saknas. Värdeanalysen förutsätter att värderingsobjektet är möjligt att belåna till idag marknadsmässiga villkor.

5 VÄRDEBEDÖMNING

5.1 Marknadsvärde

Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

5.2 Kontorsmarknad, utbud och efterfrågan

Hur framtiden kontorsmarknad kommer att se ut har varit ett högst aktuellt diskussionsämne sedan coronapandemin slog till i våras. Stora delar av företagens arbetsstyrka arbetar numera hemifrån och beläggningsgraden på kontoren har gått ned rejält. Sådant som diskuterades även innan pandemin har nu fått ökat fokus och pandemin har fungerat som en katalysator för utvecklingen av ökad digitalisering, ökad tolerans av distansarbete och högre önskan om mer flexibla kontor och mer varierande utformning av arbetsplatser.

Att kontorens betydelse skulle försvagas tycks dock inte vara slutsatsen, utan många företagsledare och medarbete är eniga om att alltmer distansarbete också bidrar till att kontoret får en allt mer betydelsefull samlingsplats. Dock kan ytan per anställd komma att minska i det fall att fler medarbetare regelmässigt arbetar viss tid hemifrån. Vidare är många eniga om att företag bör kunna erbjuda en ökad flexibilitet för att upplevas som en attraktiv arbetsplats.

Till följd av osäkerheten kring företagens framtida lokalbehov har andrahandsuthyrningar ökat och fastighetsägare har i vissa fall fått ge rabatter till hyresgäster som drabbats ekonomiskt.

Sett till genomförda transaktioner av kontor visar volymen på att det finns ett fortsatt stort intresse från investerare och det är snarare utbudet, än efterfrågan, som bromsar transaktionsaktiviteten.

Sammantaget bedömer Newsec att det per februari 2021 finns ett fortsatt stort intresse från investerare att förvärva kontorsfastigheter.

5.3 Jämförelsetransaktioner

I ortprisanalysen har studerats försålda industrifastigheter i Stockholmsområdet under 2019 och 2020.

I tabellen nedan redovisas resultatet av ovanstående urval.

Köpe-tidpunkt	Ort	Objekt	Fastighets-typ	Säljare	Köpare	Area (m²)	Köpeskilling (Mkr)	Kr/m²
januari 2019	Stockholm (Haninge)	Kalvsvik 16:23	Industri	NewCap	Stendörren	3 484	75	21 527
juni 2019	Stockholm (Tyresö)	Näsby 102:62	Industri	Valla asfalt & Mark AB	Emy Invest AB	946	9,0	9 514
juli 2019	Stockholm (Tyresö)	Mälaren 1	Industri	Tyresö Bostäder AB	Söderport Mälaren 1 AB	2 530	13,2	5 210
november 2019	Stockholm (Tyresö)	Näsby 38:14	Industri	Hammersta Fastigheter AB	privatperson	233	3,9	16 524
december 2019	Stockholm (Huddinge)	Ångmaskinen 5	Industri	Texab Fastigheter	Corem AB	2 600	41	15 769
januari 2020	Stockholm (Albyberg)	Del av Kalvsvik 16:1	Industri	Newcap	Balder	4 000	85	21 250
mars 2020	Stockholm (Tyresö)	Mälaren 2	Industri	Heimflex Fastighets AB	Grundbulten 32776 AB	2 055	7,9	3 830
augusti 2020	Huddinge (Flemings-berg)	Anoden 2, 5	Industri	Strömberg Förvaltnings AB	Corem	8 300	133	16 024
september 2020	Stockholm (Tyresö)	Tennet 4	Industri	privatperson	Coeli Tyresö AB	3 065	44	14 356
november 2020	Stockholm (Tyresö)	Harviken 9:8	Industri	OV Fastigheter AB	Forma 7635 AB	660	9,7	14 689
december 2020	Stockholm (Farsta)	n/a	Industri	Wästbygg	Niam	45 000	900	20 000
MEDEL						6 625	120	14 427

Försäljningspriserna har ett medeltal om ca 14 400 kr/kvm.

Då värderingsobjektet även inrymmer kontorslokaler är det av intresse att studera genomförda transaktioner avseende kontorsfastigheter i yttre delarna av Stockholm.

I tabellen nedan redovisas resultatet av ovanstående urval. En del av affärerna nedan har inslag av industrilokaler.

Köpe-tidpunkt	Ort	Fastighets-beteckning	Fastighets-typ	Säljare	Köpare	Area (kvm)	Köpe-skilling (milj kr)	Kr/kvm
2020-02-03	Stockholm (Huvudsta)	Sparrisen 2	Mengus	Mälö Fastigheter	Mengus	12 700	305	24 016
2020-03-27	Stockholm (Nacka)	Del av Skarpnäs 6:12	Genova Fastigheter	Cija Tank Förvaltning AB	Genova Fastigheter	2 000	40	20 000
2020-06-25	Stockholm (Sollentuna)	Elfenbenet 1	Serafim	KTI Holding	Serafim	4 600	70	15 217
2020-07-16	Stockholm (Huddinge)	Regulatorn 2	Fabege	WA Fastigheter	Fabege	46 175	760	16 459
2020-08-10	Stockholm (Huddinge)	Anoden 2, 5	Corem	Strömberg Förvaltnings AB	Corem	8 300	133	16 024
2020-10-15	Stockholm (Botkyrka, Haninge)	Koborg 2, Skyttbrink 36, Jordbromalm 4:5, Slipskivan 9	Corem	Baldman Fastigheter	Corem	4 250	90	21 176
2020-11-06	Stockholm (Täby)	Tändstiftet 2	Europeiska motor	Kungsleden	Europeiska motor	2 184	46	21 062
2020-12-15	Stockholm (Akalla)	Vanda 3	Pictet & Brunswick	Bonnier Fastigheter	Pictet & Brunswick	63 000	1 000	15 873
2020-12-23	Stockholm (Albyberg)	Kalvsvik 16:20	Corem	SVT Aapro	Corem	6 200	132	21 290
2021-01-15	Stockholm (Botkyrka)	Lärpojken 4	Okänd	Titania	unknown	2 430	40	16 461
2021-02-18	Stockholm (Örnsberg)	Instrumentet 13, Instrumentet 18	Vincero Fastigheter	Corem	Vincero Fastigheter	5 700	115	20 175
2021-02-23	Stockholm (Huddinge)	Verkstaden 14, Verkstaden 18, Verkstaden 21, Hantverket 2, Hantverket 12, Tonfisken 3	Vincero Fastigheter	Several Sellers	Vincero Fastigheter	9 500	225	23 684

Försäljningspriserna varierar i intervallet 24 016 –15 217 kr/kvm, med ett medeltal om 19 287 kr/kvm.

Den 3:e mars 2020 förvärvades Motståndet 7, 9 och Magnetern 25 i Ulvsunda av Svenska Hus. Säljare är Mälö Dastigheter. Fastigheterna är belägna i Ulvsunda industriområde. Motståndet 7 & 9 är tomträtter medan Magneten 25 är äganderätt. Uthyrbar area utgörs av 9 100 kvm kontor, lager och produktion. Köpeskillingen är inte kommunicerad men bedöms översiktligt till 13 000 – 17 000 kr/kvm.

En affär som genomförde den 3:e februari 2020 bedöms som jämförbar med objektet där Sparrisen 2 i Huvudsta förvärvades av Mengus från Mälö. Fastigheten är en äganderätt med byggnad uppförd 1974, belägen ca 150 m från Huvudsta T-bana. Bland hyresgästerna fanns vid förvärvstillfället ett tiotal hyresgäster där de största var Unilabs och TeamOlmed. Ca 35% av ytan var vakant. Mengus tecknade en månad efter förvärvet ett nytt avtal avseende 1 100 kvm med Trafikverket till hyresnivå strax under 3 000 kr/kvm. Uthyrbar area utgörs av ca 12 650 kvm lokaler. Köpeskillingen uppgick till 305 mkr, motsvarande 24 000 kr/kvm. Normaliserad direktavkastningen vid förvärvstillfället bedöms till ca 5,25%.

Som tidigare nämnts baseras värdebedömningen på analyser av försålda objekt. Det absolut viktigaste nyckeltalet som då härleds är direktavkastningskravet, dvs vilket avkastningskrav som objektet har åsatts. Avkastningskravet är en sammanvägning av en rad parametrar, bland annat hyresnivå, läge, uthyrningsgrad/vakansrisk, fördelning bostäder/lokaler och typ av lokaler samt byggnadens skick och standard.

För värderingsobjektet har direktavkastningskravet bedömts till cirka 5,25 procent.

5.4 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc.

Till grund för kassaflödeskalkylen (se bilaga) har lagts följande förutsättningar och antaganden:

- Inflation 1,25 procent 2021, 1,75 procent 2022, därefter 2,0 procent årligen
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktsperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav på sista årets netto om 5,25 procent. Detta bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet
- Kalkylränta 7,2 procent

Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändring endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall.

Kassaflödesanalysen, inklusive eventuella tillägg och avdrag, ger ett marknadsvärde för tomträtten Stockholm Dikesrenen 19 vid värdetidpunkten 26 februari 2021 om **kr (84 Mkr)**, motsvarande **23 523 kr/kvm**.

5.5 Känslighetsanalys

	Värdepåverkan Mkr	
Förändring av parameter	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	-2,9	3,1
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-4,2	5,1
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	4,0	-4,0
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenhet	-1,4	1,4
Drift och underhåll +/- 10 procent	-3,0	3,0

5.6 Slutbedömning

Marknadsvärdet för tomträtten Stockholm Dikesrenen 19 vid värdetidpunkten 26 februari 2021 bedöms till **84 000 000 kr (84 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Stockholm, 2021-02-26

NEWSEC ADVICE AB

Linus Åhs

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Beteckning	**Dikesrenen 19**	Värdetidpunkt	**2021-02-26**
Adress	**Vretensborgsvägen 5**	Kalkylen utförd av	**Linus Åhs**
Område	**Västberga**	Datum	**2021-02-26**
Kommun	**Stockholm**	Besiktningsdatum	**2019-07-01**
Län	**Stockholm**	Tomtareal	**3 479 m²**

Taxeringsinformation

Typkod 426, industrienhet, annan tillverkningsindustri

Värdeår 1948

	Taxeringsvärde, tkr				Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt	Skattesats	kr	kr/m²
Industri	6 600	9 304	15 904	0,5 %	79 520	22
Summa	6 600	9 304	15 904		79 520	22

Tomträttsavgäld

Avgäld 6 760 kr per år t.o.m. 2030-01-01. Bedömd avgäld därefter 344 500 kr per år.

Lokalslag	Uthyrbar area				Uthyrt				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m²	andel	Därav vakant m²	andel	Utgående hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²
Kontor	2 029	57 %	0	0 %	2 032	1 001	2 694	1 328	0	0	2 694	1 328
Lager	290	8 %	0	0 %	469	1 617	469	1 617	0	0	469	1 617
Verkstad	1 252	35 %	0	0 %	1 646	1 315	1 747	1 395	0	0	1 747	1 395
Summa	3 571	100 %	0	0 %	4 147	1 161	4 909	1 375	0	0	4 909	1 375
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
P-platser	7		1		72	11 996	72	11 996	12	12 000	84	11 996
Ej area	1		0		88	87 601	88	87 601	0	0	88	87 601
Summa	-	-	-	-	4 306	1 206	5 069	1 419	12	0	5 081	1 423

*) Ekl tillägg och fastighetsskatt. För p-platser, garageplatser och ej area anges hyran per plats.

DIKESRENEN 19, STOCKHOLM

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

		Q1-Q4										
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inflationsantagande		1,25%	1,75%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lokaler: andel löpande kontrakt		99,7%	96,8%	76,0%	26,8%	19,6%	11,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	3%	0%	0%	1%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
INTÄKTER	*(kr/m² år 1)*	(initialt 0%)										
Lokaler	*(1 209)*	4 318	4 358	4 283	5 292	5 446	5 555	5 666	5 779	5 895	6 013	6 133
Tillägg fastighetsskatt	*(22)*	80	80	80	80	90	90	90	90	90	90	101
Tillägg värme, övrigt	*(516)*	1 841	1 864	1 897	1 471	1 500	1 530	1 561	1 342	1 369	1 396	1 424
Vakans, hyresförlust	*-(3)*	-12	-6	-47	-157	-177	-199	-229	-226	-231	-235	-240
Avgår, tillkommer	*-(13)*	-47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	*(1 731)*	6 181	6 296	6 212	6 686	6 858	6 975	7 087	6 985	7 123	7 263	7 418
KOSTNADER	*(kr/m² år 1)*											
Driftkostnad	*(372)*	1 330	1 346	1 370	1 397	1 425	1 454	1 483	1 512	1 543	1 574	1 605
Avsättning för periodiskt underhåll	*(60)*	214	217	221	225	230	234	239	244	249	254	259
Fastighetsskatt industri	*(22)*	80	80	80	80	90	90	90	90	90	90	101
Tomträttsavgäld	*(2)*	7	7	7	7	7	7	7	7	7	345	345
Övrigt	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	*(457)*	1 630	1 650	1 677	1 709	1 751	1 784	1 818	1 852	1 888	2 261	2 309
Driftnetto, tkr	*(1 274)*	4 551	4 647	4 535	4 977	5 107	5 191	5 269	5 132	5 235	5 002	5 109
Avgår, tillkommer												
Investering												
Förväntat kassaflöde, tkr		4 551	4 647	4 535	4 977	5 107	5 191	5 269	5 132	5 235	5 002	5 109

Kalkylränta	7,2%
Direktavkastning sista årets netto	5,25%
Nuvärde restvärde år 10, tkr	48 329
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	35 380
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0
Avrundning	291
MARKNADSVÄRDE	**84 000 000 kr**

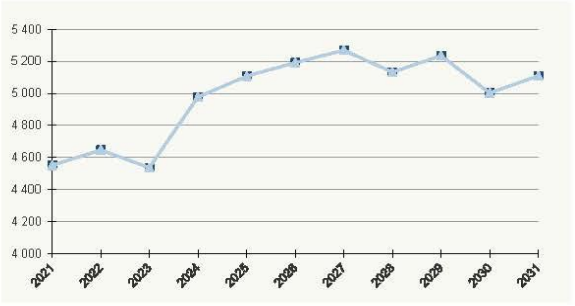


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

Värdetidpunkt	**feb-2021**
Besiktningsdatum	*jul-2019*
Uthyrbar area	3 571 m²
Marknadsvärde, kr/m²	23 523
Första årets driftnetto/marknadsvärde	5,4%
Marknadsvärde/första årets hyra	13,6
Marknadsvärde/marknadshyra	11,9
Taxeringsvärde, tkr	15 904
Marknadsvärde/taxeringsvärde	5,3

Newsec Advice AB

Avgår/tillkommer intäkter	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Hyresrabatt Linders Pyrotekniska AB	-47										
SUMMA	-47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

NEWSEC

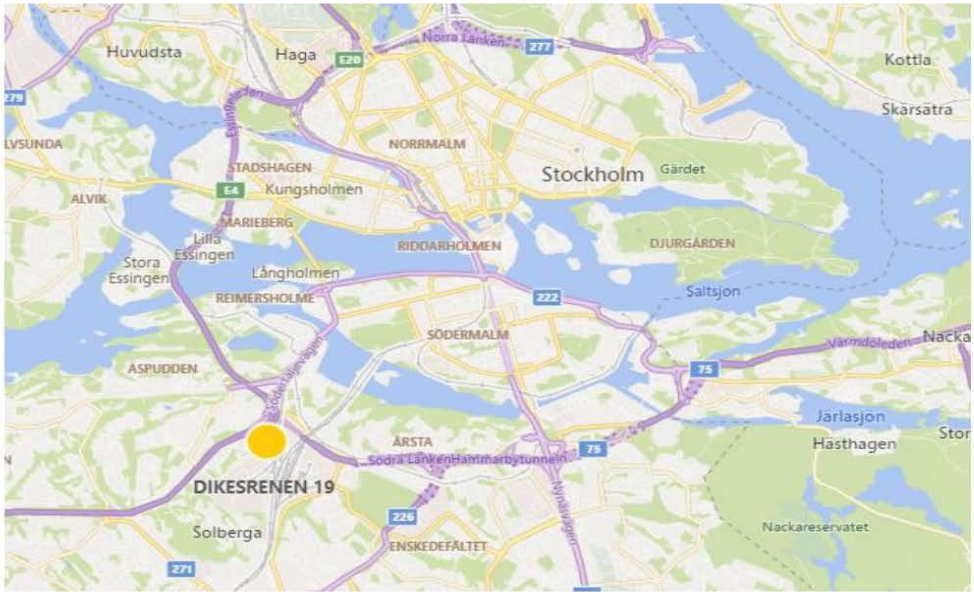
DIKESRENEN 19, STOCKHOLM
Vretensborgsvägen 5

Hyreslista
2021

Belopp i tkr om inget annat anges

Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m² (enheter)	Löptid t o m	Bas-hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra tkr	Aktuell hyra kr/m²	Bedömd hyra kr/m²	Bedömd hyra ind-%	Tillägg f-skatt	Tillägg övrigt
Kervansaray Sverige AB	Verkstad	580	sep-26	778	100	336,97	778	1 341 (2 847)	1 341	100	19	854
Målerimetoder i Stockholm AB	Verkstad	325	mar-24	278	100	336,97	278	855 (1 347)	**1 400**	100	12	148
Linders Pyrotekniska AB	Kontor	261	sep-23	379	100	336,97	379	1 453 (1 832)	1 453	100	13	86
BR.Eriksson Entreprenad på Singö AB	Kontor	150	jan-23	307	100	336,97	307	2 049 (2 430)	**1 600**	100	6	51
Exectuve Riders AB	Verkstad	160	okt-22	301	100	336,97	301	1 880 (2 430)	**1 400**	100	8	80
Miltin Transport AB	Kontor	90	aug-23	146	100	336,97	146	1 617 (2 005)	1 617	100	5	30
Däckson08 AB *Höglager*	Lager	290	aug-23	469	100	336,97	469	1 617 (1 953)	1 617	100	12	86
Benida Konsult AB	Verkstad	187	sep-25	290	100	336,97	290	1 550 (1 917)	1 550	100	9	59
ABEKA El & Kraftanläggningar AB	Kontor	533	mar-24	853	100	336,97	853	1 600 (1 980)	1 600	100	27	176
PB Entreprenad i Sthlm AB *Uppställning gatukök (Thai)*	Ej area	1	dec-21	88	100	336,97	88	87 601 (116 179)	87 601	100		29
HemMiljö i Stockholm AB	Kontor	105	mar-23	189	100	336,97	189	1 796 (2 164)	**1 600**	100	6	33
Mark Projekt TJ AB *Fastighetsskötarlägenhet*	Kontor	80	okt-23	158	100	336,97	158	1 977 (2 359)	**1 600**	100	4	26
Anp Bygg&Transport AB *Muntlig förlängning, återgår till fd. hyra om 65 000 kr per månad när Coronarestriktionerna upphör*	Kontor	810	dec-23	0	100	336,97	0	0 (264)	**963**	100	30	184
Kervansaray Sverige AB	P-platser	1	dec-23	11		336,97	11	11 254 (11 254)	11 254	100		
Miltin Transport	P-platser	1	dec-23	12		336,97	12	12 360 (12 360)	12 360	100		
Loft Stockholm AB	P-platser	1	dec-23	12		336,97	12	12 360 (12 360)	12 360	100		
Vit Fastighetsskötsel	P-platser	1	dec-23	12		336,97	12	12 000 (12 000)	12 000	100		
Roux Healthcare AB	P-platser	2	dec-23	24		336,97	24	12 000 (12 000)	12 000	100		
Vakant *1 P-tillstånd*	P-platser	1				336,97			**12 000**	100		

EDLUND SMIDE


Huvudsta
Haga
Norra Länken
277
Kottla
Skärsätra
NORRMALM
Stockholm
Gärdet
STADSHAGEN
Kungsholmen
E4
ALVIK
MARIEBERG
Lilla Essingen
Stora Essingen
Långholmen
RIDDARHOLMEN
DJURGÅRDEN
REIMERSHOLME
222
Saltsjön
SÖDERMALM
Värmdöleden
Nacka
ASPUDDEN
75
Järlasjön
Hasthagen
ÅRSTA
Södra Länken
Hammarbytunneln
DIKESRENEN 19
Solberga
226
ENSKEDEFÄLTET
Nackareservatet
271

Vretensborgsvägen

Vretensborgsvägen

MIDSOMMARKRANSEN
Midsommarkransen
T-bana
Essingeleden
E20
Essingeleden
Midsommarvägen
Pingstvägen
Valborgsmässovägen
Telefonvägen
Nioöttsvägen
Uppfagsvägen
Vretensborgsvägen
Elektravägen
Karuselplan
Karuselvägen
Dansbanevägen
Tivolivägen
VÄSTBERGA
E4
Mikrofonvägen
Elektravägen
Västberga alle
Dnvhjulsvägen
Dnvhjulsvägen
Uppfagsvägen
154

Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-02-11

Fastighet

Beteckning
Stockholm
Dikesrenen 19

UUID:
909a6a41-7af6-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
010076822

Län- och kommunkod
0180

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2020-06-10

Distrikt
Hägersten

Distriktskod
212098

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2021-02-10

Fastigheten är upplåten med tomträtt
Tomträtt, bildad enl. äldre lagstiftning (före jordabalken)

Adress

Adress

Vretensborgsvägen 5
126 30 Hägersten

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6577236.7	671834.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 479 kvm	3 479 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556827-5274 Fastighets AB Vretenborgsvägen 5 Vikdalsgränd 10a 131 51 Nacka	1/1	2010-12-22	10/30742

Köp (även transportköp): 2010-12-21
Köpeskilling: 23.958.349 SEK, avser hela tomträtten.

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1947-11-05	47/2940	1947-10-13
Ändamål Okänt	**Avgäld**	
Avgäldsperiod	**Perioddatum från** 1947-07-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	**Efterföljande uppsägningsperiod** 75 år	

Anmärkning: Ändring 84/76555

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1937-07-28	37/2109
Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm			

Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun

Köp (även transportköp): 1937-05-25
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 96/21507

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 16

Totalt belopp: 51.099.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	70.000 SEK	1980-08-11	80/27119
2	100.000 SEK	1980-08-11	80/27121
3	1.816.250 SEK	1980-08-11	80/27123
4	13.750 SEK	1980-08-11	80/27124
5	250.000 SEK	1980-08-11	80/27125
6	250.000 SEK	1980-08-11	80/27126
7	250.000 SEK	1980-08-11	80/27127
8	50.000 SEK	1980-08-11	80/27252
9	2.700.000 SEK	1986-10-27	86/75832
10	3.200.000 SEK	2004-05-26	04/12835
11	3.000.000 SEK	2005-09-14	05/25194
12	5.800.000 SEK	2006-09-08	06/24285
13	5.000.000 SEK	2008-07-03	08/14318
14	2.850.000 SEK	2009-03-05	09/3910
15	2.699.000 SEK	2015-07-28	D-2015-00330247:1
16	23.050.000 SEK	2020-06-02	D-2020-00219241:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Västberga industriområde	1943-11-26	0180-2604C 0180 E102/1943

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, annan tillverkningsindustri (426)

167477-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	15.904.000 SEK	9.304.000 SEK	6.600.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556827-5274 Fastighets AB Vretenborgsvägen 5 Vikdalsgränd 10a 131 51 Nacka	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 166044043.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
6.600.000 SEK	0180099	
Tomtareal	**Byggrätt ovan mark**	**Riktvärde tomtareal**
3 479 kvm		1 900 SEK/kvm

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 166045043.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
2.504.000 SEK	526 kvm	Normala
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1948		1948

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 166046043.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
6.800.000 SEK	2 510 kvm	Normal
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1948		1948

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1950-11-21	0180-A626/1950
Sammanläggning	1950-12-13	

Ursprung

Stockholm Dikesrenen 13, 15

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Dikesrenen 19	1980-04-01	0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm
Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund office
Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm
Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg
Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax +46 31 721 30 01

Malmö
Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Roseni 7
EE-10134 Tallinn
Tel +372 6640 540
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Zala street 1
Riga, LV-1011
Tel +371 6750 8400
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Gediminas av. 20
LT-01103 Vilnius
Tel +370 5 252 6444
info@newsec.lt

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

NEWSEC

VÄRDERINGS-UTLÅTANDE

ELEKTRA 13

Elektravägen 43, Stockholm

26 februari 2021

NEWSEC ADVICE AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	**UPPDRAGET**	**1**
1.1	Uppdragsgivare och syfte	1
1.2	Värderingsdatum	1
1.3	Värdetidpunkt	1
1.4	Värderare	1
1.5	Förutsättningar	1
1.6	Övrigt	1
2	**UNDERLAG**	**2**
2.1	Besiktning	2
2.2	Övriga underlag och källor	2
3	**BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET**	**2**
3.1	Allmänna uppgifter	2
3.2	Läge	2
3.3	Ägarförhållanden	3
3.4	Tomt	3
3.5	Planförhållanden	3
3.6	Servitut	3
3.7	Taxeringsvärden	4
3.8	Byggnad	4
3.9	Uthyrbar area	4
3.10	Miljö	4
4	**EKONOMISK REDOVISNING**	**5**
4.1	Hyresintäkter	5
4.2	Vakans/hyresrisk	5
4.3	Förfallostruktur hyresavtal	5
4.4	Kostnader för drift och underhåll	6
4.5	Fastighetsskatt	6
4.6	Tomträttsavtal	6
4.7	Belåning	6
5	**VÄRDEBEDÖMNING**	**7**
5.1	Marknadsvärde	7
5.2	Jämförelsetransaktioner	8
5.3	Kassaflödesanalys	9
5.4	Känslighetsanalys	9
5.5	Slutbedömning	10

Bilagor

- Fastighetsdatablad
- Kassaflödesprognos/nuvärdeberäkning
- Hyreslista
- Foton, Karta
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Allmänna villkor för värdeutlåtande

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Parkgate AB, genom Robert Rosenberg, har Newsec Advice AB (”Newsec”) erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingssyfte är finansiering. Se villkor för användning av utlåtandet i punkt 7 i Allmänna Villkor.

1.2 Värderingsdatum

Värderingsdatum är 26 februari 2021.

1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 26 februari 2021.

1.4 Värderare

Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

1.5 Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om ej annat framgår nedan.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

1.6 Övrigt

Newsec känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

2 UNDERLAG

2.1 Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 2019-07-01 av Linus Åhs från Newsec tillsammans med representant för fastighetsägaren, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades.

Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

2.2 Övriga underlag och källor

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om drift- och underhållskostnader
- Uppgifter om vakanser
- Datscha
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Muntlig information från fastighetsägaren

Någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

3 BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

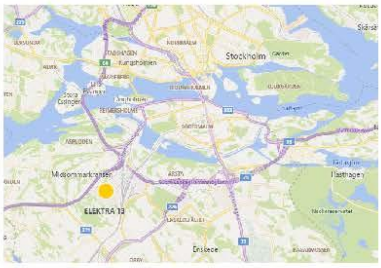
3.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt	Elektra 13
Fastighetstyp	Lager och verkstad
Adress	Elektravägen 43
Område/stadsdel	Västberga
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm

3.2 Läge

Värderingsobjektet är beläget i Västberga strax söder om Södermalm och centrala Stockholm.

Kommersiell service finns i närområdet samt Midsommarkransen. Kollektiva kommunikationer finns i form av tunnelbana och bussar. Gångavstånd till Midsommarkransens tunnelbanestation är cirka 500 meter. Omgivningen utgörs främst av liknande byggnader. Fastigheten har ett för nuvarande användning väldigt gott läge med närhet till både tunnelbana och väg E4.



3.3 Ägarförhållanden

Tomträttsinnehavare är Fastighets AB E13 (org. nr 556827-5183), som innehaft värderingsobjektet sedan 2010-12-21.

3.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 1 526 kvm och innehas med tomträtt. Tomten är plan och den obebyggda delen är asfalterad.

3.5 Planförhållanden

För värderingsobjektet gäller följande planer.

Plan	Datum	Akt nr
Stadsplan: Västberga industriområde	1943-11-26	0180-2604C

Förutsättningen för värderingen är att befintlig bebyggelse i huvudsak överensstämmer med gällande plan.

3.6 Servitut

Enligt FDS-utdrag per 2021-02-11 finns inga servitut inskrivna på fastigheten.

3.7 Taxeringsvärden

Senaste allmänna fastighetstaxering skedde för hyreshus och industri 2019. Allmän taxering för hyreshus sker vart tredje år och för industri vart sjätte år.

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med typkod 422, industrienhet, livsmedelsindustri. Taxeringsvärdena redovisas i tabellen nedan.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Totalt
Lokaler	2 899	6 168	9 067
Summa	**2 899**	**6 168**	**9 067**

3.8 Byggnad

På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i ett plan ovan mark samt ett källarplan som inrymmer verkstad. Byggnaden uppfördes 1963. I dagsläget inrymmer byggnaden främst verkstad, lager och mindre personalutrymmen.

Byggnaden har stomme av betong, fasader i puts och plåt och yttertak belagt med papp och plåt. Byggnaden har 1+2-glasfönster med trä/aluminiumbågar.

Uppvärmning sker med olja. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftsventilation.

Ytorna utgörs av främst verkstads- och lagerutrymmen med golv belagt med betong samt betongväggar. Standard på ytskikt varierar men innehar generellt något lägre skick.

Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden är i ett något sämre skick och har en relativt låg standard med tanke på byggnadens användning och ålder.

3.9 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

Lokalslag	Uthyrbar area, m²	Fördelning, %
Lager	320	15%
Verkstad	1 795	85%
Summa area/andel	**2 115**	**100%**

Kontrollmätning har ej utförts.

3.10 Miljö

Enligt länsstyrelsens miljöövervakning av förorenade områden finns inga noterade föroreningar i mark eller byggnad per 2021-02-26.

Kontrolluppgifterna hämtas från Länsstyrelsens efterbehandlingsfunktion EBH-stödet som i enlighet med MIFO-metodiken (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) klassificerar förorenade områden inom riskklass 1–4. Riskklass 1 står för mycket stor risk och 4 för liten risk.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 EKONOMISK REDOVISNING

4.1 Hyresintäkter

Nedan redovisas utgående hyra och marknadshyra per lokalslag, exklusive fastighetsskattetillägg och eventuella övriga tillägg. Marknadshyra avser både uthyrda och vakanta lokaler. Andel avser respektive lokalslags andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt, exklusive fastighetsskatt.

Lokalslag	Utgående hyra		Marknadshyra		
	tkr	kr/m²	tkr	kr/m²	andel
Lager	295	922	295	922	12%
Verkstad	2 000	1 114	2 262	1 260	88%
Summa	**2 294**	**1 085**	**2 556**	**1 209**	**100%**
Summa area/andel	**2 294**	**1 085**	**2 556**	**1 209**	**100%**

Fastighetsägaren erhåller tillägg för mediakostnader och el som överstiger faktiska kostnader. Att överdebitera hyresgästerna för dessa poster bedöms ej vara marknadsmässigt och därav har värderaren valt att reducera tilläggen efterhand då kontrakten löper ut, se kassaflödesbilaga.

4.2 Vakans/hyresrisk

Fastigheten är fullt uthyrd.

Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge har den långsiktiga hyresrisken bedömts till 3 procent.

4.3 Förfallostruktur hyresavtal

Värderingsobjektet har 3 hyresgäster och 7 kontrakt. Den vägda återstående kontraktstiden är 2,3 år. Det enskilt största kontraktet står för 19 procent av det totala hyresvärdet och löper t.o.m. september 2022.

I diagrammet nedan visas värderingsobjektets förfallostruktur för de olika hyresavtalen.

4.4 Kostnader för drift och underhåll

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll det första året i kalkylperioden har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från fastighetsägaren, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och löpande underhåll har bedömts till i genomsnitt 190 kr/kvm. De angivna kostnaderna är inklusive värme och VA. Avsättning för periodiskt underhåll har bedömts till i genomsnitt 40 kr/kvm.

Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

4.5 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för lokaler och industri beräknas med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler och 0,5 procent för industri. Utgående fastighetsskatt/avgift redovisas i nedanstående tabell.

	Taxeringsvärde, tkr	Skattesats	Fastighetsskatt/avgift, kr
Lokaler	9 067	1,0 %	90 670
Summa	**9 067**		**90 670**

Fastighetsskatten motsvarar 43 kr/kvm för lokaler. Av fastighetsskatten kan enligt hyreskontrakt 87 procent överföras på hyresgästerna.

4.6 Tomträttsavtal

Tomträttsavgälden uppgår till 120 000 kr/år motsvarande. Avgälden är bunden till 1 juli 2026 med 10-åriga avgäldsperioder. Uppsägning av avtalet får ske till 2041-01-01 och därefter till utgången av 40-års perioder.

Avgälden vid nästa avgäldsreglering har uppskattats hamna på nivån motsvarande 240 000 kr/år.

4.7 Belåning

Uttagna pantbrev enligt FDS-utdrag per den 2021-02-11 uppgår till 14 853 000 kr.

Uppgift om aktuell belåning saknas. Värdeanalysen förutsätter att värderingsobjektet är möjligt att belåna till idag marknadsmässiga villkor.

5 VÄRDEBEDÖMNING

5.1 Marknadsvärde

Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

5.2 Jämförelsetransaktioner

I ortprisanalysen har studerats försålda industrifastigheter i Stockholmsområdet under 2019 och 2020.

I tabellen nedan redovisas resultatet av ovanstående urval.

Köpe-tidpunkt	Ort	Objekt	Fastighets-typ	Säljare	Köpare	Area (m²)	Köpeskilling (Mkr)	Kr/m²
januari 2019	Stockholm (Haninge)	Kalvsvik 16:23	Industri	NewCap	Stendörren	3 484	75	21 527
juni 2019	Stockholm (Tyresö)	Näsby 102:62	Industri	Valla asfalt & Mark AB	EmyInvest AB	946	9,0	9 514
juli 2019	Stockholm (Tyresö)	Mälaren 1	Industri	Tyresö Bostäder AB	Söderport Mälaren 1 AB	2 530	13,2	5 210
november 2019	Stockholm (Tyresö)	Näsby 38:14	Industri	Hammersta Fastigheter AB	privatperson	233	3,9	16 524
december 2019	Stockholm (Huddinge)	Ångmaskinen 5	Industri	Texab Fastigheter	Corem AB	2 600	41	15 769
januari 2020	Stockholm (Albyberg)	Del av Kalvsvik 16:1	Industri	Newcap	Balder	4 000	85	21 250
mars 2020	Stockholm (Tyresö)	Mälaren 2	Industri	Heimflex Fastighets AB	Grundbulten 32776 AB	2 055	7,9	3 830
augusti 2020	Huddinge (Flemings-berg)	Anoden 2, 5	Industri	Strömberg Förvaltnings AB	Corem	8 300	133	16 024
september 2020	Stockholm (Tyresö)	Tennet 4	Industri	privatperson	Coeli Tyresö AB	3 065	44	14 356
november 2020	Stockholm (Tyresö)	Harviken 9:8	Industri	OV Fastigheter AB	Forma 7635 AB	660	9,7	14 689
december 2020	Stockholm (Farsta)	n/a	Industri	Wästbygg	Niam	45 000	900	20 000
MEDEL						6 625	120	14 427

Försäljningspriserna har ett medeltal om ca 14 400 kr/kvm.

Som tidigare nämnts baseras värdebedömningen på analyser av försålda objekt. Det absolut viktigaste nyckeltalet som då härleds är direktavkastningskravet, dvs vilket avkastningskrav som objektet har åsatts. Avkastningskravet är en sammanvägning av en rad parametrar, bland annat hyresnivå, läge, uthyrningsgrad/vakansrisk, fördelning bostäder/lokaler och typ av lokaler samt byggnadens skick och standard.

För värderingsobjektet har direktavkastningskravet bedömts till cirka 5,25 procent.

5.3 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc.

Till grund för kassaflödeskalkylen (se bilaga) har lagts följande förutsättningar och antaganden:

- Inflation 1,25 procent 2021, 1,75 procent 2022, därefter 2,0 procent årligen
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktsperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav på sista årets netto om 5,25 procent. Detta bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet
- Kalkylränta 7,2 procent

Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändring endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall.

Kassaflödesanalysen, inklusive eventuella tillägg och avdrag, ger ett marknadsvärde för tomträtten Stockholm Elektra 13 vid värdetidpunkten 26 februari 2021 om **40 000 000 kr (40 Mkr)**, motsvarande **18 913 kr/kvm**.

5.4 Känslighetsanalys

	Värdepåverkan Mkr	
Förändring av parameter	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	-1,4	1,5
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-2,1	2,5
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	2,1	-2,1
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenhet	-0,7	0,7
Drift och underhåll +/- 10 procent	-0,9	0,9

5.5 Slutbedömning

Marknadsvärdet för tomträtten Stockholm Elektra 13 vid värdetidpunkten 26 februari 2021 bedöms till **40 000 000 kr (40 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Stockholm, 2021-02-26

NEWSEC ADVICE AB

Linus Åhs

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

		Värdetidpunkt	**2021-02-26**
Beteckning	**Elektra 13**	Kalkylen utförd av	**Linus Åhs**
Adress	**Elektravägen 43**	Datum	**2021-02-26**
Område	**Västberga**	Besiktningsdatum	**2019-07-01**
Kommun	**Stockholm**		
Län	**Stockholm**	Tomtareal	**1 526 m²**

Taxeringsinformation

Typkod 422, industrienhet, livsmedelsindustri

Värdeår 1963

	Taxeringsvärde, tkr				Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt	Skattesats	kr	kr/m²
Lokaler	2 899	6 168	9 067	1,0 %	90 670	43
Summa	2 899	6 168	9 067		90 670	43

Tomträttsavgäld

Avgäld 120 000 kr per år t.o.m. 2026-07-01. Bedömd avgäld därefter 240 000 kr per år.

Lokalslag	Uthyrbar area				Uthyrt				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m²	andel	Därav vakant m²	andel	Utgående hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²
Lager	320	15 %	0	0 %	295	922	295	922	0	0	295	922
Verkstad	1 795	85 %	0	0 %	2 000	1 114	2 262	1 260	0	0	2 262	1 260
Summa	2 115	100 %	0	0 %	2 294	1 085	2 556	1 209	0	0	2 556	1 209
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
Summa	-	-	-	-	2 294	1 085	2 556	1 209	0	0	2 556	1 209

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. För p-platser, garageplatser och ej area anges hyran per plats.

NEWSEC

ELEKTRA 13, STOCKHOLM

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

		Q1-Q4 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inflationsantagande		1,25%	1,75%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lokaler: andel löpande kontrakt		100,0%	89,4%	36,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	3%	0%	0%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
INTÄKTER	*(kr/m² år 1)*	(initialt 0%)										
Lokaler	*(1 085)*	2 294	2 352	2 586	2 686	2 740	2 795	2 851	2 908	2 966	3 025	3 086
Tillägg fastighetsskatt	*(37)*	79	82	82	82	87	87	87	92	92	92	98
Tillägg värme, övrigt	*(202)*	427	432	306	312	319	325	332	338	345	352	359
Vakans, hyresförlust	*(0)*	0	-9	-57	-92	-94	-96	-98	-100	-102	-104	-106
Avgår, tillkommer	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	*(1 324)*	2 800	2 857	2 918	2 988	3 052	3 111	3 171	3 238	3 301	3 366	3 437
KOSTNADER	*(kr/m² år 1)*											
Driftkostnad	*(190)*	402	407	414	422	431	439	448	457	466	476	485
Avsättning för periodiskt underhåll	*(40)*	85	86	87	89	91	92	94	96	98	100	102
Fastighetsskatt lokaler	*(43)*	91	94	94	94	100	100	100	106	106	106	112
Tomträttsavgäld	*(57)*	120	120	120	120	120	180	240	240	240	240	240
Övrigt	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	*(330)*	697	707	715	725	741	812	882	899	910	922	940
Driftnetto, tkr	*(994)*	2 103	2 150	2 202	2 263	2 310	2 299	2 289	2 339	2 391	2 444	2 497
Avgår, tillkommer												
Investering												
Förväntat kassaflöde, tkr		2 103	2 150	2 202	2 263	2 310	2 299	2 289	2 339	2 391	2 444	2 497

Kalkylränta	7,2%
Direktavkastning sista årets netto	5,25%
Nuvärde restvärde år 10, tkr	23 621
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	16 249
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0
Avrundning	130
MARKNADSVÄRDE	**40 000 000 kr**

Värdetidpunkt	**feb-2021**
Besiktningsdatum	*jul-2019*
Uthyrbar area	2 115 m²
Marknadsvärde, kr/m²	18 913
Första årets driftnetto/marknadsvärde	5,3%
Marknadsvärde/första årets hyra	14,3
Marknadsvärde/marknadshyra	13,1
Taxeringsvärde, tkr	9 067
Marknadsvärde/taxeringsvärde	4,4

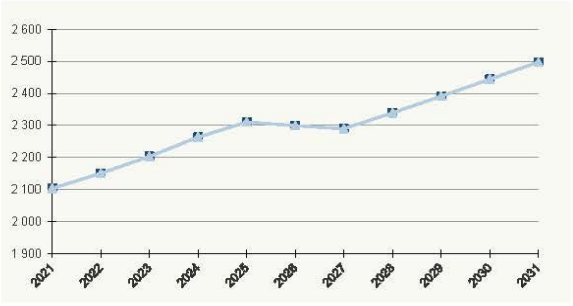


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

Newsec Advice AB

NEWSEC

ELEKTRA 13, STOCKHOLM
Elektravägen 43

Hyreslista
2021

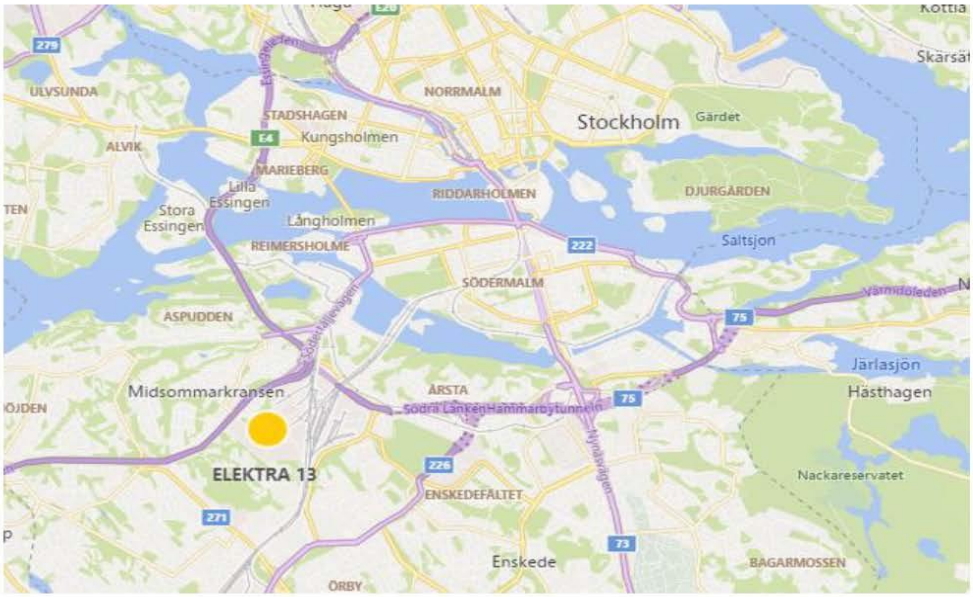
Belopp i tkr om inget annat anges

Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m² (enheter)	Löptid t o m	Bas-hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra tkr	Aktuell hyra kr/m²	Bedömd hyra kr/m²	Bedömd hyra ind-%	Tillägg f-skatt	Tillägg övrigt
Västberga Plåt& Lack	Verkstad	203	sep-23	277	100	336,97	277	1 363 (1 469)	1 363	100	5	16
Västberga Plåt& Lack	Verkstad	43	dec-23	71	100	336,97	71	1 657 (2 044)	1 657	100	2	14
Västberga Plåt& Lack	Verkstad	355	dec-23	418	100	336,97	418	1 179 (1 458)	**1 250**	100	16	83
Västberga Plåt& Lack	Verkstad	454	sep-22	475	100	336,97	475	1 046 (1 275)	**1 200**	100	14	90
Aktiv Service Markarbeten Stockholm AB	Lager	320	jun-23	295	100	336,97	295	922 (1 064)	922	100	11	34
Aktiv Service Markarbeten Stockholm AB	Verkstad	385	feb-23	358	100	336,97	358	929 (1 322)	**1 250**	100	19	132
RS Rörservice AB	Verkstad	355	sep-22	400	100	336,97	400	1 127 (1 320)	**1 250**	100	12	56

ELEKTRAVÄGEN
43

ELEKTRAVÄGEN
43

Mekonomen


ULVSUNDA
STADSHAGEN
NORRMALM
Stockholm
Gärdet
Kungsholmen
ALVIK
MARIEBERG
Lilla Essingen
Stora Essingen
RIDDARHOLMEN
DJURGÅRDEN
Långholmen
REIMERSHOLME
Saltsjön
SÖDERMALM
ASPUDDEN
Midsommarkransen
ÅRSTA
Järlasjön
Hästhagen
ELEKTRA 13
ENSKEDEFÄLTET
Nackareservatet
Enskede
BAGARMOSSEN
ÖRBY

Elektravägen
Västberga allé

Elektravägen
Västberga allé

VÄSTBERGA
Tivolivägen
Elektravägen
Västberga allé
Drivhjulsvägen
Västbergavägen
Elektravägen
Västbergavägen
Västberga allé
Västberga gård

Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-02-11

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Stockholm Elektra 13	909a6a41-820e-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010078638	0180	2015-10-19
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Hägersten	212098	2021-02-10

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress

Elektravägen 43
126 30 Hägersten

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6576632.7	671407.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 526 kvm	1 526 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556827-5183 Fastighets AB E13 Vikdalsgränd 10 A 131 51 Nacka	1/1	2010-12-22	10/30741

Köp (även transportköp): 2010-12-21
Köpeskilling: 3.253.421 SEK, avser hela tomträtten.

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1956-07-04	56/1655	1956-07-03

Ändamål	Avgäld
Industriell verksamhet mm	120.000 SEK

Avgäldsperiod	Perioddatum från
10 år	1956-07-01

Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2036-07-01	40 år	Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ny avgäld 99/18787, ny avgäldsperiod, anm 96/60219, ny avgäldsperiod d-2015-00390398:1

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1937-07-28	37/2109
Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret			
Box 8189 104 20 Stockholm			
Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun			
Köp (även transportköp): 1937-05-25 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Anmärkning 84/18570			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att vidta åtgärder rörande installation av anordning som eliminerar risken att olja rinner ner i golvbrunnen i cisternrummet,införskaffa absorpitionsmedel för uppsugning av olja och kemikalier i anslutning till pannrum samt placering av skylt eller annan varaktig märkning med uppgift om cisternens beskaffenhet	2012-08-10	12/11807

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 20

Totalt belopp: 14.853.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	625.000 SEK	1980-02-20	80/1087A
Anmärkning: Utbyte 91/3379			
2	875.000 SEK	1980-02-20	80/1087B
Anmärkning: Utbyte 91/3379			
3	550.000 SEK	1980-02-20	80/1088
4	620.000 SEK	1980-02-20	80/1089
5	255.000 SEK	1984-09-25	84/60007
6	250.000 SEK	1986-03-11	86/15571
7	250.000 SEK	1986-03-11	86/15573

8	250.000 SEK	1986-03-11	86/15574
9	250.000 SEK	1986-03-11	86/15575
10 Innehavare: 96/40416 Re Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	1.000.000 SEK	1988-02-18	88/8510
11 Innehavare: 96/40417 Re Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	1.000.000 SEK	1988-02-18	88/8512
12 Innehavare: 96/40418 Re Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	1.000.000 SEK	1988-02-18	88/8514
13 Innehavare: 96/40419 Re Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	500.000 SEK	1988-02-18	88/8516
14 Innehavare: 96/40420 Re Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	1.000.000 SEK	1990-07-03	90/27264
15 Innehavare: 96/40421 Re Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	1.000.000 SEK	1990-07-03	90/27266
16 Innehavare: 96/40422 Re Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	1.000.000 SEK	1990-07-03	90/27268
17 Innehavare: 96/40423 Re Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	1.000.000 SEK	1990-07-03	90/27270
18 Innehavare: 96/40424 Re Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	575.000 SEK	1991-01-22	91/3383
19 Innehavare: 96/40425 Re Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	1.000.000 SEK	1991-07-03	91/34379
20	1.853.000 SEK	2015-07-28	D-2015-00330248:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Västberga industriområde	1943-11-26	0180-2604C 0180 E102/1943
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, livsmedelsindustri (422)

166813-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	9.067.000 SEK	6.168.000 SEK	2.899.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556827-5183 Fastighets AB E13 Vikdalsgränd 10 A 131 51 Nacka	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 164748043.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
2.899.000 SEK	0180099	
Tomtareal	**Byggrätt ovan mark**	**Riktvärde tomtareal**
1 526 kvm		1 900 SEK/kvm

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 164750043.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
844.000 SEK	180 kvm	Enkla
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1963		1963

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 164751043.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
768.000 SEK	280 kvm	Enkel
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1963		1963

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 164749043.

Taxeringsvärde	Yta	Standardpoäng
4.556.000 SEK	1 630 kvm	12
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1963		1963

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1951-05-25	0180-A482/1951
Införd i tomtboken	1951-08-02	

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 7:355

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Elektra 13	1980-04-01	0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm
Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund office
Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm
Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg
Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax +46 31 721 30 01

Malmö
Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Roseni 7
EE-10134 Tallinn
Tel +372 6640 540
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Zala street 1
Riga, LV-1011
Tel +371 6750 8400
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Gediminas av. 20
LT-01103 Vilnius
Tel +370 5 252 6444
info@newsec.lt

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

NEWSEC

VÄRDERINGS-UTLÅTANDE

ELEKTRA 25

Elektravägen 29, Västberga Allé 30, Stockholm

26 februari 2021

NEWSEC ADVICE AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	**UPPDRAGET**	**1**
1.1	Uppdragsgivare och syfte	1
1.2	Värderingsdatum	1
1.3	Värdetidpunkt	1
1.4	Värderare	1
1.5	Förutsättningar	1
1.6	Övrigt	1
2	**UNDERLAG**	**2**
2.1	Besiktning	2
2.2	Övriga underlag och källor	2
3	**BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET**	**2**
3.1	Allmänna uppgifter	2
3.2	Läge	2
3.3	Ägarförhållanden	3
3.4	Tomt	3
3.5	Planförhållanden	3
3.6	Servitut	3
3.7	Taxeringsvärden	4
3.8	Byggnad	4
3.9	Uthyrbar area	4
3.10	Miljö	4
4	**EKONOMISK REDOVISNING**	**5**
4.1	Hyresintäkter	5
4.2	Vakans/hyresrisk	5
4.3	Förfallostruktur hyresavtal	5
4.4	Kostnader för drift och underhåll	6
4.5	Fastighetsskatt	6
4.6	Tomträttsavtal	6
4.7	Belåning	6
5	**VÄRDEBEDÖMNING**	**7**
5.1	Marknadsvärde	7
5.2	Kontorsmarknad, utbud och efterfrågan	7
5.3	Jämförelsetransaktioner	8
5.4	Kassaflödesanalys	10
5.5	Känslighetsanalys	10
5.6	Slutbedömning	11

Bilagor

- Fastighetsdatablad
- Kassaflödesprognos/nuvärdeberäkning
- Hyreslista
- Foton, Karta
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Allmänna villkor för värdeutlåtande

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Parkgate AB, genom Robert Rosenberg, har Newsec Advice AB (”Newsec”) erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingssyfte är finansiering. Se villkor för användning av utlåtandet i punkt 7 i Allmänna Villkor.

1.2 Värderingsdatum

Värderingsdatum är 26 februari 2021.

1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 26 februari 2021.

1.4 Värderare

Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

1.5 Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om ej annat framgår nedan.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

1.6 Övrigt

Newsec känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

2 UNDERLAG

2.1 Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 2019-07-01 av Linus Åhs från Newsec tillsammans med representant för fastighetsägaren, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades.

Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

2.2 Övriga underlag och källor

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om drift- och underhållskostnader
- Uppgifter om vakanser
- Datscha
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Muntlig information från fastighetsägaren

Någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

3 BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

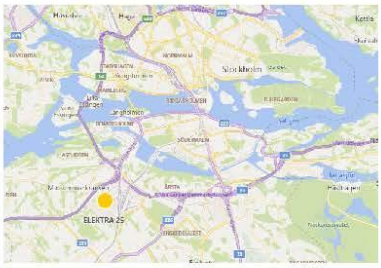
3.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt	Elektra 25
Fastighetstyp	Kontor, lager och butik
Adress	Elektravägen 29, Västberga Allé 30
Område/stadsdel	Västberga
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm

3.2 Läge

Värderingsobjektet är beläget i Västberga strax söder om Södermalm och centrala Stockholm.

Kommersiell service finns i närområdet samt Midsommarkransen. Kollektiva kommunikationer finns i form av tunnelbana och bussar. Gångavstånd till Midsommarkransens tunnelbanestation är cirka 500 meter. Omgivningen utgörs främst av liknande byggnader. Fastigheten har ett för nuvarande användning väldigt gott läge med närhet till både tunnelbana och väg E4.



3.3 Ägarförhållanden

Tomträttsinnehavare är Jaypi Fastigheter Aktiebolag (org. nr 556478-8510), som innehaft värderingsobjektet sedan 2008-10-01.

3.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 4 131 kvm och innehas med tomträtt. Tomten är plan och den obebyggda delen är asfalterad.

3.5 Planförhållanden

För värderingsobjektet gäller följande planer.

Plan	Datum	Akt nr
Stadsplan: Västberga industriområde	1943-11-26	0180-2604C

Förutsättningen för värderingen är att befintlig bebyggelse i huvudsak överensstämmer med gällande plan.

3.6 Servitut

Enligt FDS-utdrag per 2021-02-11 finns inga servitut inskrivna på fastigheten.

3.7 Taxeringsvärden

Senaste allmänna fastighetstaxering skedde för hyreshus och industri 2019. Allmän taxering för hyreshus sker vart tredje år och för industri vart sjätte år.

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med typkod 426, industrienhet, annan tillverkningsindustri och 325, hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. Taxeringsvärdena redovisas i tabellen nedan.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Totalt
Lokaler	3 097	5 000	8 097
Industri	6 200	9 802	16 002
Summa	**9 297**	**14 802**	**24 099**

3.8 Byggnad

På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i fyra plan ovan mark samt källare som nås via en ramp på baksidan. Byggnaden uppfördes 1962 och har sedan renoverats i etapper. I dagsläget inrymmer byggnaden främst kontor, men även inslag av handel och lager.

Byggnaden har stomme av betong, fasader i tegel och yttertak belagt med takpapp. Byggnaden har 1+2-glasfönster med trä/aluminiumbågar. Det finns ett trapphus med en hiss.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftsventilation.

Kontoren utgörs främst av cellkontor uppblandat med storrum och mer öppna planlösningar. Kontoren och har delvis glasade innerväggar mot korridor, golv belagda med plastmatta eller heltäckningsmatta. Standard på ytskikt varierar.

Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har i huvudsak normalt skick med tanke på byggnadens användning och ålder.

3.9 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

Lokalslag	Uthyrbar area, m²	Fördelning, %
Kontor	1 080	27%
Butik	1 172	29%
Vård	160	4%
Lager	242	6%
Verkstad	1 340	34%
Summa area/andel	**3 994**	**100%**

Kontrollmätning har ej utförts.

3.10 Miljö

Enligt länsstyrelsens miljöövervakning av förorenade områden finns inga noterade föroreningar i mark eller byggnad per 2021-02-26.

Kontrolluppgifterna hämtas från Länsstyrelsens efterbehandlingsfunktion EBH-stödet som i enlighet med MIFO-metodiken (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) klassificerar förorenade områden inom riskklass 1–4. Riskklass 1 står för mycket stor risk och 4 för liten risk.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 EKONOMISK REDOVISNING

4.1 Hyresintäkter

Nedan redovisas utgående hyra och marknadshyra per lokalslag, exklusive fastighetsskattetillägg och eventuella övriga tillägg. Marknadshyra avser både uthyrda och vakanta lokaler. Andel avser respektive lokalslags andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt, exklusive fastighetsskatt.

Lokalslag	Utgående hyra		Marknadshyra		
	tkr	kr/m²	tkr	kr/m²	andel
Kontor	1 627	1 507	1 765	1 634	28%
Butik	2 141	1 826	2 141	1 826	34%
Vård	297	1 856	297	1 856	5%
Lager	244	1 009	300	1 241	5%
Verkstad	1 461	1 090	1 809	1 350	28%
Summa	**5 770**	**1 445**	**6 311**	**1 580**	**99%**
P-platser	12	12 000	36	12 000	1%
Summa area/andel	**5 782**	**1 448**	**6 347**	**1 589**	**100%**

Fastighetsägaren erhåller tillägg för mediakostnader och el som överstiger faktiska kostnader. Att överdebitera hyresgästerna för dessa poster bedöms ej vara marknadsmässigt och därav har värderaren valt att reducera tilläggen efterhand då kontrakten löper ut, se kassaflödesbilaga.

4.2 Vakans/hyresrisk

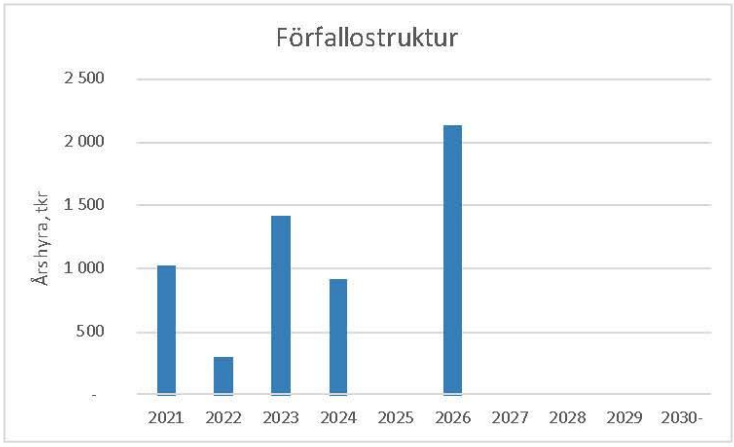
Fastigheten är fullt uthyrd bortsett från 2 p-tillstånd.

Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge har den långsiktiga hyresrisken bedömts till 3 procent för lokaler.

4.3 Förfallostruktur hyresavtal

Värderingsobjektet har 11 hyresgäster och 11 kontrakt. Den vägda återstående kontraktstiden är 3,4 år. Det enskilt största kontraktet står för 34 procent av det totala hyresvärdet och löper t.o.m. augusti 2026.

I diagrammet nedan visas värderingsobjektets förfallostruktur för de olika hyresavtalen.



4.4 Kostnader för drift och underhåll

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll det första året i kalkylperioden har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från fastighetsägaren, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och löpande underhåll har bedömts till i genomsnitt 241 kr/kvm. De angivna kostnaderna är inklusive värme och VA. Avsättning för periodiskt underhåll har bedömts till i genomsnitt 50 kr/kvm.

Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

4.5 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för lokaler och industri beräknas med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler och 0,5 procent för industri. Utgående fastighetsskatt/avgift redovisas i nedanstående tabell.

	Taxeringsvärde, tkr	Skattesats	Fastighetsskatt/avgift, kr
Lokaler	8 097	1,0 %	80 970
Industri	16 002	0,5 %	80 010
Summa	**24 099**		**160 980**

Fastighetsskatten motsvarar 40 kr/kvm för lokaler. Av fastighetsskatten kan enligt hyreskontrakt 100 procent överföras på hyresgästerna.

4.6 Tomträttsavtal

Tomträttsavgälden uppgår till 350 000 kr/år motsvarande. Avgälden är bunden till 1 januari 2031 med 10-åriga avgäldsperioder. Uppsägning av avtalet får ske till 2041-01-01 och därefter till utgången av 40-års perioder.

Avgälden vid nästa avgäldsreglering har uppskattats hamna på nivån motsvarande 688 000 kr/år.

4.7 Belåning

Uttagna pantbrev enligt FDS-utdrag per den 2021-02-11 uppgår till 35 070 000 kr.

Uppgift om aktuell belåning saknas. Värdeanalysen förutsätter att värderingsobjektet är möjligt att belåna till idag marknadsmässiga villkor.

5 VÄRDEBEDÖMNING

5.1 Marknadsvärde

Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

5.2 Kontorsmarknad, utbud och efterfrågan

Hur framtiden kontorsmarknad kommer att se ut har varit ett högst aktuellt diskussionsämne sedan coronapandemin slog till i våras. Stora delar av företagens arbetsstyrka arbetar numera hemifrån och beläggningsgraden på kontoren har gått ned rejält. Sådant som diskuterades även innan pandemin har nu fått ökat fokus och pandemin har fungerat som en katalysator för utvecklingen av ökad digitalisering, ökad tolerans av distansarbete och högre önskan om mer flexibla kontor och mer varierande utformning av arbetsplatser.

Att kontorens betydelse skulle försvagas tycks dock inte vara slutsatsen, utan många företagsledare och medarbete är eniga om att alltmer distansarbete också bidrar till att kontoret får en allt mer betydelsefull samlingsplats. Dock kan ytan per anställd komma att minska i det fall att fler medarbetare regelmässigt arbetar viss tid hemifrån. Vidare är många eniga om att företag bör kunna erbjuda en ökad flexibilitet för att upplevas som en attraktiv arbetsplats.

Till följd av osäkerheten kring företagens framtida lokalbehov har andrahandsuthyrningar ökat och fastighetsägare har i vissa fall fått ge rabatter till hyresgäster som drabbats ekonomiskt.

Sett till genomförda transaktioner av kontor visar volymen på att det finns ett fortsatt stort intresse från investerare och det är snarare utbudet, än efterfrågan, som bromsar transaktionsaktiviteten.

Sammantaget bedömer Newsec att det per februari 2021 finns ett fortsatt stort intresse från investerare att förvärva kontorsfastigheter.

5.3 Jämförelsetransaktioner

I ortprisanalysen har studerats försålda industrifastigheter i Stockholmsområdet under 2019 och 2020.

I tabellen nedan redovisas resultatet av ovanstående urval.

Köpe-tidpunkt	Ort	Objekt	Fastighets-typ	Säljare	Köpare	Area (m²)	Köpeskilling (Mkr)	Kr/m²
januari 2019	Stockholm (Haninge)	Kalvsvik 16:23	Industri	NewCap	Stendörren	3 484	75	21 527
juni 2019	Stockholm (Tyresö)	Näsby 102:62	Industri	Valla asfalt & Mark AB	EmyInvest AB	946	9,0	9 514
juli 2019	Stockholm (Tyresö)	Mälaren 1	Industri	Tyresö Bostäder AB	Söderport Mälaren 1 AB	2 530	13,2	5 210
november 2019	Stockholm (Tyresö)	Näsby 38:14	Industri	Hammersta Fastigheter AB	privatperson	233	3,9	16 524
december 2019	Stockholm (Huddinge)	Ångmaskinen 5	Industri	Texab Fastigheter	Corem AB	2 600	41	15 769
januari 2020	Stockholm (Älvsberg)	Del av Kalvsvik 16:1	Industri	Newcap	Balder	4 000	85	21 250
mars 2020	Stockholm (Tyresö)	Mälaren 2	Industri	Heimflex Fastighets AB	Grundbulten 32776 AB	2 055	7,9	3 830
augusti 2020	Huddinge (Flemings-berg)	Anoden 2, 5	Industri	Strömberg Förvaltnings AB	Corem	8 300	133	16 024
september 2020	Stockholm (Tyresö)	Tennet 4	Industri	privatperson	Coeli Tyresö AB	3 065	44	14 356
november 2020	Stockholm (Tyresö)	Harviken 9:8	Industri	OV Fastigheter AB	Forma 7635 AB	660	9,7	14 689
december 2020	Stockholm (Farsta)	n/a	Industri	Wästbygg	Niam	45 000	900	20 000
MEDEL						6 625	120	14 427

Försäljningspriserna har ett medeltal om ca 14 400 kr/kvm.

Då värderingsobjektet även inrymmer kontorslokaler är det av intresse att studera genomförda transaktioner avseende kontorsfastigheter i yttre delarna av Stockholm.

I tabellen nedan redovisas resultatet av ovanstående urval. En del av affärerna nedan har inslag av industrilokaler.

Köpe-tidpunkt	Ort	Fastighets-beteckning	Fastighets-typ	Säljare	Köpare	Area (kvm)	Köpe-skilling (milj kr)	Kr/kvm
2020-02-03	Stockholm (Huvudsta)	Sparrisen 2	Mengus	Mälö Fastigheter	Mengus	12 700	305	24 016
2020-03-27	Stockholm (Nacka)	Del av Skarpnäs 6:12	Genova Fastigheter	Cija Tank Förvaltning AB	Genova Fastigheter	2 000	40	20 000
2020-06-25	Stockholm (Sollentuna)	Elfenbenet 1	Serafim	KTI Holding	Serafim	4 600	70	15 217
2020-07-16	Stockholm (Huddinge)	Regulatorn 2	Fabege	WA Fastigheter	Fabege	46 175	760	16 459
2020-08-10	Stockholm (Huddinge)	Anoden 2, 5	Corem	Strömberg Förvaltnings AB	Corem	8 300	133	16 024
2020-10-15	Stockholm (Botkyrka, Haninge)	Koborg 2, Skyttbrink 36, Jordbromalm 4:5, Slipskivan 9	Corem	Baldman Fastigheter	Corem	4 250	90	21 176
2020-11-06	Stockholm (Täby)	Tändstiftet 2	Europeiska motor	Kungsleden	Europeiska motor	2 184	46	21 062
2020-12-15	Stockholm (Akalla)	Vanda 3	Pictet & Brunswick	Bonnier Fastigheter	Pictet & Brunswick	63 000	1 000	15 873
2020-12-23	Stockholm (Albyberg)	Kalvsvik 16:20	Corem	SVT Aapro	Corem	6 200	132	21 290
2021-01-15	Stockholm (Botkyrka)	Lärpojken 4	Okänd	Titania	unknown	2 430	40	16 461
2021-02-18	Stockholm (Örnsberg)	Instrumentet 13, Instrumentet 18	Vincero Fastigheter	Corem	Vincero Fastigheter	5 700	115	20 175
2021-02-23	Stockholm (Huddinge)	Verkstaden 14, Verkstaden 18, Verkstaden 21, Hantverket 2, Hantverket 12, Tonfisken 3	Vincero Fastigheter	Several Sellers	Vincero Fastigheter	9 500	225	23 684

Försäljningspriserna varierar i intervallet 24 016 –15 217 kr/kvm, med ett medeltal om 19 287 kr/kvm.

Den 3:e mars 2020 förvärvades Motståndet 7, 9 och Magnetern 25 i Ulvsunda av Svenska Hus. Säljare är Mälö Dastigheter. Fastigheterna är belägna i Ulvsunda industriområde. Motståndet 7 & 9 är tomträtter medan Magneten 25 är äganderätt. Uthyrbar area utgörs av 9 100 kvm kontor, lager och produktion. Köpeskillingen är inte kommunicerad men bedöms översiktligt till 13 000 – 17 000 kr/kvm.

En affär som genomförde den 3:e februari 2020 bedöms som jämförbar med objektet där Sparrisen 2 i Huvudsta förvärvades av Mengus från Mälö. Fastigheten är en äganderätt med byggnad uppförd 1974, belägen ca 150 m från Huvudsta T-bana. Bland hyresgästerna fanns vid förvärvstillfället ett tiotal hyresgäster där de största var Unilabs och TeamOlmed. Ca 35% av ytan var vakant. Mengus tecknade en månad efter förvärvet ett nytt avtal avseende 1 100 kvm med Trafikverket till hyresnivå strax under 3 000 kr/kvm. Uthyrbar area utgörs av ca 12 650 kvm lokaler. Köpeskillingen uppgick till 305 mkr, motsvarande 24 000 kr/kvm. Normaliserad direktavkastningen vid förvärvstillfället bedöms till ca 5,25%.

Som tidigare nämnts baseras värdebedömningen på analyser av försålda objekt. Det absolut viktigaste nyckeltalet som då härleds är direktavkastningskravet, dvs vilket avkastningskrav som objektet har åsatts. Avkastningskravet är en sammanvägning av en rad parametrar, bland annat hyresnivå, läge, uthyrningsgrad/vakansrisk, fördelning bostäder/lokaler och typ av lokaler samt byggnadens skick och standard.

För värderingsobjektet har direktavkastningskravet bedömts till cirka 5,15 procent.

5.4 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc.

Till grund för kassaflödeskalkylen (se bilaga) har lagts följande förutsättningar och antaganden:

- Inflation 1,25 procent 2021, 1,75 procent 2022, därefter 2,0 procent årligen
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktsperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav på sista årets netto om 5,15 procent. Detta bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet
- Kalkylränta 7,1 procent

Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändring endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall.

Kassaflödesanalysen, inklusive eventuella tillägg och avdrag, ger ett marknadsvärde för tomträtten Stockholm Elektra 25 vid värdetidpunkten 26 februari 2021 om **102 000 000 kr (102 Mkr)**, motsvarande **25 538 kr/kvm**.

5.5 Känslighetsanalys

	Värdepåverkan Mkr	
Förändring av parameter	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	-3,6	3,8
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-5,3	6,5
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	5,1	-5,1
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenhet	-1,7	1,7
Drift och underhåll +/- 10 procent	-2,3	2,3

5.6 Slutbedömning

Marknadsvärdet för tomträtten Stockholm Elektra 25 vid värdetidpunkten 26 februari 2021 bedöms till **102 000 000 kr (102 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Stockholm, 2021-02-26

NEWSEC ADVICE AB

Linus Åhs

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

		Värdetidpunkt	**2021-02-26**
Beteckning	**Elektra 25**	Kalkylen utförd av	**Linus Åhs**
Adress	**Elektravägen 29, Västberga Allé 30**	Datum	**2021-02-26**
Område	**Västberga**	Besiktningsdatum	**2019-07-01**
Kommun	**Stockholm**		
Län	**Stockholm**	Tomtareal	**4 131 m²**

Taxeringsinformation

Typkod 426, industrienhet, annan tillverkningsindustri och 325, hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler

Värdeår 1967

	Taxeringsvärde, tkr				Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt	Skattesats	kr	kr/m²
Lokaler	3 097	5 000	8 097	1,0 %	80 970	20
Industri	6 200	9 802	16 002	0,5 %	80 010	20
Summa	9 297	14 802	24 099		160 980	40

Tomträttsavgäld

Avgäld 350 000 kr per år t.o.m. 2031-01-01. Bedömd avgäld därefter 688 000 kr per år.

Lokalslag	Uthyrbar area				Uthyrt				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m²	andel	Därav vakant m²	andel	Utgående hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²
Kontor	1 080	27 %	0	0 %	1 627	1 507	1 765	1 634	0	0	1 765	1 634
Butik	1 172	29 %	0	0 %	2 141	1 826	2 141	1 826	0	0	2 141	1 826
Vård	160	4 %	0	0 %	297	1 856	297	1 856	0	0	297	1 856
Lager	242	6 %	0	0 %	244	1 009	300	1 241	0	0	300	1 241
Verkstad	1 340	34 %	0	0 %	1 461	1 090	1 809	1 350	0	0	1 809	1 350
Summa	3 994	100 %	0	0 %	5 770	1 445	6 311	1 580	0	0	6 311	1 580
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
P-platser	3		2		12	12 000	12	12 000	24	12 000	36	12 000
Summa	-	-	-	-	5 782	1 448	6 323	1 583	24	0	6 347	1 589

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. För p-platser, garageplatser och ej area anges hyran per plats.

NEWSEC

ELEKTRA 25, STOCKHOLM

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

		Q1-Q4 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inflationsantagande		1,25%	1,75%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lokaler: andel löpande kontrakt		99,4%	76,5%	53,6%	39,5%	33,7%	22,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	3%	0%	1%	1%	2%	2%	2%	3%	3%	3%	3%	3%
INTÄKTER	*(kr/m² år 1)*	(initialt 0%)										
Lokaler	*(1 198)*	4 783	6 146	6 315	6 589	6 803	6 939	7 078	7 220	7 364	7 512	7 662
Tillägg fastighetsskatt	*(40)*	161	164	164	164	179	179	179	185	185	185	202
Tillägg värme, övrigt	*(340)*	1 357	1 477	1 104	904	922	861	778	794	809	826	842
Vakans, hyresförlust	*-(6)*	-24	-50	-95	-125	-142	-167	-217	-222	-226	-230	-235
Avgår, tillkommer	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	*(1 572)*	6 277	7 738	7 487	7 532	7 763	7 812	7 818	7 976	8 132	8 292	8 471
KOSTNADER	*(kr/m² år 1)*											
Driftkostnad	*(241)*	962	974	991	1 011	1 031	1 052	1 073	1 094	1 116	1 139	1 161
Avsättning för periodiskt underhåll	*(50)*	200	202	206	210	214	218	223	227	232	236	241
Fastighetsskatt lokaler	*(20)*	81	84	84	84	89	89	89	95	95	95	100
Fastighetsskatt industri	*(20)*	80	80	80	80	90	90	90	90	90	90	101
Tomträttsavgäld	*(88)*	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	688
Övrigt	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	*(419)*	1 673	1 690	1 711	1 735	1 775	1 800	1 825	1 856	1 883	1 910	2 292
Driftnetto, tkr	*(1 153)*	4 604	6 047	5 776	5 797	5 988	6 012	5 993	6 120	6 250	6 382	6 178
Avgår, tillkommer												
Investering												
Förväntat kassaflöde, tkr		4 604	6 047	5 776	5 797	5 988	6 012	5 993	6 120	6 250	6 382	6 178

Kalkylränta	7,1%
Direktavkastning sista årets netto	5,15%
Nuvärde restvärde år 10, tkr	60 148
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	42 076
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0
Avrundning	-223
MARKNADSVÄRDE	**102 000 000 kr**

Värdetidpunkt	**feb-2021**
Besiktningsdatum	*jul-2019*
Uthyrbar area	3 994 m²
Marknadsvärde, kr/m²	25 538
Första årets driftnetto/marknadsvärde	4,5%
Marknadsvärde/första årets hyra	16,3
Marknadsvärde/marknadshyra	12,6
Taxeringsvärde, tkr	24 099
Marknadsvärde/taxeringsvärde	4,2

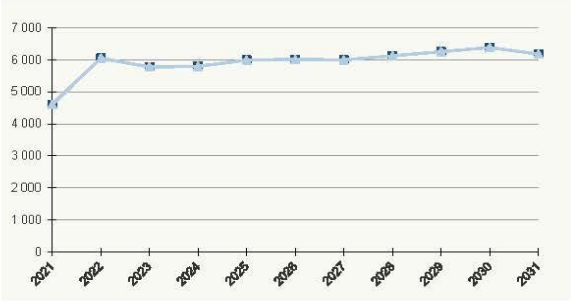


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

Newsec Advice AB

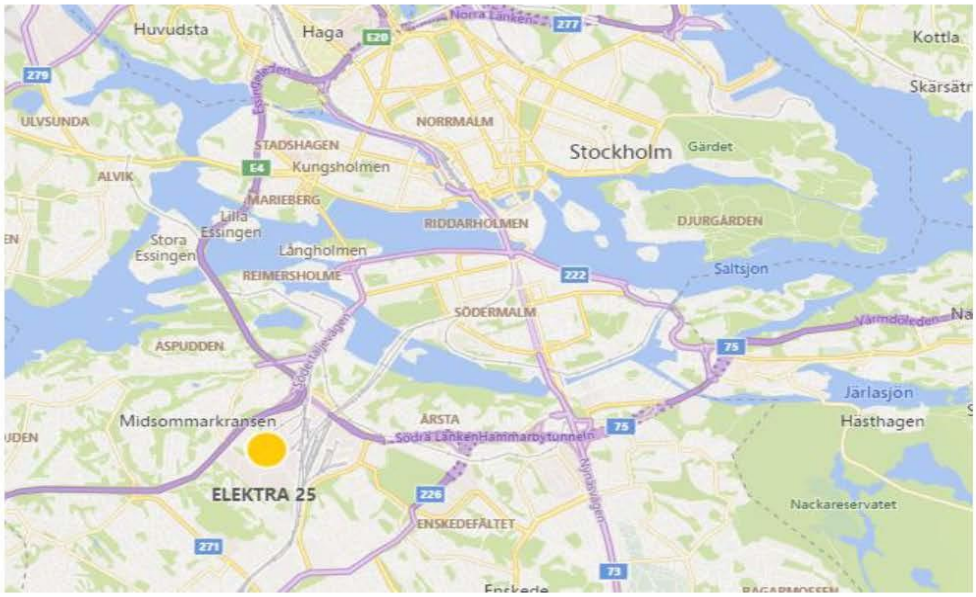
NEWSEC

ELEKTRA 25, STOCKHOLM
Elektravägen 29, Västberga Allé 30

Hyreslista
2021

Belopp i tkr om inget annat anges

Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m² (enheter)	Löptid t o m	Bas-hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra tkr	Aktuell hyra kr/m²	Bedömd hyra kr/m²	Bedömd hyra ind-%	Tillägg f-skatt	Tillägg övrigt
Däcket i Västberga AB	Verkstad	400	mar-23	456	100	336,97	456	1 141 (1 727)	**1 350**	100	21	214
GKW Yrkeskläder AB	Kontor	580	apr-24	791	100	336,97	791	1 363 (1 799)	**1 600**	100	71	182
Bo Hallbergs Plåt&Lack AB	Verkstad	940	dec-21	1 004	100	336,97	1 004	1 068 (1 526)	**1 350**	100	71	361
Any Music *Källare*	Lager	100	jun-24	58	100	336,97	58	579 (989)	**1 200**	100	6	35
Akuttandläkarna i Västberga AB	Vård	160	jul-22	297	100	336,97	297	1 856 (2 461)	1 856	100	26	71
Hissgruppen Sverige AB *Ersätter BRA Rental som flyttar ut 31 mars 2021. Hissgruppen Sverige AB flyttar in 1 september 2021*	Butik	1 172	aug-26	2 141	100	336,97	2 141	1 826 (2 199)	1 826	100	74	363
Städenergie Facility Service Sverige AB *Källare*	Lager	50	aug-24	63	100	336,97	63	1 250 (1 909)	1 250	100	3	30
Chas Accademy AB	Kontor	500	jan-23	837	100	336,97	837	1 674 (2 112)	1 674	100	39	180
Then Comes Silence ek. för. *Källare*	Lager	70	maj-23	88	100	336,97	88	1 257 (1 616)	1 257	100	3	22
Foto-Kenne Reklamfoto AB *Källare*	Lager	22	maj-23	36	100	336,97	36	1 624 (1 659)	**1 350**	100		1
Städenergie Facility Service Sverige AB	P-platser	1	aug-21	12		336,97	12	12 000 (12 000)	12 000	100		
Vakant *2 P-tillstånd*	P-platser	2				336,97			**12 000**	100		


Huvudsta
Haga
Norra Länken
277
Kottla
279
Skärsätr
ULVSUNDA
NORRMALM
STADSHAGEN
Stockholm
Gärdet
E4
Kungsholmen
ALVIK
MARIEBERG
Lilla Essingen
RIDDARHOLMEN
DJURGÅRDEN
Stora Essingen
Långholmen
REIMERSHOLME
222
Saltsjön
SÖDERMALM
Värmdöleden
ASPUDDEN
75
Järlasjön
Midsommarkransen
ÅRSTA
Södra LänkenHammarbytunneln
Hasthagen
ELEKTRA 25
226
Nackareservatet
ENSKEDEFÄLTET
271
73

Elektravägen
Västberga allé

Elektravägen
Västberga allé

VÄSTBERGA
Elektravägen
Västberga allé
Drivhjulsvägen
Västbergavägen

Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-02-11

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Stockholm Elektra 25	909a6a41-821a-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010078650	0180	2019-10-30
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Hägersten	212098	2021-02-10

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress

Elektravägen 29
126 30 Hägersten

Västberga Allé 30
126 30 Hägersten

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6576759.8	671500.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 131 kvm	4 131 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556478-8510 Jaypi Fastigheter Aktiebolag Vikdalsgränd 10 A 131 51 Nacka	1/1	2009-01-28	09/1521

Köp (även transportköp): 2008-10-01
Köpeskilling: 15.233.069 SEK, avser hela tomträtten.

Anmärkning: Beviljad 09/5341

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1961-01-04	61/25	1960-11-07
Ändamål	**Avgäld**	
Industriell verksamhet	350.000 SEK	
Avgäldsperiod	**Perioddatum från**	
10 år	1961-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	**Efterföljande uppsägningsperiod**	**Inskränkningar**
2041-01-01	40 år	Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ny avgäld 02/38103, anm 90/9904, ny avgäld 90/14970, ny avgäld 69/1971, ny avgäld 80/317

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1937-07-28	37/2109

Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret

Box 8189
104 20 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun

Köp (även transportköp): 1937-05-25
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 84/18570

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14

Totalt belopp: 35.070.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1 Anmärkning: Sammanföring 85/232 Utbyte 85/233	4.000.000 SEK	1976-04-28	76/2443A
2 Anmärkning: Sammanföring 85/232 Utbyte 85/233	400.000 SEK	1976-04-28	76/2443B
3	800.000 SEK	1978-10-04	78/6340
4	300.000 SEK	1984-02-22	84/12061
5	500.000 SEK	1984-02-22	84/12062
6	1.000.000 SEK	1984-02-22	84/12063
7 Innehavare: 97/16858 R E Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	1.000.000 SEK	1984-02-22	84/12064
8 Innehavare: 97/16859 R E Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	1.000.000 SEK	1984-02-22	84/12065
9 Innehavare: 97/16860 R E Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	500.000 SEK	1985-06-28	85/46601
10 Innehavare: 97/16861 R E Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	500.000 SEK	1985-06-28	85/46602
11 Innehavare: 97/16862 R E Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	5.000.000 SEK	1988-06-29	88/33362
12 Innehavare: 97/16863 R E Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	5.000.000 SEK	1988-06-29	88/33364
13 Innehavare: 97/16864 R E Eriksson Fastighets Ab Essingeringen 80 11264 Stockholm	9.750.000 SEK	1990-07-03	90/27110
14	5.320.000 SEK	2019-08-28	D-2019-00375235:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Västberga industriområde	1943-11-26	0180-2604C 0180 E102/1943

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, annan tillverkningsindustri (426)

171545-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	16.002.000 SEK	9.802.000 SEK	6.200.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556478-8510 Jaypi Fastigheter Aktiebolag Vikdalsgränd 10 A 131 51 Nacka	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 173999043.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
6.200.000 SEK	0180099	
Tomtareal	**Byggrätt ovan mark**	**Riktvärde tomtareal**
3 346 kvm		1 900 SEK/kvm

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 174001043.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
4.402.000 SEK	1 400 kvm	Normal
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1962		1967

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 174000043.

Taxeringsvärde	Yta	Standardpoäng
5.400.000 SEK	1 350 kvm	20
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1962		1967

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, lokaler (325)

171546-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	8.097.000 SEK	5.000.000 SEK	3.097.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556478-8510 Jaypi Fastigheter Aktiebolag Vikdalsgränd 10 A 131 51 Nacka	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 174003043.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
3.097.000 SEK	0180127
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
1 408 kvm	2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 174002043.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
5.000.000 SEK	1 283 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	1.026.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1962		1967

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1951-03-31	0180-A310/1951
Införd i tomtboken	1951-04-23	

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 7:355

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Ledigheten 6	1980-04-01	0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm
Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund office
Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm
Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg
Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax +46 31 721 30 01

Malmö
Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Roseni 7
EE-10134 Tallinn
Tel +372 6640 540
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Zala street 1
Riga, LV-1011
Tel +371 6750 8400
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Gediminas av. 20
LT-01103 Vilnius
Tel +370 5 252 6444
info@newsec.lt

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

NEWSEC

VÄRDERINGS-UTLÅTANDE

ELEKTRA 26

Elektravägen 31, Stockholm

26 februari 2021

NEWSEC ADVICE AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	**UPPDRAGET**	**1**
1.1	Uppdragsgivare och syfte	1
1.2	Värderingsdatum	1
1.3	Värdetidpunkt	1
1.4	Värderare	1
1.5	Förutsättningar	1
1.6	Övrigt	1
2	**UNDERLAG**	**2**
2.1	Besiktning	2
2.2	Övriga underlag och källor	2
3	**BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET**	**2**
3.1	Allmänna uppgifter	2
3.2	Läge	2
3.3	Ägarförhållanden	3
3.4	Tomt	3
3.5	Planförhållanden	3
3.6	Servitut	3
3.7	Taxeringsvärden	4
3.8	Byggnad	4
3.9	Uthyrbar area	4
3.10	Miljö	4
4	**EKONOMISK REDOVISNING**	**5**
4.1	Hyresintäkter	5
4.2	Vakans/hyresrisk	5
4.3	Förfallostruktur hyresavtal	5
4.4	Kostnader för drift och underhåll	6
4.5	Fastighetsskatt	6
4.6	Tomträttsavtal	6
4.7	Belåning	6
5	**VÄRDEBEDÖMNING**	**7**
5.1	Marknadsvärde	7
5.2	Kontorsmarknad, utbud och efterfrågan	7
5.3	Jämförelsetransaktioner	8
5.4	Kassaflödesanalys	10
5.5	Känslighetsanalys	10
5.6	Slutbedömning	11

Bilagor

- Fastighetsdatablad
- Kassaflödesprognos/nuvärdeberäkning
- Hyreslista
- Foton, Karta
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Allmänna villkor för värdeutlåtande

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Parkgate AB, genom Robert Rosenberg, har Newsec Advice AB (”Newsec”) erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingssyfte är finansiering. Se villkor för användning av utlåtandet i punkt 7 i Allmänna Villkor.

1.2 Värderingsdatum

Värderingsdatum är 26 februari 2021.

1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 26 februari 2021.

1.4 Värderare

Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

1.5 Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om ej annat framgår nedan.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

1.6 Övrigt

Newsec känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

2 UNDERLAG

2.1 Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 2019-07-01 av Linus Åhs från Newsec tillsammans med representant för fastighetsägaren, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades.

Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

2.2 Övriga underlag och källor

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om drift- och underhållskostnader
- Uppgifter om vakanser
- Datscha
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Muntlig information från fastighetsägaren

Någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

3 BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

3.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt	Elektra 26
Fastighetstyp	Kontor, lager och butik
Adress	Elektravägen 31
Område/stadsdel	Västberga
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm

3.2 Läge

Värderingsobjektet är beläget i Västberga strax söder om Södermalm och centrala Stockholm.

Kommersiell service finns i närområdet samt Midsommarkransen. Kollektiva kommunikationer finns i form av tunnelbana och bussar. Gångavstånd till Midsommarkransens tunnelbanestation är cirka 500 meter. Omgivningen utgörs främst av liknande byggnader. Fastigheten har ett för nuvarande användning väldigt gott läge med närhet till både tunnelbana och väg E4.

3.3 Ägarförhållanden

Tomträttsinnehavare är Jaypi Fastigheter Aktiebolag (org. nr 556478-8510), som innehaft värderingsobjektet sedan 1995-02-15.

3.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 2 120 kvm och innehas med tomträtt. Tomten är något sluttande och den obebyggda delen är asfalterad.

3.5 Planförhållanden

För värderingsobjektet gäller följande planer.

Plan	Datum	Akt nr
Stadsplan: Västberga industriområde	1943-11-26	0180-2604C

Förutsättningen för värderingen är att befintlig bebyggelse i huvudsak överensstämmer med gällande plan.

3.6 Servitut

Enligt FDS-utdrag per 2021-02-11 finns inga servitut inskrivna på fastigheten.

3.7 Taxeringsvärden

Senaste allmänna fastighetstaxering skedde för hyreshus och industri 2019. Allmän taxering för hyreshus sker vart tredje år och för industri vart sjätte år.

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med typkod 325, hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. Taxeringsvärdena redovisas i tabellen nedan.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Totalt
Lokaler	5 000	8 600	13 600
Summa	**5 000**	**8 600**	**13 600**

3.8 Byggnad

På värderingsobjektet finns två byggnader uppförda i tre respektive ett plan ovan mark samt en suterrängvåning på huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden uppfördes 1957 och har sedan renoverats i etapper. I dagsläget inrymmer byggnaderna främst kontor, men även inslag av handel, lager och samlingslokal.

Byggnaderna har stomme av betong, fasader i tegel och puts och yttertak belagt med betongpannor och plåt. Byggnaden har 1+2-glasfönster med trä/aluminiumbågar. Det finns ett trapphus.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftsventilation.

Kontoren utgörs främst av cellkontor uppblandat med storrum och mer öppna planlösningar. Kontoren och har delvis glasade innerväggar mot korridor, golv belagda med plastmatta eller heltäckningsmatta. Standard på ytskikt varierar.

Vid besiktningstillfället konstaterades att huvudbyggnaden har i huvudsak normalt skick med tanke på byggnadens användning och ålder. Den något mindre byggnaden på baksidan är i ett sämre skick och har en låg standard.

3.9 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

Lokalslag	Uthyrbar area, m²	Fördelning, %
Kontor	1 386	63%
Utbildning	557	25%
Lager	250	11%
Summa area/andel	**2 193**	**100%**

Kontrollmätning har ej utförts.

3.10 Miljö

Enligt länsstyrelsens miljöövervakning av förorenade områden finns inga noterade föroreningar i mark eller byggnad per 2021-02-26.

Kontrolluppgifterna hämtas från Länsstyrelsens efterbehandlingsfunktion EBH-stödet som i enlighet med MIFO-metodiken (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) klassificerar förorenade områden inom riskklass 1–4. Riskklass 1 står för mycket stor risk och 4 för liten risk.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 EKONOMISK REDOVISNING

4.1 Hyresintäkter

Nedan redovisas utgående hyra och marknadshyra per lokalslag, exklusive fastighetsskattetillägg och eventuella övriga tillägg. Marknadshyra avser både uthyrda och vakanta lokaler. Andel avser respektive lokalslags andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt, exklusive fastighetsskatt.

Lokalslag	Utgående hyra		Marknadshyra		
	tkr	kr/m²	tkr	kr/m²	andel
Kontor	2 289	1 651	2 353	1 698	61%
Utbildning	1 094	1 965	1 003	1 800	26%
Lager	312	1 299	347	1 387	9%
Summa	**3 695**	**1 693**	**3 702**	**1 688**	**96%**
P-platser	112	12 435	136	12 356	4%
Summa area/andel	**3 807**	**1 744**	**3 838**	**1 750**	**100%**

Fastighetsägaren erhåller tillägg för mediakostnader och el som överstiger faktiska kostnader. Att överdebitera hyresgästerna för dessa poster bedöms ej vara marknadsmässigt och därav har värderaren valt att reducera tilläggen efterhand då kontrakten löper ut, se kassaflödesbilaga.

4.2 Vakans/hyresrisk

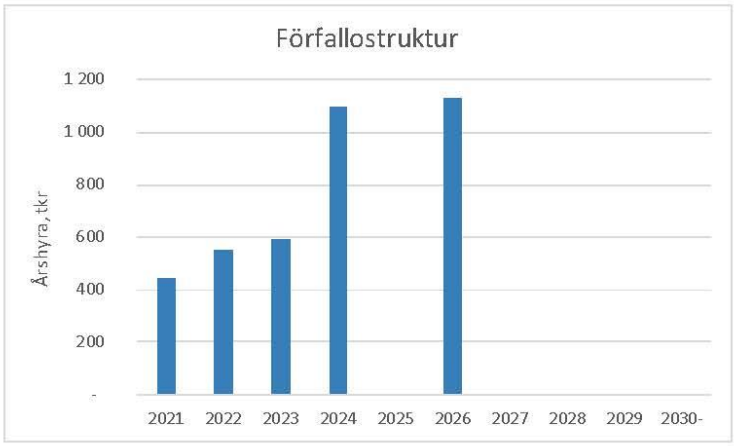
Fastigheten är fullt uthyrd bortsett från en mindre lagerlokal samt 2-p tillstånd.

Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge har den långsiktiga hyresrisken bedömts till 3 procent.

4.3 Förfallostruktur hyresavtal

Värderingsobjektet har 18 kontrakt. Den vägda återstående kontraktstiden är 3,1 år. Det enskilt största kontraktet står för 29 procent av det totala hyresvärdet och löper t.o.m. februari 2026.

I diagrammet nedan visas värderingsobjektets förfallostruktur för de olika hyresavtalen.



4.4 Kostnader för drift och underhåll

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll det första året i kalkylperioden har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från fastighetsägaren, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och löpande underhåll har bedömts till i genomsnitt 226 kr/kvm. De angivna kostnaderna är inklusive värme och VA. Avsättning för periodiskt underhåll har bedömts till i genomsnitt 60 kr/kvm.

Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

4.5 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för lokaler och industri beräknas med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler och 0,5 procent för industri. Utgående fastighetsskatt/avgift redovisas i nedanstående tabell.

	Taxeringsvärde, tkr	Skattesats	Fastighetsskatt/avgift, kr
Lokaler	13 600	1,0 %	136 000
Summa	**13 600**		**136 000**

Fastighetsskatten motsvarar 62 kr/kvm för lokaler. Av fastighetsskatten kan enligt hyreskontrakt 100 procent överföras på hyresgästerna.

4.6 Tomträttsavtal

Tomträttsavgälden uppgår till 181 000 kr/år motsvarande. Avgälden är bunden till 1 januari 2026 med 10-åriga avgäldsperioder. Uppsägning av avtalet får ske till 2041-01-01 och därefter till utgången av 40-års perioder.

Avgälden vid nästa avgäldsreglering har uppskattats hamna på nivån motsvarande 350 000 kr/år.

4.7 Belåning

Uttagna pantbrev enligt FDS-utdrag per den 2021-02-11 uppgår till 29 665 000 kr.

Uppgift om aktuell belåning saknas. Värdeanalysen förutsätter att värderingsobjektet är möjligt att belåna till idag marknadsmässiga villkor.

5 VÄRDEBEDÖMNING

5.1 Marknadsvärde

Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

5.2 Kontorsmarknad, utbud och efterfrågan

Hur framtiden kontorsmarknad kommer att se ut har varit ett högst aktuellt diskussionsämne sedan coronapandemin slog till i våras. Stora delar av företagens arbetsstyrka arbetar numera hemifrån och beläggningsgraden på kontoren har gått ned rejält. Sådant som diskuterades även innan pandemin har nu fått ökat fokus och pandemin har fungerat som en katalysator för utvecklingen av ökad digitalisering, ökad tolerans av distansarbete och högre önskan om mer flexibla kontor och mer varierande utformning av arbetsplatser.

Att kontorens betydelse skulle försvagas tycks dock inte vara slutsatsen, utan många företagsledare och medarbete är eniga om att alltmer distansarbete också bidrar till att kontoret får en allt mer betydelsefull samlingsplats. Dock kan ytan per anställd komma att minska i det fall att fler medarbetare regelmässigt arbetar viss tid hemifrån. Vidare är många eniga om att företag bör kunna erbjuda en ökad flexibilitet för att upplevas som en attraktiv arbetsplats.

Till följd av osäkerheten kring företagens framtida lokalbehov har andrahandsuthyrningar ökat och fastighetsägare har i vissa fall fått ge rabatter till hyresgäster som drabbats ekonomiskt.

Sett till genomförda transaktioner av kontor visar volymen på att det finns ett fortsatt stort intresse från investerare och det är snarare utbudet, än efterfrågan, som bromsar transaktionsaktiviteten.

Sammantaget bedömer Newsec att det per februari 2021 finns ett fortsatt stort intresse från investerare att förvärva kontorsfastigheter.

5.3 Jämförelsetransaktioner

I ortprisanalysen har studerats försålda industrifastigheter i Stockholmsområdet under 2019 och 2020.

I tabellen nedan redovisas resultatet av ovanstående urval.

Köpe-tidpunkt	Ort	Objekt	Fastighets-typ	Säljare	Köpare	Area (m²)	Köpeskilling (Mkr)	Kr/m²
januari 2019	Stockholm (Haninge)	Kalvsvik 16:23	Industri	NewCap	Stendörren	3 484	75	21 527
juni 2019	Stockholm (Tyresö)	Näsby 102:62	Industri	Valla asfalt & Mark AB	EmyInvest AB	946	9,0	9 514
juli 2019	Stockholm (Tyresö)	Mälaren 1	Industri	Tyresö Bostäder AB	Söderport Mälaren 1 AB	2 530	13,2	5 210
november 2019	Stockholm (Tyresö)	Näsby 38:14	Industri	Hammersta Fastigheter AB	privatperson	233	3,9	16 524
december 2019	Stockholm (Huddinge)	Ångmaskinen 5	Industri	Texab Fastigheter	Corem AB	2 600	41	15 769
januari 2020	Stockholm (Älvsberg)	Del av Kalvsvik 16:1	Industri	Newcap	Balder	4 000	85	21 250
mars 2020	Stockholm (Tyresö)	Mälaren 2	Industri	Heimflex Fastighets AB	Grundbulten 32776 AB	2 055	7,9	3 830
augusti 2020	Huddinge (Flemings-berg)	Anoden 2, 5	Industri	Strömberg Förvaltnings AB	Corem	8 300	133	16 024
september 2020	Stockholm (Tyresö)	Tennet 4	Industri	privatperson	Coeli Tyresö AB	3 065	44	14 356
november 2020	Stockholm (Tyresö)	Harviken 9:8	Industri	OV Fastigheter AB	Forma 7635 AB	660	9,7	14 689
december 2020	Stockholm (Farsta)	n/a	Industri	Wästbygg	Niam	45 000	900	20 000
MEDEL						6 625	120	14 427

Försäljningspriserna har ett medeltal om ca 14 400 kr/kvm.

Då värderingsobjektet även inrymmer kontorslokaler är det av intresse att studera genomförda transaktioner avseende kontorsfastigheter i yttre delarna av Stockholm.

I tabellen nedan redovisas resultatet av ovanstående urval. En del av affärerna nedan har inslag av industrilokaler.

Köpe-tidpunkt	Ort	Fastighets-beteckning	Fastighets-typ	Säljare	Köpare	Area (kvm)	Köpe-skilling (milj kr)	Kr/kvm
2020-02-03	Stockholm (Huvudsta)	Sparrisen 2	Mengus	Mälö Fastigheter	Mengus	12 700	305	24 016
2020-03-27	Stockholm (Nacka)	Del av Skarpnäs 6:12	Genova Fastigheter	Cija Tank Förvaltning AB	Genova Fastigheter	2 000	40	20 000
2020-06-25	Stockholm (Sollentuna)	Elfenbenet 1	Serafim	KTI Holding	Serafim	4 600	70	15 217
2020-07-16	Stockholm (Huddinge)	Regulatorn 2	Fabege	WA Fastigheter	Fabege	46 175	760	16 459
2020-08-10	Stockholm (Huddinge)	Anoden 2, 5	Corem	Strömberg Förvaltnings AB	Corem	8 300	133	16 024
2020-10-15	Stockholm (Botkyrka, Haninge)	Koborg 2, Skyttbrink 36, Jordbromalm 4:5, Slipskivan 9	Corem	Baldman Fastigheter	Corem	4 250	90	21 176
2020-11-06	Stockholm (Täby)	Tändstiftet 2	Europeiska motor	Kungsleden	Europeiska motor	2 184	46	21 062
2020-12-15	Stockholm (Akalla)	Vanda 3	Pictet & Brunswick	Bonnier Fastigheter	Pictet & Brunswick	63 000	1 000	15 873
2020-12-23	Stockholm (Albyberg)	Kalvsvik 16:20	Corem	SVT Aapro	Corem	6 200	132	21 290
2021-01-15	Stockholm (Botkyrka)	Lärpojken 4	Okänd	Titania	unknown	2 430	40	16 461
2021-02-18	Stockholm (Örnsberg)	Instrumentet 13, Instrumentet 18	Vincero Fastigheter	Corem	Vincero Fastigheter	5 700	115	20 175
2021-02-23	Stockholm (Huddinge)	Verkstaden 14, Verkstaden 18, Verkstaden 21, Hantverket 2, Hantverket 12, Tonfisken 3	Vincero Fastigheter	Several Sellers	Vincero Fastigheter	9 500	225	23 684

Försäljningspriserna varierar i intervallet 24 016 –15 217 kr/kvm, med ett medeltal om 19 287 kr/kvm.

Den 3:e mars 2020 förvärvades Motståndet 7, 9 och Magnetern 25 i Ulvsunda av Svenska Hus. Säljare är Mälö Dastigheter. Fastigheterna är belägna i Ulvsunda industriområde. Motståndet 7 & 9 är tomträtter medan Magneten 25 är äganderätt. Uthyrbar area utgörs av 9 100 kvm kontor, lager och produktion. Köpeskillingen är inte kommunicerad men bedöms översiktligt till 13 000 – 17 000 kr/kvm.

En affär som genomförde den 3:e februari 2020 bedöms som jämförbar med objektet där Sparrisen 2 i Huvudsta förvärvades av Mengus från Mälö. Fastigheten är en äganderätt med byggnad uppförd 1974, belägen ca 150 m från Huvudsta T-bana. Bland hyresgästerna fanns vid förvärvstillfället ett tiotal hyresgäster där de största var Unilabs och TeamOlmed. Ca 35% av ytan var vakant. Mengus tecknade en månad efter förvärvet ett nytt avtal avseende 1 100 kvm med Trafikverket till hyresnivå strax under 3 000 kr/kvm. Uthyrbar area utgörs av ca 12 650 kvm lokaler. Köpeskillingen uppgick till 305 mkr, motsvarande 24 000 kr/kvm. Normaliserad direktavkastningen vid förvärvstillfället bedöms till ca 5,25%.

Som tidigare nämnts baseras värdebedömningen på analyser av försålda objekt. Det absolut viktigaste nyckeltalet som då härleds är direktavkastningskravet, dvs vilket avkastningskrav som objektet har åsatts. Avkastningskravet är en sammanvägning av en rad parametrar, bland annat hyresnivå, läge, uthyrningsgrad/vakansrisk, fördelning bostäder/lokaler och typ av lokaler samt byggnadens skick och standard.

För värderingsobjektet har direktavkastningskravet bedömts till cirka 5,0 procent.

5.4 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc.

Till grund för kassaflödeskalkylen (se bilaga) har lagts följande förutsättningar och antaganden:

- Inflation 1,25 procent 2021, 1,75 procent 2022, därefter 2,0 procent årligen
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktsperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav på sista årets netto om 5,00 procent. Detta bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet
- Kalkylränta 7,0 procent

Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändring endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall.

Kassaflödesanalysen, inklusive eventuella tillägg och avdrag, ger ett marknadsvärde för tomträtten Stockholm Elektra 26 vid värdetidpunkten 26 februari 2021 om
65 000 000 kr (65 Mkr), motsvarande **29 640 kr/kvm**.

5.5 Känslighetsanalys

	Värdepåverkan Mkr	
Förändring av parameter	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	-2,3	2,4
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-3,5	4,3
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	3,3	-3,3
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenhet	-1,1	1,1
Drift och underhåll +/- 10 procent	-1,3	1,3

5.6 Slutbedömning

Marknadsvärdet för tomträtten Stockholm Elektra 26 vid värdetidpunkten 26 februari 2021 bedöms till **65 000 000 kr (65 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Stockholm, 2021-02-26

NEWSEC ADVICE AB

Linus Åhs

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

		Värdetidpunkt	**2021-02-26**
Beteckning	**Elektra 26**	Kalkylen utförd av	**Linus Åhs**
Adress	**Elektravägen 31**	Datum	**2021-02-26**
Område	**Västberga**	Besiktningsdatum	**2019-07-01**
Kommun	**Stockholm**		
Län	**Stockholm**	Tomtareal	**2 120 m²**

Taxeringsinformation

Typkod 325, hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler

Värdeår 1967

	Taxeringsvärde, tkr				Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt	Skattesats	kr	kr/m²
Lokaler	5 000	8 600	13 600	1,0 %	136 000	62
Summa	5 000	8 600	13 600		136 000	62

Tomträttsavgäld

Avgäld 181 000 kr per år t.o.m. 2026-01-01. Bedömd avgäld därefter 350 000 kr per år.

Lokalslag	Uthyrbar area				Uthyrt				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m²	andel	Därav vakant m²	andel	Utgående hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²
Kontor	1 386	63 %	0	0 %	2 289	1 651	2 353	1 698	0	0	2 353	1 698
Utbildning	557	25 %	0	0 %	1 094	1 965	1 003	1 800	0	0	1 003	1 800
Lager	250	11 %	10	4 %	312	1 299	338	1 410	8	840	347	1 387
Summa	2 193	100 %	10	0 %	3 695	1 693	3 694	1 692	8	840	3 702	1 688
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
P-platser	11		2		112	12 435	112	12 435	24	12 000	136	12 356
Summa	-	-	-	-	3 807	1 744	3 806	1 743	32	3 240	3 838	1 750

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. För p-platser, garageplatser och ej area anges hyran per plats.

NEWSEC

ELEKTRA 26, STOCKHOLM

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

		Q1-Q4 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inflationsantagande		1,25%	1,75%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lokaler: andel löpande kontrakt		98,3%	78,4%	57,4%	38,0%	28,7%	4,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	3%	1%	1%	1%	2%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
INTÄKTER	*(kr/m² år 1)*	(initialt 1%)										
Lokaler	*(1 751)*	3 839	3 964	4 130	4 148	4 208	4 212	4 280	4 366	4 453	4 542	4 633
Tillägg fastighetsskatt	*(62)*	136	141	141	141	150	150	150	159	159	159	159
Tillägg värme, övrigt	*(247)*	541	548	470	435	444	365	372	380	387	395	403
Vakans, hyresförlust	*-(15)*	-32	-27	-54	-79	-92	-121	-129	-132	-135	-137	-140
Avgår, tillkommer	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	*(2 045)*	4 484	4 626	4 686	4 645	4 710	4 606	4 673	4 772	4 865	4 959	5 065
KOSTNADER	*(kr/m² år 1)*											
Driftkostnad	*(226)*	496	502	511	521	532	542	553	564	576	587	599
Avsättning för periodiskt underhåll	*(60)*	132	133	136	138	141	144	147	150	153	156	159
Fastighetsskatt lokaler	*(62)*	136	141	141	141	150	150	150	159	159	159	169
Tomträttsavgäld	*(83)*	181	181	181	181	181	350	350	350	350	350	350
Övrigt	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	*(431)*	945	958	969	982	1 004	1 186	1 200	1 223	1 237	1 252	1 276
Driftnetto, tkr	*(1 614)*	3 539	3 668	3 717	3 664	3 706	3 420	3 473	3 549	3 628	3 707	3 788
Avgår, tillkommer												
Investering												
Förväntat kassaflöde, tkr		3 539	3 668	3 717	3 664	3 706	3 420	3 473	3 549	3 628	3 707	3 788

Kalkylränta	7,0%
Direktavkastning sista årets netto	5,00%
Nuvärde restvärde år 10, tkr	38 533
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	26 226
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0
Avrundning	241
MARKNADSVÄRDE	**65 000 000 kr**

Värdetidpunkt	**feb-2021**
Besiktningsdatum	*jul-2019*
Uthyrbar area	2 193 m²
Marknadsvärde, kr/m²	29 640
Första årets driftnetto/marknadsvärde	5,4%
Marknadsvärde/första årets hyra	14,5
Marknadsvärde/marknadshyra	14,3
Taxeringsvärde, tkr	13 600
Marknadsvärde/taxeringsvärde	4,8

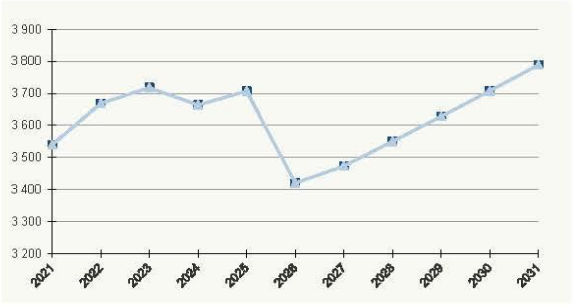


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

Newsec Advice AB

NEWSEC

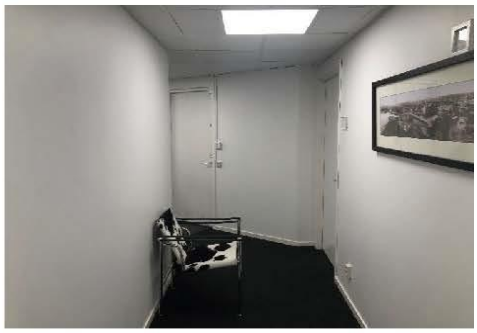
ELEKTRA 26, STOCKHOLM
Elektravägen 31

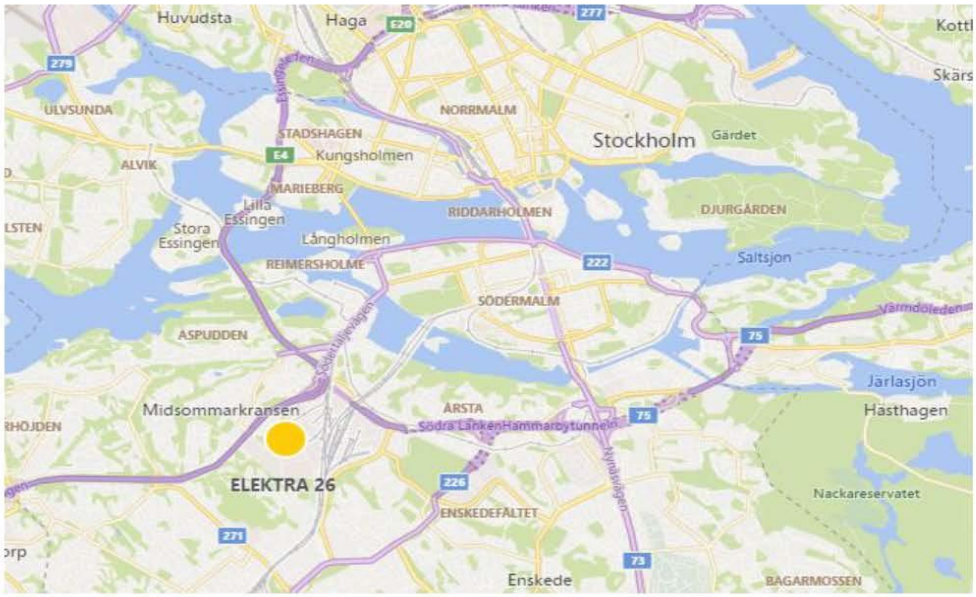
Hyreslista
2021

Belopp i tkr om inget annat anges

Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m² (enheter)	Löptid t o m	Bas-hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra tkr	Aktuell hyra kr/m²	Bedömd hyra kr/m²	Bedömd hyra ind-%	Tillägg f-skatt	Tillägg övrigt
Krafta Entreprenad AB	Lager	40	mar-22	40	100	336,97	40	998 (1 061)	**1 200**	100		3
Excelencia AB	Kontor	339	jun-22	423	100	336,97	423	1 249 (1 424)	**1 700**	100	29	30
Omega Fire Ministry Stockholm	Kontor	95	dec-21	125	100	336,97	125	1 320 (1 825)	**1 600**	100	12	36
QO Kontorshotell i Västberga AB	Kontor	240	jun-24	395	100	336,97	395	1 644 (2 128)	1 644	100	23	93
LTP Säkerhetsteknik AB	Kontor	300	jan-23	479	100	336,97	479	1 596 (1 961)	**1 650**	100	23	86
Craftor AB (tidigare Otera Ratel AB)	Kontor	272	mar-24	574	100	336,97	574	2 112 (2 558)	**1 750**	100	26	96
Craftor AB	Lager	100	mar-24	125	100	336,97	125	1 250 (1 349)	**1 400**	100		10
Beslaget i Stockholm AB	Utbildning	557	feb-26	1 094	100	336,97	1 094	1 965 (2 358)	**1 800**	100	46	173
Beslaget i Stockholm AB	Lager	25	feb-26	34	100	336,97	34	1 355 (1 547)	**1 500**	100		5
Excelencia AB	Kontor	25	jun-22	52	100	336,97	52	2 084 (2 226)	2 084	100		4
LTP Säkerhetsteknik AB	Lager	22	feb-23	33	100	336,97	33	1 504 (1 504)	1 504	100		
Vladislav Kyslyak	Kontor	115	dec-21	240	100	336,97	240	2 087 (2 087)	**1 800**	100		
OlinONe AB	Lager	53	maj-23	80	100	336,97	80	1 504 (1 634)	1 504	100		7
Excelencia AB	P-platser	3	feb-22	38	100	336,97	38	12 504 (12 504)	12 504	100		
Excelencia AB	P-platser	2	dec-21	24	100	336,97	24	12 000 (12 000)	12 000	100		
Vladislav	P-platser	1	sep-21	12	100	336,97	12	12 000 (12 000)	12 000	100		
OlinOne AB	P-platser	1	feb-21	12	100	336,97	12	12 000 (12 000)	12 000	100		
LTP Säkerhetsteknink AB	P-platser	2	mar-21	26	100	336,97	26	13 200 (13 200)	13 200	100		
Vakant *Förråd om 2 m²*	Lager	2				336,97			**1 000**	100		
Vakant *Förråd om 8 m²*	Lager	8				336,97			**800**	100		
Vakant *2 P-tillstånd*	P-platser	2				336,97			**12 000**	100		

QUALITY OFFICE
GÖTHES




Huvudsta
Haga
Kottl
Skärs
ULVSUNDA
NORRMALM
STADSHAGEN
Stockholm
Gärdet
Kungsholmen
ALVIK
MARIEBERG
Lilla Essingen
RIDDARHOLMEN
DJURGÅRDEN
Stora Essingen
Långholmen
Saltsjön
REIMERSHOLME
SÖDERMALM
ASPUDDEN
Järlasjön
Midsommarkransen
ÅRSTA
Hasthagen
Södra LänkenHammarbytunneln
ELEKTRA 26
Nackareservatet
ENSKEDEFÄLTET
Enskede
BAGARMOSSEN

Elektravägen
Elektravägen

Elektravägen

VÄSTBERGA
Elektravägen
Västberga allé
Drivhjulsvägen
Västberga gård

Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-02-11

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Stockholm Elektra 26	909a6a41-821b-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010078651	0180	2017-06-17
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Hägersten	212098	2021-02-10

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress

Elektravägen 31
126 30 Hägersten

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6576747.3	671444.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 120 kvm	2 120 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556478-8510 Jaypi Fastigheter Aktiebolag Vikdalsgränd 10 A 131 51 Nacka	1/1	1995-06-28	95/23558

Köp (även transportköp): 1995-02-15
Köpeskilling: 2.400.000 SEK, avser hela tomträtten.

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1956-04-11	56/835	1955-12-12

Ändamål	Avgäld
Industriell verksamhet	181.000 SEK

Avgäldsperiod	Perioddatum från
10 år	1956-01-01

Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2036-01-01	40 år	Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ny avgäld mm 86/5689, periodlängd 59/1455, ny avgäld 00/27179, ny uppsägningstid 59/1455, ny avgäld, omprövning av avgäld d-2014-00544954:1, ny avgäld, ny avgäldsperiod d-2017-00207846:1, ny avgäld d-2017-00238520:1

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1937-07-28	37/2109

Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret

Box 8189
104 20 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun

Köp (även transportköp): 1937-05-25
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Övriga fång 50/119
Anmärkning: Anmärkning 84/18570

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 29.665.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.150.000 SEK	1998-05-28	98/19185
2	850.000 SEK	1998-05-28	98/19186
3	4.600.000 SEK	2003-06-16	03/17306
4	21.065.000 SEK	2003-06-16	03/17307

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Västberga industriområde	1943-11-26	0180-2604C 0180 E102/1943

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, lokaler (325)

160336-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	13.600.000 SEK	8.600.000 SEK	5.000.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556478-8510 Jaypi Fastigheter Aktiebolag Vikdalsgränd 10 A 131 51 Nacka	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 152148043.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
5.000.000 SEK	0180127
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
2 300 kvm	2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 152147043.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
8.600.000 SEK	2 165 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	1.732.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1957		1967

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1959-04-22	0180-A145/1959
Sammanläggning	1959-07-29	

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 7:355

Stockholm Elektra 2

Stockholm Ledigheten 8

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Ledigheten 10	1980-04-01	0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm
Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund office
Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm
Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg
Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax +46 31 721 30 01

Malmö
Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Roseni 7
EE-10134 Tallinn
Tel +372 6640 540
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Zala street 1
Riga, LV-1011
Tel +371 6750 8400
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Gediminas av. 20
LT-01103 Vilnius
Tel +370 5 252 6444
info@newsec.lt

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

NEWSEC

VÄRDERINGS-UTLÅTANDE

KONSUMENTEN 2

Varuvägen 9, 9A-C, Stockholm

26 februari 2021

NEWSEC ADVICE AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	**UPPDRAGET**	**1**
1.1	Uppdragsgivare och syfte	1
1.2	Värderingsdatum	1
1.3	Värdetidpunkt	1
1.4	Värderare	1
1.5	Förutsättningar	1
1.6	Övrigt	1
2	**UNDERLAG**	**2**
2.1	Besiktning	2
2.2	Övriga underlag och källor	2
3	**BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET**	**3**
3.1	Allmänna uppgifter	3
3.2	Läge	3
3.3	Ägarförhållanden	3
3.4	Tomt	4
3.5	Planförhållanden	4
3.6	Servitut	4
3.7	Taxeringsvärden	4
3.8	Byggnad	5
3.9	Uthyrbar area	5
3.10	Miljö	5
4	**EKONOMISK REDOVISNING**	**6**
4.1	Hyresintäkter	6
4.2	Vakans/hyresrisk	6
4.3	Förfallostruktur hyresavtal	7
4.4	Kostnader för drift och underhåll	7
4.5	Fastighetsskatt	7
4.6	Tomträttsavtal	7
4.7	Belåning	8
5	**VÄRDEBEDÖMNING**	**8**
5.1	Marknadsvärde	8
5.2	Kontorsmarknad, utbud och efterfrågan	8
5.3	Jämförelsetransaktioner	9
5.4	Kassaflödesanalys	11
5.5	Känslighetsanalys	11
5.6	Slutbedömning	12

Bilagor

- Fastighetsdatablad
- Kassaflödesprognos/nuvärdeberäkning
- Hyreslista
- Foton, Karta
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Allmänna villkor för värdeutlåtande

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Parkgate AB, genom Robert Rosenberg, har Newsec Advice AB (”Newsec”) erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingssyfte är finansiering. Se villkor för användning av utlåtandet i punkt 7 i Allmänna Villkor.

1.2 Värderingsdatum

Värderingsdatum är 26 februari 2021.

1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 26 februari 2021.

1.4 Värderare

Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

1.5 Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om ej annat framgår nedan.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

1.6 Övrigt

Newsec känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

2 UNDERLAG

2.1 Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 2019-07-01 av Linus Åhs från Newsec tillsammans med representant för fastighetsägaren, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades.

Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

2.2 Övriga underlag och källor

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om drift- och underhållskostnader
- Uppgifter om vakanser
- Datscha
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Muntlig information från fastighetsägaren

Någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

3 BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

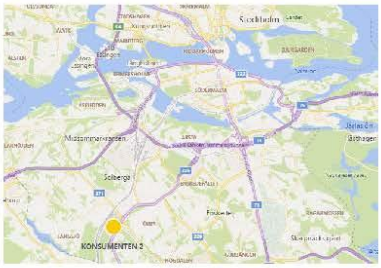
3.1 Allmänna uppgifter

Förvaltningsenhet	
Värderingsobjekt	Konsumenten 2
Fastighetstyp	###
Adress	Varuvägen 9, 9A-C
Område/stadsdel	Älvsjö industriområde
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm

3.2 Läge

Värderingsobjektet är beläget i Älvsjö industriområde, öster om Huddingevägen och söder om Stockholmsmässan i södra Stockholm. Området är ett av Stockholms stads minst kända industriområden. Bebyggelsen i området utgörs av kontor och industri/lager samt upplagsmark. Allmän service finns närmast i Hagsätra centrum. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss inom området, T-bana finns i Hagsätra och Pendeltåg i Älvsjö. Området har för närvarande relativt stora vakanser koncentrerade till ett fåtal objekt. Bland större hyresgäster i området kan nämnas Linjebuss, bussdepå med service och uppställning av bussar, AGA med gasdepå och Bosch Rexroth med tillverkningsindustri.

Konsumenten 2, som är upplåten med tomträtt och består av kontor och restaurang och resterande delar av industri och lager i flera plan.



3.3 Ägarförhållanden

Tomträttsinnehavare är Fastighets AB Silvervagnen (org. nr 556717-6838), som innehaft värderingsobjektet sedan 2007-03-20.

3.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 7 671 kvm och innehas med tomträtt. Tomten är något sluttande och den obebyggda delen är asfalterad.

3.5 Planförhållanden

För värderingsobjektet gäller följande planer.

Plan	Datum	Akt nr
Stadsplan: Älvsjö industriområde	1958-02-21	0180-5129A

Förutsättningen för värderingen är att befintlig bebyggelse i huvudsak överensstämmer med gällande plan.

3.6 Servitut

Enligt FDS-utdrag per 2021-02-11 finns inga servitut inskrivna på fastigheten.

3.7 Taxeringsvärden

Senaste allmänna fastighetstaxering skedde för hyreshus och industri 2019. Allmän taxering för hyreshus sker vart tredje år och för industri vart sjätte år.

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med typkod 426, industrienhet, annan tillverkningsindustri. Taxeringsvärdena redovisas i tabellen nedan.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Totalt
Industri	9 800	71 932	81 732
Summa	**9 800**	**71 932**	**81 732**

3.8 Byggnad

På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i fyra ovan mark samt en suterrängvåning i gatuplan. Byggnaden uppfördes 1976 och har sedan renoverats i etapper. I dagsläget inrymmer byggnaden främst kontor, men även inslag av lager/frys samt utbildningslokaler och garage.

Byggnaderna har stomme av betong, fasader i tegel och puts och yttertak belagt med papp. Byggnaden har 2 och 3-glasfönster med trä/aluminiumbågar. Det finns ett trapphus med hiss.

Flertalet av lokalerna har nyligen renoverats och håller god standard. Kontorslokalerna består av cellkontor med delsvis glasade innerväggar mot korridor och golv belagt med textil och tak av akustikplattor.

Utbildningslokalerna har även dessa en god standard och har nyligen renoverats för Ludus AB räkning.

Största hyresgästen är Quality office som bedriver ett kontorshotell. Lokalerna är väl tilltagna med cellkontor med delsvis glasade innerväggar mot korridor och golv belagt med textil och tak av akustikplattor.

I suterrängplanet finns en simbassäng för rehabilitering och babysim.

Bergfalk & Co AB bedriver hantering av fisk och har därav en kyl och frys samt lager och kontor.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftsventilation.

Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har i huvudsak gott skick och en relativt hög standard.

Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser samt ett större garage.

3.9 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

Lokalslag	Uthyrbar area, m²	Fördelning, %
Kontor	13 150	64%
Restaurang	640	3%
Utbildning	2 271	11%
Simhall	465	2%
Lager	4 062	20%
Summa area/andel	**20 588**	**100%**

Kontrollmätning har ej utförts.

3.10 Miljö

Enligt länsstyrelsens miljöövervakning av förorenade områden finns inga noterade föroreningar i mark eller byggnad per 2021-02-26.

Kontrolluppgifterna hämtas från Länsstyrelsens efterbehandlingsfunktion EBH-stödet som i enlighet med MIFO-metodiken (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) klassificerar förorenade områden inom riskklass 1–4. Riskklass 1 står för mycket stor risk och 4 för liten risk.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 EKONOMISK REDOVISNING

4.1 Hyresintäkter

Nedan redovisas utgående hyra och marknadshyra per lokalslag, exklusive fastighetsskattetillägg och eventuella övriga tillägg. Marknadshyra avser både uthyrda och vakanta lokaler. Andel avser respektive lokalslags andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt, exklusive fastighetsskatt.

Lokalslag	Utgående hyra		Marknadshyra		
	tkr	kr/m²	tkr	kr/m²	andel
Kontor	15 933	1 243	18 467	1 404	62%
Restaurang	789	1 232	789	1 232	3%
Utbildning	4 527	1 993	4 527	1 993	15%
Simhall	897	1 929	897	1 929	3%
Lager	3 858	981	4 425	1 089	15%
Summa	**26 004**	**1 292**	**29 104**	**1 414**	**98%**
P-platser	432	39 228	672	21 661	2%
Ej area	82	41 201	35	17 359	0%
Summa area/andel	**26 517**	**1 318**	**29 810**	**1 448**	**100%**

4.2 Vakans/hyresrisk

Nedan redovisas nuvarande uthyrningssituation.

Lokalslag	Vakant area, m²	Andel	Vakant hyra, tkr	Andel
Kontor	332	3%	465	3%
Restaurang	0	0%	0	0%
Utbildning	0	0%	0	0%
Simhall	0	0%	0	0%
Lager	130	3%	52	1%
Total vakans	**462**	**2%**	**517**	**2%**
P-platser	20		240	36%
Ej area	0		0	0%
Total vakans			**757**	**3%**

Fastigheten är till stor del uthyrd. Endast en kontorslokal om 332 kvm och en lageryta om 130 kvm är vakant vid värdetidpunkten. Dessa bedöms vara möjliga att hyra ut till angiven hyresnivå utan någon större hyresgästanpassning.

Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge har den långsiktiga hyresrisken bedömts till 4 procent.

4.3 Förfallostruktur hyresavtal

Värderingsobjektet har 32 kontrakt. Den vägda återstående kontraktstiden är 5,4 år. Det enskilt största kontraktet står för 16 procent av det totala hyresvärdet och löper t.o.m. december 2024.

I diagrammet nedan visas värderingsobjektets förfallostruktur för de olika hyresavtalen.

4.4 Kostnader för drift och underhåll

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll det första året i kalkylperioden har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från fastighetsägaren, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och löpande underhåll har bedömts till i genomsnitt 375 kr/kvm. De angivna kostnaderna är inklusive värme och VA. Avsättning för periodiskt underhåll har bedömts till i genomsnitt 60 kr/kvm.

Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

4.5 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för lokaler och industri beräknas med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler och 0,5 procent för industri. Utgående fastighetsskatt/avgift redovisas i nedanstående tabell.

	Taxeringsvärde, tkr	Skattesats	Fastighetsskatt/avgift, kr
Industri	81 732	0,5 %	408 660
Summa	**81 732**		**408 660**

Fastighetsskatten motsvarar 20 kr/kvm för lokaler. Av fastighetsskatten kan enligt hyreskontrakt 100 procent överföras på hyresgästerna.

4.6 Tomträttsavtal

Tomträttsavgälden uppgår till 445 000 kr/år motsvarande. Avgälden är bunden till 1 januari 2025 med 10-åriga avgäldsperioder. Uppsägning av avtalet får ske till 2041-01-01 och därefter till utgången av 40-års perioder.

Avgälden vid nästa avgäldsreglering har uppskattats hamna på nivån motsvarande 635 000 kr/år.

4.7 Belåning

Uttagna pantbrev enligt FDS-utdrag per den 2021-02-11 uppgår till 256 343 000 kr.

Uppgift om aktuell belåning saknas. Värdeanalysen förutsätter att värderingsobjektet är möjligt att belåna till idag marknadsmässiga villkor.

5 VÄRDEBEDÖMNING

5.1 Marknadsvärde

Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

5.2 Kontorsmarknad, utbud och efterfrågan

Hur framtiden kontorsmarknad kommer att se ut har varit ett högst aktuellt diskussionsämne sedan coronapandemin slog till i våras. Stora delar av företagens arbetsstyrka arbetar numera hemifrån och beläggningsgraden på kontoren har gått ned rejält. Sådant som diskuterades även innan pandemin har nu fått ökat fokus och pandemin har fungerat som en katalysator för utvecklingen av ökad digitalisering, ökad tolerans av distansarbete och högre önskan om mer flexibla kontor och mer varierande utformning av arbetsplatser.

Att kontorens betydelse skulle försvagas tycks dock inte vara slutsatsen, utan många företagsledare och medarbete är eniga om att alltmer distansarbete också bidrar till att kontoret får en allt mer betydelsefull samlingsplats. Dock kan ytan per anställd komma att minska i det fall att fler medarbetare regelmässigt arbetar viss tid hemifrån. Vidare är många eniga om att företag bör kunna erbjuda en ökad flexibilitet för att upplevas som en attraktiv arbetsplats.

Till följd av osäkerheten kring företagens framtida lokalbehov har andrahandsuthyrningar ökat och fastighetsägare har i vissa fall fått ge rabatter till hyresgäster som drabbats ekonomiskt.

Sett till genomförda transaktioner av kontor visar volymen på att det finns ett fortsatt stort intresse från investerare och det är snarare utbudet, än efterfrågan, som bromsar transaktionsaktiviteten.

Sammantaget bedömer Newsec att det per februari 2021 finns ett fortsatt stort intresse från investerare att förvärva kontorsfastigheter.

5.3 Jämförelsetransaktioner

I ortprisanalysen har studerats försålda industrifastigheter i Stockholmsområdet under 2019 och 2020.

I tabellen nedan redovisas resultatet av ovanstående urval.

Köpe-tidpunkt	Ort	Objekt	Fastighets-typ	Säljare	Köpare	Area (m²)	Köpeskilling (Mkr)	Kr/m²
januari 2019	Stockholm (Haninge)	Kalvsvik 16:23	Industri	NewCap	Stendörren	3 484	75	21 527
juni 2019	Stockholm (Tyresö)	Näsby 102:62	Industri	Valla asfalt & Mark AB	EmyInvest AB	946	9,0	9 514
juli 2019	Stockholm (Tyresö)	Mälaren 1	Industri	Tyresö Bostäder AB	Söderport Mälaren 1 AB	2 530	13,2	5 210
november 2019	Stockholm (Tyresö)	Näsby 38:14	Industri	Hammersta Fastigheter AB	privatperson	233	3,9	16 524
december 2019	Stockholm (Huddinge)	Ångmaskinen 5	Industri	Texab Fastigheter	Corem AB	2 600	41	15 769
januari 2020	Stockholm (Älvsberg)	Del av Kalvsvik 16:1	Industri	Newcap	Balder	4 000	85	21 250
mars 2020	Stockholm (Tyresö)	Mälaren 2	Industri	Heimflex Fastighets AB	Grundbulten 32776 AB	2 055	7,9	3 830
augusti 2020	Huddinge (Flemings-berg)	Anoden 2, 5	Industri	Strömberg Förvaltnings AB	Corem	8 300	133	16 024
september 2020	Stockholm (Tyresö)	Tennet 4	Industri	privatperson	Coeli Tyresö AB	3 065	44	14 356
november 2020	Stockholm (Tyresö)	Harviken 9:8	Industri	OV Fastigheter AB	Forma 7635 AB	660	9,7	14 689
december 2020	Stockholm (Farsta)	n/a	Industri	Wästbygg	Niam	45 000	900	20 000
MEDEL						6 625	120	14 427

Försäljningspriserna har ett medeltal om ca 14 400 kr/kvm.

Då värderingsobjektet även inrymmer kontorslokaler är det av intresse att studera genomförda transaktioner avseende kontorsfastigheter i yttre delarna av Stockholm.

I tabellen nedan redovisas resultatet av ovanstående urval. En del av affärerna nedan har inslag av industrilokaler.

Köpe-tidpunkt	Ort	Fastighets-beteckning	Fastighets-typ	Säljare	Köpare	Area (kvm)	Köpe-skilling (milj kr)	Kr/kvm
2020-02-03	Stockholm (Huvudsta)	Sparrisen 2	Mengus	Mälö Fastigheter	Mengus	12 700	305	24 016
2020-03-27	Stockholm (Nacka)	Del av Skarpnäs 6:12	Genova Fastigheter	Cija Tank Förvaltning AB	Genova Fastigheter	2 000	40	20 000
2020-06-25	Stockholm (Sollentuna)	Elfenbenet 1	Serafim	KTI Holding	Serafim	4 600	70	15 217
2020-07-16	Stockholm (Huddinge)	Regulatorn 2	Fabege	WA Fastigheter	Fabege	46 175	760	16 459
2020-08-10	Stockholm (Huddinge)	Anoden 2, 5	Corem	Strömberg Förvaltnings AB	Corem	8 300	133	16 024
2020-10-15	Stockholm (Botkyrka, Haninge)	Koborg 2, Skyttbrink 36, Jordbromalm 4:5, Slipskivan 9	Corem	Baldman Fastigheter	Corem	4 250	90	21 176
2020-11-06	Stockholm (Täby)	Tändstiftet 2	Europeiska motor	Kungsleden	Europeiska motor	2 184	46	21 062
2020-12-15	Stockholm (Akalla)	Vanda 3	Pictet & Brunswick	Bonnier Fastigheter	Pictet & Brunswick	63 000	1 000	15 873
2020-12-23	Stockholm (Albyberg)	Kalvsvik 16:20	Corem	SVT Aapro	Corem	6 200	132	21 290
2021-01-15	Stockholm (Botkyrka)	Lärpojken 4	Okänd	Titania	unknown	2 430	40	16 461
2021-02-18	Stockholm (Örnsberg)	Instrumentet 13, Instrumentet 18	Vincero Fastigheter	Corem	Vincero Fastigheter	5 700	115	20 175
2021-02-23	Stockholm (Huddinge)	Verkstaden 14, Verkstaden 18, Verkstaden 21, Hantverket 2, Hantverket 12, Tonfisken 3	Vincero Fastigheter	Several Sellers	Vincero Fastigheter	9 500	225	23 684

Försäljningspriserna varierar i intervallet 24 016 –15 217 kr/kvm, med ett medeltal om 19 287 kr/kvm.

Den 3:e mars 2020 förvärvades Motståndet 7, 9 och Magnetern 25 i Ulvsunda av Svenska Hus. Säljare är Mälö Dastigheter. Fastigheterna är belägna i Ulvsunda industriområde. Motståndet 7 & 9 är tomträtter medan Magneten 25 är äganderätt. Uthyrbar area utgörs av 9 100 kvm kontor, lager och produktion. Köpeskillingen är inte kommunicerad men bedöms översiktligt till 13 000 – 17 000 kr/kvm.

En affär som genomförde den 3:e februari 2020 bedöms som jämförbar med objektet där Sparrisen 2 i Huvudsta förvärvades av Mengus från Mälö. Fastigheten är en äganderätt med byggnad uppförd 1974, belägen ca 150 m från Huvudsta T-bana. Bland hyresgästerna fanns vid förvärvstillfället ett tiotal hyresgäster där de största var Unilabs och TeamOlmed. Ca 35% av ytan var vakant. Mengus tecknade en månad efter förvärvet ett nytt avtal avseende 1 100 kvm med Trafikverket till hyresnivå strax under 3 000 kr/kvm. Uthyrbar area utgörs av ca 12 650 kvm lokaler. Köpeskillingen uppgick till 305 mkr, motsvarande 24 000 kr/kvm. Normaliserad direktavkastningen vid förvärvstillfället bedöms till ca 5,25%.

Som tidigare nämnts baseras värdebedömningen på analyser av försålda objekt. Det absolut viktigaste nyckeltalet som då härleds är direktavkastningskravet, dvs vilket avkastningskrav som objektet har åsatts. Avkastningskravet är en sammanvägning av en rad parametrar, bland annat hyresnivå, läge, uthyrningsgrad/vakansrisk, fördelning bostäder/lokaler och typ av lokaler samt byggnadens skick och standard.

För värderingsobjektet har direktavkastningskravet bedömts till cirka 5,6 procent.

5.4 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc.

Till grund för kassaflödeskalkylen (se bilaga) har lagts följande förutsättningar och antaganden:

- Inflation 1,25 procent 2021, 1,75 procent 2022, därefter 2,0 procent årligen
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktsperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav på sista årets netto om 5,57 procent. Detta bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet
- Kalkylränta 7,6 procent

Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändring endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall.

Kassaflödesanalysen, inklusive eventuella tillägg och avdrag, ger ett marknadsvärde för tomträtten Stockholm Konsumenten 2 vid värdetidpunkten 26 februari 2021 om **454 000 000 kr (454 Mkr)**, motsvarande **22 052 kr/kvm**.

5.5 Känslighetsanalys

	Värdepåverkan Mkr	
Förändring av parameter	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	-21,2	22,6
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-16,7	19,9
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	20,2	-20,2
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenhet	-5,8	5,8
Drift och underhåll +/- 10 procent	-16,2	16,2

5.6 Slutbedömning

Marknadsvärdet för tomträtten Stockholm Konsumenten 2 vid värdetidpunkten 26 februari 2021 bedöms till **454 000 000 kr (454 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Stockholm, 2021-02-26

NEWSEC ADVICE AB

Linus Åhs

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

		Värdetidpunkt	**2021-02-26**
Beteckning	**Konsumenten 2**	Kalkylen utförd av	**Linus Åhs**
Adress	**Varuvägen 9, 9A-C**	Datum	**2021-02-26**
Område	**Älvsjö industriområde**	Besiktningsdatum	**2019-07-01**
Kommun	**Stockholm**		
Län	**Stockholm**	Tomtareal	**7 671 m²**

Taxeringsinformation

Typkod 426, industrienhet, annan tillverkningsindustri

Värdeår 1982

	Taxeringsvärde, tkr				Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt	Skattesats	kr	kr/m²
Industri	9 800	71 932	81 732	0,5 %	408 660	20
Summa	9 800	71 932	81 732		408 660	20

Tomträttsavgäld

Avgäld 445 000 kr per år t.o.m. 2025-01-01. Bedömd avgäld därefter 635 000 kr per år.

Lokalslag	Uthyrbar area				Uthyrt				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m²	andel	Därav vakant m²	andel	Utgående hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²	Bedömd hyra*) tkr	kr/m²
Kontor	13 150	64 %	332	3 %	15 933	1 243	18 002	1 404	465	1 400	18 467	1 404
Restaurang	640	3 %	0	0 %	789	1 232	789	1 232	0	0	789	1 232
Utbildning	2 271	11 %	0	0 %	4 527	1 993	4 527	1 993	0	0	4 527	1 993
Simhall	465	2 %	0	0 %	897	1 929	897	1 929	0	0	897	1 929
Lager	4 062	20 %	130	3 %	3 858	981	4 373	1 112	52	400	4 425	1 089
Summa	20 588	100 %	462	2 %	26 004	1 292	28 587	1 420	517	1 119	29 104	1 414
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
P-platser	31		20		432	39 228	432	39 228	240	12 000	672	21 661
Ej area	2		0		82	41 201	35	17 359	0	0	35	17 359
Summa	-	-	-	-	26 517	1 318	29 053	1 444	757	1 638	29 810	1 448

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. För p-platser, garageplatser och ej area anges hyran per plats.

KONSUMENTEN 2, STOCKHOLM

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

		Q1-Q4 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Inflationsantagande		1,25%	1,75%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lokaler: andel löpande kontrakt		95,8%	92,5%	80,5%	72,9%	18,5%	16,4%	16,4%	16,4%	15,7%	15,2%	15,2%	15,2%	15,2%	15,2%	6,3%	0,0%
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	4%
INTÄKTER	*(kr/m² år 1)*	(initialt 3%)															
Lokaler	*(1 323)*	27 235	27 587	28 049	28 736	31 951	32 590	33 242	33 907	34 586	35 277	35 983	36 703	37 438	38 186	38 950	39 729
Tillägg fastighetsskatt	*(20)*	409	409	409	409	460	460	460	460	460	460	518	518	518	518	518	518
Tillägg värme, övrigt	*(310)*	6 385	6 465	6 578	6 710	6 844	6 981	7 120	7 263	7 408	7 556	7 707	7 861	8 019	8 179	8 342	8 509
Vakans, hyresförlust	*-(43)*	-885	-895	-911	-932	-1 021	-1 041	-1 061	-1 082	-1 104	-1 126	-1 149	-1 172	-1 195	-1 219	-1 612	-1 755
Avgår, tillkommer	*-(30)*	-609	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	*(1 580)*	32 534	33 545	34 125	34 922	38 234	38 990	39 761	40 548	41 350	42 168	43 059	43 911	44 779	45 664	46 198	47 001
KOSTNADER	*(kr/m² år 1)*																
Driftkostnad	*(375)*	7 729	7 826	7 963	8 122	8 285	8 450	8 619	8 792	8 968	9 147	9 330	9 516	9 707	9 901	10 099	10 301
Avsättning för periodiskt underhåll	*(60)*	1 235	1 251	1 273	1 298	1 324	1 350	1 377	1 405	1 433	1 462	1 491	1 521	1 551	1 582	1 614	1 646
Fastighetsskatt industri	*(20)*	409	409	409	409	460	460	460	460	460	460	518	518	518	518	518	518
Tomträttsavgäld	*(22)*	445	445	445	445	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635
Övrigt	*(0)*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	*(477)*	9 818	9 930	10 089	10 274	10 704	10 896	11 092	11 292	11 496	11 704	11 974	12 191	12 411	12 637	12 866	13 100
Driftnetto, tkr	*(1 103)*	22 716	23 614	24 036	24 648	27 531	28 094	28 669	29 256	29 854	30 464	31 085	31 720	32 368	33 028	33 332	33 901
Avgår, tillkommer																	
Investering																	
Förväntat kassaflöde, tkr		22 716	23 614	24 036	24 648	27 531	28 094	28 669	29 256	29 854	30 464	31 085	31 720	32 368	33 028	33 332	33 901

Kalkylränta	7,8%
Direktavkastning sista årets netto	5,57%
Nuvärde restvärde år 15, tkr	202 308
Nuvärde årliga driftnetton år 1-15, tkr	251 231
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0
Avrundning	462
MARKNADSVÄRDE	**454 000 000 kr**

Värdetidpunkt	**feb-2021**
Besiktningsdatum	*jul-2019*
Uthyrbar area	20 588 m²
Marknadsvärde, kr/m²	22 052
Första årets driftnetto/marknadsvärde	5,0%
Marknadsvärde/första årets hyra	14,0
Marknadsvärde/marknadshyra	12,3
Taxeringsvärde, tkr	81 732
Marknadsvärde/taxeringsvärde	5,6

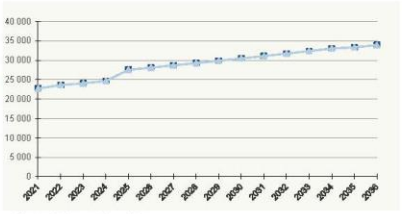


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

Newsec Advice AB

Avgår/tillkommer intäkter	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Hyresrabatt Ludus AB	-609															
SUMMA	-609	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

NEWSEC

KONSUMENTEN 2, STOCKHOLM
Varuvägen 9, 9A-C

Hyreslista
2021

Belopp i tkr om inget annat anges

Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m² (enheter)	Löptid t o m	Bas-hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra tkr	Aktuell hyra kr/m²	Bedömd hyra kr/m²	Bedömd hyra ind-%	Tillägg f-skatt	Tillägg övrigt
Vattenhuset AB	Simhall	465	jun-23	897	100	336,97	897	1 929 (2 507)	1 929	100	9	261
Sun Dental Labs AB	Kontor	305	feb-24	296	100	336,97	296	970 (1 268)	**1 300**	100	7	84
Oljeplanering AB	Kontor	165	mar-24	151	100	336,97	151	914 (1 424)	**1 200**	100	38	46
Net4Mobility HB *Antenner*	Ej area	1	jan-22	35	100	336,97	35	34 718 (104 912)	34 718	100		70
Yara AB	Kontor	266	okt-22	427	100	336,97	427	1 605 (1 895)	1 605	100	8	69
Bergfalk & Co AB	Lager	2 682	dec-24	2 506	100	336,97	2 506	934 (1 827)	**1 100**	100	84	2 309
Bergfalk & Co AB	Lager	1 040	dec-24	1 073	100	336,97	1 073	1 032 (2 055)	**1 100**	100	41	1 023
Kaiyun Restaurang AB	Restaurang	640	maj-22	789	100	336,97	789	1 232 (1 927)	1 232	100	20	425
Ludus AB *Yrkesgymnasium*	Utbildning	2 271	maj-35	4 527	100	336,97	4 527	1 993 (2 416)	1 993	100	181	778
Omsorgshuset i Stockholm AB	Kontor	593	aug-24	1 048	100	336,97	1 048	1 767 (2 183)	1 767	100	37	210
Poster Store Sverige AB *Nytt avtal*	Lager	210	feb-21	279	100	336,97	279	1 326 (1 934)	1 326	100	11	117
Salto Systems AB	Kontor	415	dec-23	730	100	336,97	730	1 759 (2 149)	1 759	100	31	131
MS Qonceptus Group AB	Kontor	110	feb-22	159	100	336,97	159	1 450 (1 991)	1 450	100	8	51
Poster Store Sverige AB *Nytt avtal*	Kontor	130	feb-21	191	100	336,97	191	1 470 (1 845)	1 470	100	8	41
Skura Sweden AB	Kontor	118	aug-24	174	100	336,97	174	1 477 (1 866)	1 477	100	9	36
BA Konstgjuteri AB	Kontor	235	maj-29	364	100	336,97	364	1 548 (1 927)	1 548	100	14	75
QO Söder AB	Kontor	1 510	dec-22	2 050	100	336,97	2 050	1 358 (1 443)	1 358	100	27	103
QO Söder AB	Kontor	4 361	dec-24	4 900	100	336,97	4 900	1 124 (1 182)	**1 350**	100	74	181
QO Söder AB	Kontor	4 099	dec-24	4 600	100	336,97	4 600	1 122 (1 182)	**1 350**	100	82	164
Poster Store Sverige AB *Tilläggsavtal*	Ej area	1	feb-21	48	100	336,97	48	47 684 (49 580)	**0**	100	0	2
Urbaser AB	Kontor	511	sep-25	843	100	336,97	843	1 650 (2 106)	1 650	100	23	210
Ludus AB/Teknikgymnasiet	P-platser	1	dec-23	11	100	336,97	11	11 254 (11 254)	11 254	100		
Yara AB	P-platser	1	okt-22	17	100	336,97	17	16 506 (16 506)	16 506	100		
Yara AB	P-platser	1	okt-22	17	100	336,97	17	16 506 (16 506)	16 506	100		
Annelie Malm	P-platser	1	jun-21	10	100	336,97	10	9 600 (9 600)	9 600	100		
Yara AB	P-platser	1	okt-21	12	100	336,97	12	12 227 (12 227)	12 227	100		
Ludus AB/Teknikgymnasiet	P-platser	1	dec-21	12	100	336,97	12	12 360 (12 360)	12 360	100		
Skura Sweden AB	P-platser	1	dec-21	12	100	336,97	12	12 360 (12 360)	12 360	100		
Bergfalk	P-platser	1	dec-24	217	100	336,97	217	216 598 (216 598)	216 598	100		
BA Konstgjuteri AB	P-platser	1	jun-21	12	100	336,97	12	12 360 (12 360)	12 360	100		

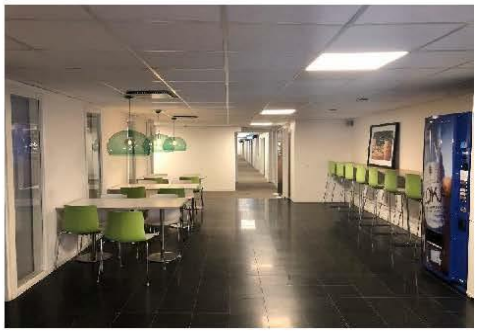
NEWSEC

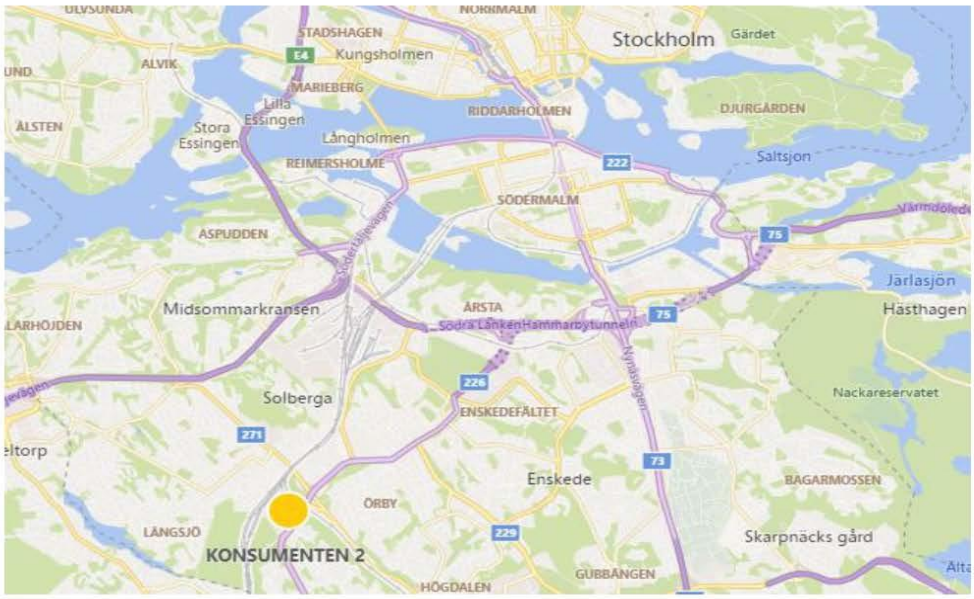
KONSUMENTEN 2, STOCKHOLM
Varuvägen 9, 9A-C

Hyreslista
2021

Belopp i tkr om inget annat anges

Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m² (enheter)	Löptid t o m	Bas-hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra tkr	Aktuell hyra kr/m²	Bedömd hyra kr/m²	Bedömd hyra ind-%	Tillägg f-skatt	Tillägg övrigt
Bergfalk	P-platser	1	maj-23	67	100	336,97	67	66 732 (66 732)	66 732	100		
Omsorgshuset i Stockholm AB	P-platser	1	jun-21	45	100	336,97	45	45 000 (45 000)	45 000	100		
Vakant *Plan 6*	Kontor	332				336,97			**1 400**	100		
Vakant *Skyddsrum*	Lager	130				336,97			**400**	100		
Vakant *P-tillstånd vakanta*	P-platser	20				336,97			**12 000**	100		




Stockholm
Gärdet
STADSHAGEN
Kungsholmen
ALVIK
MARIEBERG
Lilla Essingen
Stora Essingen
ÄLSTEN
RIDDARHOLMEN
DJURGÅRDEN
Långholmen
REIMERSHOLME
Saltsjön
SÖDERMALM
ASPUDDEN
Midsommarkransen
ÅRSTA
Södra Länken
Hammarbytunneln
Järlasjön
Hästhagen
Solberga
ENSKEDEFÄLTET
Nackareservatet
Enskede
BAGARMOSSEN
ÖRBY
LÅNGSJÖ
KONSUMENTEN 2
Skarpnäcks gård
GUBBÄNGEN
HÖGDALEN

Älvsjö industriområde
Varuvägen
Varuvägen

Älvsjö industriområde
Varuvägen
Varuvägen

Pendeltåg-Älvsjö
226
Standarvägen
Sjättenovembervägen
Karrbossevägen
Drabbningsvägen
Längsjövägen
Herr Stensvägen
Havskyttvägen
Klubbevägen
Bågspännarvägen
Älvsjö idrottsplats
Huddingevägen
Magelungsvägen
ÄLVSJÖ
Älvsjö industriområde
271
Varuvägen
Konsumentvägen
Grossistvägen
226
Ormkärrsvägen
Lillhagsvägen
Magelungsvägen

Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-02-11

Fastighet

Beteckning
Stockholm
Konsumenten 2

UUID:
909a6a41-bee0-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
010094209

Län- och kommunkod
0180

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2020-06-10

Distrikt
Brännkyrka

Distriktskod
212096

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2021-02-10

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress

Varuvägen 9, 9A-C
125 30 Älvsjö

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6574167.5	671332.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7 671 kvm	7 671 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556717-6838 Fastighets AB Silvervagnen Vikdalsgränd 10a 131 51 Nacka	1/1	2007-05-14	07/12310

Köp (även transportköp): 2007-03-20
Köpeskilling: 48.000.000 SEK, avser hela tomträtten.

Anmärkning: Beviljad 07/15606

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1974-12-04	74/1412	1974-11-26
Ändamål	**Avgäld**	
Industri	445.000 SEK	
Avgäldsperiod	**Perioddatum från**	
10 år	1975-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	**Efterföljande uppsägningsperiod**	**Inskränkningar**
2055-01-01	40 år	Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ny avgäld 05/35608, ny avgäld 99/50248, nytt ändamål 05/27961, ny avgäld 87/63500, ny avgäld d-2015-00394079:1

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1930-12-08	30/19
Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret			
Box 8189 104 20 Stockholm			
Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun			
Köp (även transportköp): 1930-09-19 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Anmärkning 84/18570			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 58

Totalt belopp: 256.343.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	12.000.000 SEK	1976-06-02	76/3123
Anmärkning: Sammanföring 90/21057			
2	500.000 SEK	1977-06-29	77/2971
3	500.000 SEK	1977-06-29	77/2972
4	500.000 SEK	1977-06-29	77/2973
5	500.000 SEK	1977-06-29	77/2974
6	500.000 SEK	1977-08-24	77/3838
7	500.000 SEK	1977-08-24	77/3839
8	500.000 SEK	1978-01-11	78/107
9	500.000 SEK	1978-01-11	78/108
10	500.000 SEK	1978-01-11	78/109
11	500.000 SEK	1978-01-11	78/110
12	500.000 SEK	1978-01-11	78/111
13	500.000 SEK	1978-01-11	78/112
14	500.000 SEK	1978-01-11	78/113

15	500.000 SEK	1978-01-11	78/114
16	500.000 SEK	1978-01-11	78/115
17	500.000 SEK	1978-01-11	78/116
18	1.000.000 SEK	1979-06-20	79/4287
19	1.000.000 SEK	1979-06-20	79/4288
20	1.000.000 SEK	1979-06-20	79/4289
21	1.000.000 SEK	1979-06-20	79/4290
22	1.000.000 SEK	1979-06-20	79/4291
23	1.000.000 SEK	1979-06-20	79/4292
24	1.000.000 SEK	1979-06-20	79/4293
25	1.000.000 SEK	1979-06-20	79/4294
26	1.000.000 SEK	1979-06-20	79/4295
27	1.000.000 SEK	1979-06-20	79/4296
28	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30647
29	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30648
30	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30649
31	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30650
32	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30651
33	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30652
34	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30653
35	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30654
36	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30655
37	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30656
38	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30657
39	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30658
40	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30659
41	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30660
42	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30661
43	1.000.000 SEK	1981-05-22	81/30662
44	500.000 SEK	1982-07-07	82/37764
45	500.000 SEK	1982-07-07	82/37765
46	30.000.000 SEK	1988-05-30	88/26820
47	6.000.000 SEK	1988-05-30	88/26822
48	3.000.000 SEK	1988-05-30	88/26824
49	12.275.000 SEK	2009-03-05	09/3938
50	16.000.000 SEK	2009-11-04	09/25520
51	4.925.000 SEK	2010-03-31	10/8453
52	4.000.000 SEK	2010-12-22	10/30650
53	8.700.000 SEK	2017-01-26	D-2017-00033573:1
54	5.123.000 SEK	2018-03-15	D-2018-00121445:1
55	27.017.000 SEK	2019-06-27	D-2019-00290362:1
56	64.000.000 SEK	2019-07-22	D-2019-00329180:1
57	17.274.000 SEK	2020-01-02	D-2020-00002655:1

58	11.029.000 SEK	2020-06-02	D-2020-00220125:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Älvsjö industriområde	1958-02-21	0180-5129A

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, annan tillverkningsindustri (426)

163658-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	81.732.000 SEK	71.932.000 SEK	9.800.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556717-6838 Fastighets AB Silvervagnen Vikdalsgränd 10a 131 51 Nacka	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 158636043.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
9.800.000 SEK	0180113	
Tomtareal	**Byggrätt ovan mark**	**Riktvärde tomtareal**
7 670 kvm		1 300 SEK/kvm

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 158638043.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
23.000.000 SEK	4 000 kvm	Normala
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1976		1982

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 174391043.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
2.732.000 SEK	805 kvm	Normal
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1976		1982

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 158639043.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
18.200.000 SEK	4 810 kvm	Hög
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1976		1982

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 158637043.

Taxeringsvärde	Yta	Standardpoäng
28.000.000 SEK	6 600 kvm	25
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1976		1982

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-08-07	0180-A459/1967
Införd i tomtboken	1967-08-17	

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 1:178

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Konsumenten 2	1980-04-01	0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm
Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund office
Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm
Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg
Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax +46 31 721 30 01

Malmö
Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Roseni 7
EE-10134 Tallinn
Tel +372 6640 540
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Zala street 1
Riga, LV-1011
Tel +371 6750 8400
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Gediminas av. 20
LT-01103 Vilnius
Tel +370 5 252 6444
info@newsec.lt

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

Proformaredovisning

BAKGRUND

Den 19 maj 2021 tecknade Oscar Properties avtal med G.G Egendomar AB och Trenäs Förvaltning AB om att förvärva tre kommersiella fastigheter belägna i Göteborg, Trollhättan och Nyköping. Förvärven är villkorade av finansiering och finansieras delvis genom en riktad emission om 19,25 miljoner kronor. Köpeskillingen baseras på ett fastighetsvärde om 77 miljoner kronor. Fastigheternas gemensamma årliga driftnetto uppgår till cirka 4,6 miljoner kronor och den genomsnittliga avtalstiden är 13 år. Tillträde sker under tredje kvartalet 2021. Förvärven finansieras delvis genom en riktad emission om 19,25 miljoner kronor. Emissionskursen fastställs i samband med tillträdet.

Den 12 maj 2021 tecknade Oscar Properties avtal med Stenhus Köping Förvaltning AB om att förvärva fyra fastigheter i Köping med inslag av bostäder. Förvärven finansieras genom en riktad emission om 15 miljoner kronor. Emissionskursen fastställs i samband med tillträdet. Driftnettot uppgår till cirka 7,8 miljoner kronor med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 119 miljoner kronor. De fyra fastigheterna är belägna i centrala Köping och inrymmer tillsammans en uthyrbar area om 14 000 kvadratmeter. Oscar Properties förväntas att tillträda fastigheterna i slutet av andra kvartalet 2021.

Den 23 april 2021 tecknade Oscar Properties avtal med Kvalitena AB (Publ) om att förvärva 16 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 930 miljoner kronor med ett årligt driftnetto uppgående till cirka 60 miljoner kronor. Förvärven finansieras genom en apportemission om 150 miljoner kronor och till resterande del genom eget kapital och sedvanlig bankfinansiering. Förvärvet är villkorat av finansiering. Transaktionen gäller 16 fastigheter i Helsingborg, Skellefteå, Skövde, Sundsvall och Umeå med flera orter som tillsammans inrymmer en uthyrningsbar area om cirka 100 000 kvadratmeter. De tre största hyresgästerna står för 45 procent av hyresintäkterna och avtalen för dessa har en genomsnittlig löptid på 10,8 år. Totalt uppgår hyresvärdet till cirka 70 miljoner kronor årligen och merparten av hyresavtalen är så kallade triple net. Tillträde beräknas ske under det tredje kvartalet 2021.

Den 22 april 2021 tecknade Oscar Properties avtal om att förvärva fem fastigheter i Skåne av Sven-Olof Johanssons bolag Compactor fastigheter AB, (publ). Fastigheterna har ett underliggande fastighetsvärde på totalt 110 miljoner kronor och transaktionen finansieras genom en apportemission av aktier om 55 miljoner kronor. Efter affären kommer Sven-Olof Johansson, via bolag, äga cirka 5 procent i Oscar Properties. Fastigheterna är belägna i Lund, Ängelholm och Bjuv och bland hyresgästerna finns Coop och ICA. Genomsnittlig avtalslängd för fastigheterna är motsvarande 4,1 år och den totala uthyrbara arean uppgår till 6 900 kvadratmeter. Tillträde beräknas ske under tredje kvartalet 2021.

Den 15 mars 2021 tecknade Oscar Properties avtal med Duseborg AB och Atlas Industrier AB om att förvärva två kommersiella fastigheter i industriområdet Tornby i Linköping. Köpeskillingen baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 97,5 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Fastigheternas gemensamma driftnetto uppgår till 6,1 miljoner kronor. Fastigheterna inrymmer kontor, lager och industri fördelat på en uthyrbar area om cirka 10 000 kvadratmeter. Lokalerna är uthyrda till ett flertal olika hyresgäster och fastigheterna bedöms ha en stor utvecklingspotential. Förvärven är villkorade av finansiering och finansieras delvis genom en riktad emission om 15 miljoner kronor. Emissionskursen fastställdes i samband med tillträdet. Förvärvet tillträddes 1 juni 2021.

Den 9 mars 2021 tecknade Oscar Properties avtal med Maelir Fastigheter AB om att förvärva 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. Fastigheterna är fullt uthyrda till en, respektive två, hyresgäster, och inrymmer tillsammans en uthyrbar area om 22 000 kvadratmeter. Hyresavtalen är ”double- och triple net”, med en genomsnittlig avtalslängd på motsvarande 3,3 år. Tillträde förväntas ske under andra kvartalet 2021.

Den 10 februari 2021 tecknade Oscar Properties avtal med Rotebroledens Industrihus Holding AB om att förvärva en nyproducerad fastighet i Rotebro, norr om Stockholm med fastighetsbeteckning Järfälla Sollentuna Häradsallmäning 1:28. 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.

Den 9 december 2020 tecknade Oscar Properties ett avtal med Peter Eriksson Fastighets AB om att förvärva fem kommersiella fastigheter i Västberga/Älvsjö för 745 miljoner kronor. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 33.491 kvadratmeter, som i huvudsak består av kontor, handel, lätt industri och lager. Samma datum tecknades ett avtal med Kvalitena om att förvärva en lagerfastighet i Helsingborg för 645 miljoner kronor. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 62.000 kvadratmeter. Förvärvet tillträddes den 30 april 2021. Förvärvet av fastighetsportföljerna var villkorat av att Oscar Properties erhöll nödvändig finansiering för att genomföra förvärven. Bolaget finansierade förvärven genom en kombination av vederlagsaktier, lån och eget kapital. Mer specifikt finansierades förvärven genom banklån om ca 973 mkr, säljarrevers om ca 158 mkr samt eget kapital fördelat på vederlagsaktier om ca 117 mkr och företrädesemission om cirka 142 mkr.

Den 13 oktober 2020 ingick Oscar Properties ett avtal med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) om att förvärva Valerum Fastighetsportfölj för 1,4 mrdkr. Moderbolaget i koncernen för fastighetsportföljen är Valerum Fastighets AB. Fastighetsportföljen består av 37 fastigheter med en uthyrningsbar area om 137.502 kvadratmeter som i huvudsak består av kontor, handel, lätt industri och lager, hotell samt bostäder. Ca 70 procent av fastighetsvärdet relateras till fastigheter belägna i Helsingborg, Karlskrona, Oskarshamn, Höganäs och Motala. Tillträdet för förvärven var den 30 december 2020 och Valerum ingår således in Oscar Properties konsoliderade balansräkning per den 31 december 2020. Förvärvet av Valerum finansierades av ett seniort säkerställt obligationslån om 710 mkr, banklån om 201 mkr, säljarrevers om 230 mkr och eget kapital i form av en företrädesemission om ca 326 mkr.

Förvärven bedöms ha en betydande påverkan på Oscar Properties framtida resultat och finansiella ställning och en proformaredovisning har därför upprättats

Proformaredovisningen har granskats av Bolagets revisor, se ”Revisorsrapport avseende proformaredovisning”.

SYFTET MED PROFORMAREDOVISNINGEN

Syftet med proformaredovisningen är att presentera en översiktlig illustration avseende hur förvärven och finansieringen av bolagen i nedanstående tabell

Förvärvat bolag	Säljare	Portfölj
BK Hållet AB	GG Egendomar AB	Göteborg/Trollhättan/Nyköping
BK Trollhättan AB	GG Egendomar AB	Göteborg/Trollhättan/Nyköping
Kärrakulla Fastighets AB	Trenäs Förvaltning AB	Göteborg/Trollhättan/Nyköping
Köping Midgård AB	Stenhus Köping Förvaltning AB	Köping
Köping Midgård 14 AB	Stenhus Köping Förvaltning AB	Köping
Stenhus Köping Njord AB	Stenhus Köping Förvaltning AB	Köping
Fastighets AB Lerum	Kvalitena AB	Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl
Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2	Kvalitena AB	Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl
Högmossen Fastigheter AB	Kvalitena AB	Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl
Kvalitena Sutaren 14 AB	Kvalitena AB	Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl
NF Fastigheter AB	Kvalitena AB	Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl
Sigtuna 10:2 AB	Kvalitena AB	Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl
GD Fastigheter I AB	Kvalitena AB	Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl
GD Fastigheter II AB	Kvalitena AB	Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl
Skravsätt Fastighets AB	Kvalitena AB	Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl
Skövde Vidare 1 AB	Kvalitena AB	Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl
Sveavalvet Flen AB	Kvalitena AB	Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl
Fastighets AB Rovan i Ängelholm AB	Compactor Fastigheter AB	Skåne
Fastighets AB Klostret 3 i Lund AB	Compactor Fastigheter AB	Skåne
Fastighets AB Fagotten 6 i Lund AB	Compactor Fastigheter AB	Skåne
Fastighets AB Bjuv 8:7 AB	Compactor Fastigheter AB	Skåne
Goldcup 27186 AB (Gården 2)	Duseborg AB	Linköping
Goldcup 27187 AB (Generalen 7)	Atlas Industrier AB	Linköping
Katrineholm Mejeriet 12 AB	Mejeriet 12	Katrineholm/Falköping
BW Stalaktiten 4 AB	Stalaktiten 4	Katrineholm/Falköping
Rotebroledens Industrihus AB	Rotebroledens Industrihus Holding aB	Rotebro
Kvalitena Kylskåpet AB	Kvalitena AB	Helsingborg
Fastighets AB Silvervagnen	Peter Eriksson Fastigheter AB	Västberga/Älvsjö
Jaypi Fastigheter AB	Peter Eriksson Fastigheter AB	Västberga/Älvsjö
Fastighets AB Vretenborgsvägen 5	Peter Eriksson Fastigheter AB	Västberga/Älvsjö
Fastighets AB E13	Peter Eriksson Fastigheter AB	Västberga/Älvsjö
Valerum Fastighets AB	SBB	Valerum

skulle kunna ha haft på Oscar Properties:

- Konsoliderade resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2020 som om transaktionerna för samtliga trettiotvå bolag genomförts och tillträtts per den 1 januari 2020.

- Konsoliderade balansräkning per den 31 december 2020 som om förvärven från G.G Egendomar, Trenäs Förvaltning AB, Stenhus Köping Förvaltning AB, Kvalitena AB, Compactor Fastigheter AB, Duseborg AB, Atlas Industrier AB, Maelir Fastigheter AB, Rotebroledens Industrihus Holding AB, Peter Eriksson Fastighets AB och Kvalitena hade genomförts och tillträtts per den 31 december 2020. Valerum tillträddes per den 30 december 2020 och ingår i Oscar Properties konsoliderade balansräkning per den 31 december 2020.

Proformaredovisningen presenteras enbart för illustrationsändamål och illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte Bolagets verkliga resultat eller finansiella ställning. Syftet med proformaredovisningen är endast att informera och belysa fakta och inte att visa Bolagets resultat eller finansiella ställning vid någon specifik framtida tidpunkt. Följaktligen bör potentiella investerare inte fästa otillbörlig vikt vid proformaredovisningen.

GRUNDER OCH ANTAGANDEN FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Underlag
Proformaresultaträkningen för perioden 1 januari – 31 december 2020 och balansräkningen per 31 december 2020 är baserad på Oscar Properties reviderade finansiella rapporter för perioden 1 januari – 31 december 2020.

Finansiell information för samma period för BK Hållet AB, BK Trollhättan AB, , Köping Midgård AB, Köping Midgård 14 AB, Stenhus Köping Njord AB, Fastighets AB Lerum, Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2, Högmossen Fastigheter AB, Kvalitena Sutaren 14 AB, Skravsätt Fastighets AB, Skövde Vidare 1 AB, Sveavalvet Flen AB, Kvalitena Kylskåpet AB, Fastighets AB Silvervagnen, Jaypi Fastigheter AB, Fastighets AB Vretenborgsvägen 5 och Fastighets AB E13 baseras på bolagens oreviderade interna rapporter för perioden januari-30 december 2020.

Kärrakulla Fastighets AB och Rotebroledens Industrihus AB har brutet räkenskapsår och till proformaredovisningen har bolagets interna finansiella rapporter för perioden 2020-01-01-2020-12-31 använts.

NF Fastigheter AB, Sigtuna 10:2 AB, GD Fastigheter 1 AB, GD Fastigheter II AB, Fastighets AB Rovan i Ängelholm AB, Fastighets AB Klostret 3 i Lund AB, Fastighets AB Fagotten 6 i Lund AB, Fastighets AB Bjuv 8:7 AB, Goldcup 27186 AB (Gården 2), Goldcup 27187 AB (Generalen 7) är nybildade bolag där fastigheterna säljs in i bolagen i samband med tillträdet. För upprättande av proformaresultaträkning har säljarens uppgifter om fastigheternas hyresintäkter och kostnader 2020 använts och för proformabalansräkningen har fastighetens bedömda införsäljningsvärde per 2020-12-31 använts. Fastighetens införsäljningsvärde antas utgöra skuld till säljare.

Valerum ingår i Oscar Properties konsoliderade balans- och resultaträkning från den 30 december 2020. Perioden 1 januari – 30 december 2020 baseras på oreviderade interna finansiella rapporter för Valerum och har inkluderats i proformaresultaträkningen.

Oscar Properties finansiella rapporter har reviderats och granskas av Ernst & Young AB.

Redovisningsprinciper
Oscar Properties tillämpade redovisningsprinciper är International Financial Reporting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska unionen (”IFRS”), vilket även tillämpats av Valerum i interna finansiella rapporter som ligger till grund för proformaresultaträkningen.

Fastighets AB Lerum, Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2, Kylskåpet AB:s, Högmossen Fastigheter AB, Kvalitena Sutaren 14 AB. Skravsätt Fastighets AB, Sveavalvet Flen AB, finansiella rapporter som ligger till grund för proformaredovisningen är upprättade i enlighet med RFR 2.

För Fastighets AB Silvervagnen, Jaypi Fastigheter AB, Fastighets AB Vretenborgsvägen 5 samt Fastighets AB E13 är de finansiella rapporterna upprättade i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I BK Hållet AB, BK Trollhättan AB, Kärrakulla Fastighets AB, Köping Midgård AB, Stenhus Köping Midgård 14 AB, Stenhus Köping Njord AB, Skövde Vidar 1 AB och Rotebroledens Industrihus AB är de finansiella rapporterna upprättade i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

NF Fastigheter AB, Sigtuna 10:2 AB, GD Fastigheter 1 AB, GD Fastigheter II AB, Fastighets AB Rovan i Ängelholm AB, Fastighets AB Klostret 3 i Lund AB, Fastighets AB Fagotten 6 i Lund AB, Fastighets AB Bjuv 8:7 AB, Goldcup 27186 AB (Gården 2), Goldcup 27187 AB (Generalen 7), är nybildade bolag och de finansiella rapporterna är upprättade i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med Oscar Properties redovisningsprinciper såsom de beskrivs i årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 som ingår i prospektet.

Uppställningsform
Uppställningsformerna för bolagens finansiella rapporter har justerats för att överensstämma med Oscar Properties uppställningsform i den mån det har varit möjligt. En fördelning av bolagen i tabellen på föregående sida i den nya koncernens resultat- och balansräkning kommer att anpassas ytterligare i framtida finansiella rapporter för koncernen. Då Oscar Properties innan förvärvet av förvaltningsportföljen Valerum Fastighets AB som tillträddes i slutet av 2020 i huvudsak var en fastighetsutvecklare tillkommer det poster i den nya koncernens resultat- och balansräkning. Eftersom proformaredovisningen presenteras i miljoner kronor har siffror i proformaredovisningen och notupplysningar i vissa fall avrundats, varför tabeller och summeringar inte alltid summerar korrekt.

Rörelse- vs. tillgångsförvärv
Transaktionerna har vid tidpunkten för upprättande av proformaredovisningen klassificerats som tillgångsförvärv enligt IFRS 3 Rörelseförvärv. ”Koncentrationstest”, så som beskrivet i IFRS 3, har tillämpats på samtliga transaktioner. Koncentrationstestet anses uppfyllt då det verkliga värdet på de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt är koncentrerat till en identifierbar tillgång eller grupp av liknande tillgångar, förvaltningsfastigheter.

PROFORMAJUSTERINGAR
Proformajusteringarna beskrivs nedan samt i noterna till proformaredovisningen. Generella synergier eller kostnader för integration har inte inkluderats i proformaredovisningen.

Skatteeffekt har beaktats på samtliga justeringar som ej antagits vara icke-avdragsgilla i proformaredovisningen. En uppskattad skattesats 21,4 % har använts för justeringar hänförliga till Förvärven. Faktisk skattesats för transaktionerna kan skilja sig från den uppskattade skattesatsen som används i proformaredovisningen.

Justeringar av redovisningsprinciper
Följande skillnader i redovisningsprinciper har identifierats mellan Oscar Properties och Bolagen. Inga skillnader i tillämpningen av redovisningsprinciper har identifierats för Valerum.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter redovisas i Bolagen, med undantag av Valerum, till historiska anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Förvaltningsfastigheter har i enlighet med Oscar Properties principer redovisats till verkligt värde, vilket överensstämmer med anskaffningsvärdet vid förvärven av Bolagen. Justeringen är redovisad som en del av förvärvsrelaterade justeringar i proformaredovisningen. Avskrivningar på förvaltningsfastigheter som gjorts i respektive Bolag har återlagts som en proformajustering.

Leasingavtal - leasetagare
Inga leasingavtal av väsentlig karaktär har identifierats i Bolagen förutom fyra avtal som avser tomträtter i bolagen Silvervagnen, Jaypi (2 st) och Fastighets AB E13. Oscar Properties redovisar leasingavtal i enlighet med IFRS 16 vilket innebär att samtliga leasingavtal (med undantag för korttidsleasingavtal och leasingavtal av lågt värde) redovisas i balansräkningen. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna redovisas i sin helhet som räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde om dessa klassificeras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingskulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

För att anpassa redovisningen av leasingavtal till Oscar Properties principer ersätts hyreskostnaden i resultaträkningen av räntekostnader. I balansräkningen redovisas leasingavtalen i form av nyttjanderättstillgångar och leasingskulder.

Bokslutsdispositioner
I Köping Midgård AB, Stenhus Köping Midgård 14 AB, Stenhus Köping Njord AB, Fastighets AB Lerum, Kvalitena Sutaren 14 AB, Sveavalvet Flen AB, BK Hållet AB, BK Trollhättan AB, Fastighets AB Silvervagnen, Jaypi Fastigheter AB, Fastighets AB Vretenborgsvägen 5, Fastighets AB E13, Kvalitena Kylskåpet AB och Valerum Fastighets AB har bokslutsdispositioner uppgående till minus 49,2 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

Preliminär förvärvsanalys
Preliminär förvärvsanalys avser förvärven i tabellen på sid 211 Överenskommet fastighetsvärde i förvärven uppgår till 2 974 mkr. För upprättandet av denna proformaredovisning har Oscar Properties gjort en preliminär förvärvsanalys av tillgångar och skulder som bedöms lösas på tillträdesdagen. Den preliminära förvärvsanalysen har baserats på det överenskomna fastighetsvärdet och Bolagens balansräkningar per årsbokslutet 2020. Vid upprättande av den slutgiltiga förvärvsanalysen kommer samtliga identifierbara tillgångar och skulder värderas till verkligt värde baserat på tidpunkten för tillträde. Den slutliga förvärvsanalysen kommer att upprättas samt offentliggöras, som en del av Oscar Properties finansiella rapportering, inom ett år från förvärvstidpunkten.

Transaktionskostnader
Transaktionskostnader som uppkommer i samband med att förvärven genomförs, uppskattas till 17,5 mkr och utgörs i sin helhet av kostnader för Apportemissionerna. Kostnaderna reducerar emissionsbeloppet som redovisas i eget kapital. Skatteeffekten beräknas till 21,4 %. Kostnaderna är av engångskaraktär och är inte återkommande.

Samtliga transaktionskostnader avseende förvärvet av Valerum avser emissionskostnader, vilka inte har påverkat proformaresultaträkningen.

Finansiering
Oscar Properties finansierar förvärven av Bolagen i enlighet med nedanstående tabeller. Kostnader och intäkter från befintlig finansiering har i proformaresultaträkningen ersatts med kostnader för förvärvsrelaterad finansiering.

Göteborg/Trollhättan/Nyköping
Förvärven från GG Egendomar AB och Trenäs Förvaltning AB avseende BK Hållet AB, BK Trollhättan AB och Kärrakulla Fastighets AB har förhandlats och avtalats som en enhet. Finansieringsrelaterade justeringar till dessa förvärv redovisas därför gemensamt för samtliga fyra förvärvade bolag. I samband med förvärven ersätts befintlig finansiering. Finansiering relaterat till förvärvet av utgörs av:

Typ av finansiering	***Belopp, mkr***
Vederlagsaktier	*19*
Ny upplåning	*54*
Säljarrevers	*-*
Kontant	*4*
Summa	***77***

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av banklån om 31 mkr och skuld till säljaren om 7 mkr lösts av Bolaget. I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna i bolagen uppgående till 1 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (2 mkr).

Köping
Finansiering relaterat till förvärven från Stenhus Köping Förvaltning AB avseende Köping Midgård AB, Köping Midgård 14 AB och Stenhus Köping Njord AB utgörs av:

Typ av finansiering	***Belopp, mkr***
Vederlagsaktier	*15*
Ny upplåning	*83*
Säljarrevers	*-*
Kontant	*21*
Summa	***119***

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av banklån om 53 mkr och fordran på säljaren om 11 mkr reglerats av Bolaget. I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna uppgående till 1,4 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (3,0 mkr). Tillträdet ägde rum den 30 juni 2021 och styrelsen beslutade samma dag om emission av vederlagsaktierna.

Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl
Finansiering relaterat till förvärvet av förvärven från Kvalitena AB avseende Fastighets AB Lerum, Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2, Högmossen Fastigheter AB, Kvalitena Sutaren 14 AB, NYAB 1, NYAB 2, NYAB 3, NYAB 4, Skravsätt Fastighets AB, Skövde Vidar 1 AB, Sveavalvet Flen AB, utgörs av:

Typ av finansiering	***Belopp, mkr***
Vederlagsaktier	*150*
Ny upplåning	*651*
Säljarrevers	*100*
Kontant	*29*
Summa	***930***

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av banklån om 235 mkr, skuld till säljaren om 94 mkr samt fordran på säljaren om 64 mkr reglerats av Bolaget. I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna uppgående till 0,2 mkr samt kostnaderna uppgående till 10,8 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (23,8 mkr) samt säljarrevers (7,0 mkr).

Skåne
Finansiering relaterat till förvärvet av förvärven från Compactor Fastigheter AB avseende Fastighets AB Rovan 1 i Ängelholm AB, Fastighets AB Klostret 3 i Lund AB. Fastighets AB Fagotten 6 i Lund AB och Fastighets AB Bjuv 8:7 AB utgörs av:

Typ av finansiering	***Belopp, mkr***
Vederlagsaktier	*53*
Ny upplåning	*77*
Säljarrevers	*-*
Kontant	
Summa	***130***

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av skuld till säljaren om 65 mkr lösts av Bolaget. I proformaresultaträkningen fanns inga finansiella kostnader, nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (2,8 mkr).

Linköping
Finansiering relaterat till förvärven från Duseborg AB och Atlas Industrier AB avseende Goldcup 27186 AB och Goldcup 27187 AB utgörs av:

Typ av finansiering	***Belopp, mkr***
Vederlagsaktier	*15*
Ny upplåning	*67*
Säljarrevers	*15*
Kontant	*0*
Summa	***97***

Enligt aktieöverlåtelsen finansieras 15 mkr av förvärvet med ett skuldebrev som kan kvittas mot vederlagsaktier. För proformaredovisningen har antagits att säljarreversen löper över hela proformaperioden. I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av skuld till säljaren om 11 mkr lösts av Bolaget. I proformaresultaträkningen fanns inga finansiella kostnader, nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (1,9 mkr) samt säljrevers (1,5 mkr). Tillträdet ägde rum den 1 juni 2021 och styrelsen beslutade den 1 juli om emission av vederlagsaktierna.

Katrineholm/Falköping
Finansiering relaterat till förvärvet från Maelir Fastigheter AB avseende Katrineholm Mejeriet 12 AB och BW Stalaktiten 4 AB utgörs av:

Typ av finansiering	***Belopp, mkr***
Vederlagsaktier	*25*
Ny upplåning	*105*
Säljarrevers	*15*
Kontant	*5*
Summa	***150***

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av banklån om 54 mkr och fordran på säljaren om 26 mkr reglerats av Bolaget. I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna uppgående till 0,9 mkr samt finansiella kostnaderna uppgående till 1,9 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (3,8 mkr) samt säljrevers (0,9 mkr). Tillträdet ägde rum 1 juli 2021 och styrelsen beslutade samma dag om emission av vederlagsaktierna

Rotebro
Finansiering relaterat till förvärvet från Rotebroledens Industrihus Holding AB avseende Rotebroledens Industrihus utgörs av:

Typ av finansiering	***Belopp, mkr***
Vederlagsaktier	*15*
Ny upplåning	*70*
Säljarrevers	*-*
Kontant	*15*
Summa	***100***

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av banklån om 20,0 mkr och skuld till säljaren om 15,2 mkr lösts av Bolaget. I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna uppgående till 0,3 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (2,6 mkr).

Helsingborg
Finansiering relaterat till förvärvet av Kvalitena Kylskåpet AB utgörs av:

Typ av finansiering	***Belopp, mkr***
Vederlagsaktier	*77*
Ny upplåning	*452*

Säljarrevers	*58*
Företrädesemission	*58*
Summa	***645***

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av banklån om 348 mkr och skuld till säljaren om 15 mkr lösts av Bolaget. I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna i Kvalitena Kylskåpet uppgående till 9,6 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (16,5 mkr) samt säljrevers (4,6 mkr). I bolaget finns omedelbart före förvärvet periodiserade låneutgifter hänförliga till tidigare banklån som kostnadsförs i samband med refinansieringen uppgående till 0,2 mkr. Tillträdet ägde rum 30 april 2021 och emission av aktier har genomförts.

Älvsjö/Västberga
Förvärven från Peter Eriksson Fastighets AB som omfattar Fastighets AB Silvervagnen, Jaypi Fastigheter AB, Fastighets AB Vretenborgsvägen 5 och Fastighets AB E13 har förhandlats och avtalats som en enhet. Finansieringsrelaterade justeringar till dessa förvärv (PEFAB-förvärven) redovisas därför gemensamt för samtliga fyra förvärvade bolag. I samband med förvärven ersätts befintlig finansiering. Finansiering relaterat till PEFAB-förvärven utgörs av:

Typ av finansiering	***Belopp, mkr***
Vederlagsaktier	*40*
Ny upplåning	*521*
Säljarrevers	*100*
Företrädesemission	*75*
Kontant	*9*
Summa	***745***

I samband med förvärvet har befintlig finansiering i form av banklån om 377 mkr lösts av Bolaget, medan PEFAB-bolagens fordran på säljaren om 156 mkr reglerats av säljaren.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna i PEFAB uppgående till 7,1 mkr som är hänförliga till fordringar hos säljaren. Vidare elimineras de finansiella kostnaderna i PEFAB uppgående till 7,7 mkr samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av räntekostnader för nyupptagna banklån (19,1 mkr) samt säljrevers (6,0 mkr). Tillträdet ägde rum 30 april 2021 och emission av aktier har genomförts.

Valerum
Finansieringen av förvärvet av Valerum omfattas av Oscar Properties konsoliderade balansräkning per 31 december 2020. I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna i Valerum uppgående till 54,4 mkr som är hänförliga till fordringar hos säljaren. Vidare elimineras de finansiella kostnaderna i Valerum uppgående till 111,9 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av ett obligationslån (28,4 mkr), banklån (5,4 mkr) samt säljreverser (13,4 mkr).

PROFORMA RESULTATRÄKNING 1 JANUARI 2020 – 31 DECEMBER 2020

Belopp i miljoner kronor (mkr)	Oscar Properties Holding AB	Tillträdda och signerade förvärv	Proforma-justeringar	Not	Proforma
Försäljning av varor och tjänster	133,2	0,0			133,2
Hyresintäkter	16,3	285,7			302,0
Övriga intäkter	-	4,9			4,9
Nettoomsättning	**149,5**	**290,6**	**0,0**		**440,1**
Produktionskostnader	-221,2	0,0			-221,2
Fastighetskostnader	-8,8	-133,0	1,0	A	-140,8
Summa rörelsekostnader	**-230,0**	**-133,0**	**1,0**		**-362,0**
Bruttoresultat	**-80,5**	**157,6**	**1,0**		**78,1**
Central administration	-48,2	0,0			-48,2
Av- och nedskrivningar	-	-43,7	43,6	B	-0,1
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	58,7	0,0			58,7
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	7,5	0,0			7,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	36,7	-8,7			28,0
Rörelseresultat	**-25,8**	**105,3**	**44,6**		**124,1**
Försäljning/avyttring fastigheter	0,0	8,1			8,1
Resultat före finansiella poster	**-25,8**	**113,4**	**44,6**		**132,2**
Finansiella intäkter	42,5	63,6	-62,7	C	43,4
Finansiella kostnader	-85,3	-144,6	-0,1	A,C	-230,0
Resultat från finansiella poster	**-42,8**	**-81,0**	**-62,8**		**-186,7**
Resultat före skatt	**-68,6**	**32,4**	**-18,3**		**-54,5**
Bokslutsdispositioner	0,0	-49,2	49,2	D	0,0
Inkomstskatt	-1,6	-1,7	-6,6	E	-9,9
Periodens resultat	**-70,3**	**-18,5**	**24,3**		**-64,4**

Noter till proformaredovisning

A – Tomträttsavtal
PEFAB
I de förvärvade bolagen Fastighets AB Silvervagnen, Jaypi Fastigheter AB samt Fastighets AB E13 återfinns tomträttsavtal. Oscar Properties tillämpar IFRS 16 före redovisning av leasingavtal och klassificerar leasingavtal som eviga leasingavtal. Då avtalen är eviga är ingen del av avgälden amortering på skuld, utan hela beloppet klassificeras som räntekostnad. I proformaresultaträkningen görs följaktligen en omklassificering från fastighetskostnader till räntekostnader uppgående till 1,0 mkr. Justeringen väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

B – Avskrivningar
I följande bolag redovisas förvaltningsfastigheter enligt anskaffningsvärdemetoden vilket innebär att fastigheterna skrivs av. Oscar Properties värderar förvaltningsfastigheter till verkligt värde vilket innebär att avskrivning ej sker. I proformaresultaträkningen reverseras således redovisade avskrivningar enligt tabell nedan:

Bolag	***Belopp mkr***
Rotebroledens Industrihus AB	*0,0*
BK Hållet AB	*0,4*
BK Trollhättan AB	*0,5*
Kärrakulla Fastighets AB	*0,2*

Fastighetsbolaget Rovan 1 i Ängelholm AB	*0,4*
Fastighetsbolaget Klostret 3 i Lund AB	*0,1*
Fastighetsbolaget Fagotten 6 i Lund AB	*0,0*
Fastighetsbolaget Bjuv 8:7 AB	*0,2*
Köping Midgård AB	*0,6*
Stenhus Köping Midgård 14 AB	*0,2*
Stenhus Köping Njord AB	*1,3*
Fastighets AB Lerum	*0,3*
Fastighets AB Tingsryd Ö2	*1,0*
Högmossen Fastigheter AB	*1,9*
Kvalitena Sutaren 14 AB	*5,5*
NF Fastigheter AB	*2,9*
Skravsätt Fastighets AB	*0,7*
Skövde Vidar 1	*2,3*
Sveavalvet Flen AB	*0,7*
Katrineholm Mejeriet 12 AB	*1,1*
BW Stalaktiten 4 AB	*1,6*
Goldcup 27187 AB (Generalen 7)	*0,2*
Kvalitena Kylskåpet AB	*8,0*
PEFAB bolagen	*13,4*

Justeringen bedöms ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

.

C – Refinansiering

Göteborg/Trollhättan/Nyköping
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna i bolagen uppgående till 1 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (2 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Köping
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna uppgående till 1,4 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (3,0 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig de tidigare ägarna att reglera skulder som de har till bolagen inför förvärvet vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna uppgående till 0,2 mkr och de finansiella kostnaderna uppgående till 10,8 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (30,9 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Skåne
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna uppgående till 0 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (2,8 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Linköping
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen fanns inga finansiella kostnader, nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (1,9 mkr) samt säljrevers (1,5 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Katrineholm/Falköping
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig de tidigare ägarna att reglera skulder som de har till bolagen inför förvärvet. vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna uppgående till 0,9 mkr samt de finansiella kostnaderna uppgående till 1,9 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (3,8 mkr) samt säljrevers (0,9 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Rotebro
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolaget återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna uppgående till 0,3 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (2,6 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Helsingborg
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att Kvalitena Kylskåpet återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella kostnaderna i Kvalitena Kylskåpet uppgående till 9,6 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av banklån (16,5 mkr) samt säljrevers (4,6 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget. I bolaget finns omedelbart före förvärvet periodiserade låneutgifter hänförliga till tidigare banklån som kostnadsförs i samband med refinansieringen uppgående till 0,2 mkr.

Älvsjö/Västberga
Som del av förvärven avtalas det om att Oscar Properties ska tillse att bolagens tidigare lån ska lösas. På motsvarande sätt åtar sig de tidigare ägarna att reglera skulder som de har till bolagen inför förvärvet. Som ett led i refinansieringen upptas nya banklån i bolagen.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna i PEFAB uppgående till 7,1 mkr som är hänförliga till fordringar hos säljaren. Vidare elimineras de finansiella kostnaderna i PEFAB uppgående till 7,0 mkr samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av räntekostnader för nyupptagna banklån (19,1 mkr) samt säljrevers (6,0 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

Valerum
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att Valerum Fastighets AB återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. Som en följd av förvärvet kommer således finansieringsstrukturen i bolaget förändras där nya lån upptas.

I proformaresultaträkningen elimineras de finansiella intäkterna i Valerum uppgående till 54,4 mkr som är hänförliga till fordringar hos säljaren. Vidare elimineras de finansiella kostnaderna i Valerum uppgående till 111,9 mkr, samtidigt som nya räntekostnader uppstår hänförliga till finansieringen av förvärvet i form av ett obligationslån (28,4 mkr), banklån (5,4 mkr) samt säljreverser (13,4 mkr). De nya räntekostnaderna väntas ha en kontinuerlig inverkan på bolaget.

D – Bokslutsdispositioner

Köping
I bolagen har bokslutsdispositioner uppgående till minus 4,3 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl
I bolagen har bokslutsdispositioner uppgående till 2,5 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

Göteborg/Nyköping
I bolagen har bokslutsdispositioner uppgående till minus 1,0 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

Helsingborg
I Kvalitena kylskåpet AB har bokslutsdispositioner uppgående till minus 31,5 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

Älvsjö/Västberga
I bolagen har bokslutsdispositioner uppgående till minus 15,0 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

Valerum
I bolagen har bokslutsdispositioner uppgående till 0,1 mkr redovisats. I proformaresultaträkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redovisats i koncernredovisningen för Oscar Properties.

E – Skatt
En skattesats om 21,4% belastar samtliga proformajusteringar vilket innebär att den totala skatten för perioden ökar med 7,8 mkr.

PROFORMA BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2020

Mkr	Oscar Properties Holding AB	Tillträdda och signerade förvärv	Proforma-justeringar	Not	Proforma
Immateriella tillgångar	19,3	0,0			19,3
Förvaltningsfastigheter	1 429,7	1497,2	1509,7	A, B	4436,6
Övriga materiella anläggningstillgångar	44,7	0,4			45,1
Andelar i intresseföretag/ joint ventures	317,7	0,0			317,7
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	237,5	0,0			237,5
Uppskjuten skattefordran		1,7			1,7
Nyttjanderättstillgång	18,0	0,0			18,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	234,6	208,5	-206,5	C	236,6
Summa anläggningstillgångar	**2 301,5**	**1707,8**	**1303,1**		**5312,4**
Projektfastigheter	968,9	0,0			968,9
Andelar i brf	7,5	0,0			7,5
Kundfordringar	70,1	14,7			84,8
Aktuell skattefordran	10,2	0,0	3,7	C, D	13,9
Övriga kortfristiga fordringar	208,9	51,0	-46,7	C	213,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84,6	2,5			87,1
Likvida medel	109,9	23,1	32,7	A, C, D	165,7
Summa omsättningstillgångar	**1 460,1**	**91,3**	**-10,3**		**1541,1**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 761,6**	**1799,0**	**1292,9**		**6853,5**
Eget kapital	**1 074,7**	**379,1**	**200,6**	A, C, D	**1654,3**
Skulder till kreditinstitut	199,1	584,2	1487,5	C	2270,8
Obligationslån	967,0	0,0			967,0
Långfristig leasingskuld	10,4	0,0	33,4	B	43,8
Övrig räntebärande skuld	100,0	26,0	247,1	C	373,1
Långfristiga skulder hos intresseföretag	5,0	0,0			5,0
Övriga långfristiga skulder	51,1	134,1	-119,8	C	65,4
Uppskjuten skatt	2,7	40,3	-27,6	A	15,4
Summa långfristiga skulder	**1 335,3**	**784,7**	**1620,5**		**3740,5**
Skulder till kreditinstitut	606,2	386,4	-386,4	C	606,2
Obligationslån	0,0	0,0			0,0
Kortfristig leasingskuld	6,1	0,0			6,1
Leverantörsskulder	64,4	7,6			72,0
Skatteskuld	27,5	2,8			30,3
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	149,0	0,0	38		187,0
Övriga kortfristiga skulder till intresseföretag	276,3	0,0			276,3
Övriga kortfristiga skulder	86,6	187,2	-179,8	C	94,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135,4	49,5			184,9
Moms	0,0	1,8			1,8
Summa kortfristiga skulder	**1 351,6**	**635,4**	**-528,2**		**1458,7**
SKULDER OCH EGET KAPITAL	**3 761,6**	**1799,0**	**1292,8**		**6853,5**

Noter till proformabalansräkning

A – Förvärv
Samtliga förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv vilket innebär att anskaffningskostnaden fördelas på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Göteborg/Trollhättan/Nyköping
Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 77,0 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 42,0 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 42,5 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 23,0 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 0,3 mkr.

Köping
Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 119,0 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 33,0 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 79,4 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 64,4 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 46,4mkr.

Umeå Örnsköldsvik Skellefteå mfl
Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 930,0 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 553,0 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 12,7 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 613,1 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 363,1 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier och säljrevers (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 95,6 mkr.

Skåne
Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 110 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 71,6 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 71,7 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 19,2 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 0,1 mkr.

Linköping
Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 97,5 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 84,3 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 81,9 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 43,9 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier och säljrevers (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 0,1 mkr.

Katrineholm/Falköping
Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 150 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 92,9 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 120,1 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 80,1 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier och säljrevers (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 27,3 mkr.

Rotebro
Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolagen har fastställts till 100,0 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 67,7 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående 0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 64,4 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 49,4 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 0,4 mkr.

Helsingborg
Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i bolaget har fastställts till 645,0 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 156,6 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 0,6 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 259,1 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 123,6 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier och säljrevers (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 101, mkr.

Älvsjö/Västberga
Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna har fastställts till 745,0 mkr. I proformabalansräkningen redovisas således en ökning av fastighetsvärdet med 375,2 mkr vilket utgör mellanskillnaden mellan fastighetens verkliga värde och dess bokförda värde. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i enlighet med IFRS varvid den tidigare uppskjutna skatten som redovisats i bolaget, uppgående till 27,0 mkr, elimineras i proformabalansräkningen.

Köpeskillingen för förvärvet beräknas uppgå till 502,0 mkr. Av den totala köpeskillingen erläggs 362,0 mkr kontant, resterande del betalas genom vederlagsaktier och säljrevers (se not C). I proformabalansräkningen elimineras det egna kapitalet i bolaget som del av konsolideringen uppgående till 99,8 mkr.

B – Tomträtter
PEFAB
I de förvärvade bolagen Fastighets AB Silvervagnen, Jaypi Fastigheter AB samt Fastighets AB E13 återfinns tomträttsavtal. Oscar Properties tillämpar IFRS 16 för redovisning av leasingavtal och klassificerar leasingavtal för tomträtter som eviga leasingavtal. I proformabalansräkningen redovisas långfristiga leasingskulder och nyttjanderättstillgångar (förvaltningsfastigheter) uppgående till 33,4 mkr.

C - Finansiering av förvärv

Göteborg/Trollhättan/Nyköping
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 31,2 mkr samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 8,3 mkr. I proformabalansräkningen redovisas säljarens återbetalning av sina skulder till bolagen, uppgående till 1,4 mkr, som en minskning av övriga omsättningstillgångar. Ny lånefinansiering i form av banklån (53,9 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 15,8 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 19,2 mkr.

Köping
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 53,3 mkr samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 8,7 mkr. I proformabalansräkningen redovisas säljarens återbetalning av sina skulder till bolagen, uppgående till 20,2 mkr, som en minskning av övriga omsättningstillgångar. Ny lånefinansiering i form av banklån (83,3 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 41,4 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 15 mkr.

Umeå, Örnsköldsvik, Skellefteå mfl
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 235,1 mkr samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 94,5 mkr. I proformabalansräkningen redovisas säljarens återbetalning av sina skulder till bolagen, uppgående till 63,9 mkr, som en minskning av övriga omsättningstillgångar. Ny lånefinansiering i form av banklån (651,0 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 385,0 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 150,0 mkr.

Skåne
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 0 mkr samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 36,8mkr. Ny lånefinansiering i form av banklån (77,0 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med ,40,2 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 52,5 mkr.

Linköping
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 0 mkr samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 11,3 mkr. Ny lånefinansiering i form av banklån (58,5 mkr) och säljarrevers (15 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 47,2 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 23 mkr.

Katrineholm/Falköping
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 54,1 mkr. I proformabalansräkningen redovisas säljarens återbetalning av sina skulder till bolagen, uppgående till 26,3 mkr, som en minskning av övriga omsättningstillgångar. Ny lånefinansiering i form av banklån (105,0 mkr) och säljarrevers (15,0 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 77,3 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 25 mkr.

Rotebro
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 19,9 mkr. samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 17,6 mkr- Ny lånefinansiering i form av banklån (70,0 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 32,5 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 15 mkr.

Helsingborg
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att Kvalitena Kylskåpet återbetalar sina skulder, såväl externa som till närstående vilket innebär att finansieringsstrukturen kommer förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas således en återbetalning av skulder till kreditinstitut uppgående till 348,0 mkr samt återbetalning av övriga kortfristiga skulder avseende närstående uppgående till 14,6 mkr. Ny lånefinansiering i form av banklån (451,5 mkr) och säljrevers (58,1 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 88,9 mkr.

I bolaget finns omedelbart före förvärvet periodiserade låneutgifter hänförliga till tidigare banklån. I proformabalansräkningen elimineras dessa, uppgående till 0,2 mkr, från övriga långfristiga skulder mot eget kapital.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 77,4 mkr.

Älvsjö/Västberga
I enlighet med förvärvsavtalet åtar sig Oscar Properties att tillse att PEFAB återbetalar sina skulder. På motsvarande sätt åtar sig säljaren att återbetala sina skulder som de har till bolaget vilka ska användas för att amortera på det externa banklånet. Således kommer finansieringsstrukturen förändras som en följd av förvärvet. I proformabalansräkningen redovisas säljarens återbetalning av sina skulder till bolagen, uppgående till 31,0 mkr, som en minskning av övriga omsättningstillgångar samt skulder till kreditinstitut. Därefter återbetalas återstående skuldfinansiering, uppgående till 224,1 mkr av köparen. Ny lånefinansiering i form av banklån (521,5 mkr) och säljrevers (100,0 mkr) ersätter den tidigare finansieringen. Återstående belopp av den nya finansieringen ökar kassan med 397,4 mkr.

Som del av köpeskillingen emitteras vederlagsaktier till ett belopp om 40,0 mkr.

D - Emission
Förvärven av Kvalitena Kylskåpet samt PEFAB bolagen var villkorade av att Oscar Properties hade fattat beslut om att nyemittera det antal stamaktier som krävs för att finansiera förvärven. Oscar Properties genomförde emissionen och tillfördes 150,4 mkr i samband med företrädesemissionen vilket ökar eget kapital och kassan. I samband med emissionen uppstod emissionskostnader uppgående till ca 17,5 mkr. Emissionskostnaderna reducerar kassan (17,5 mkr), reducerar eget kapital med netto efter skatt (13,8 mkr) och redovisas som en aktuell skattefordran (3,7 mkr).

Förvärven av övriga fastighetsportföljer som ingår i proformaredovisningen är villkorade av att Oscar Properties fattar beslut om att nyemittera det antal stamaktier som krävs för att finansiera förvärven. Oscar Properties planerar att genomföra emissioner i samband med tillträden av förvärven som totalt bedöms öka eget kapital och kassa med 299,7 mkr.

Nyckeltal per 31 december 2020

	Oscar Properties	Proforma
Soliditet, %	29%	24%
Belåningsgrad, %	54%	64%
Långsiktigt substansvärde, mkr	1 077	1 670

	Definition	Förklaring
Nyckeltal ej definierade enligt IFRS		
Soliditet, %	Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa Oscar Properties finansiella stabilitet.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder i relation till balansomslutning vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Oscar Properties finansiella risk.
Långsiktigt substansvärde, mkr	Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt.	Relevant för att visa Oscar Properties eget kapital justerat för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid (uppskjuten skatt).

Avstämningstabeller nyckeltal per 31 december 2020

Siffrorna är avrundade medan beräkningar inte är avrundade, varför det kan se ut som att tabellerna inte summerar korrekt.

Oscar Properties - soliditet	
(A) Eget kapital, mkr	1 075
(B) Balansomslutning, mkr	3 762
Soliditet (A/B), %	29%

Proforma - soliditet	
(A) Eget kapital, mkr	1 654
(B) Balansomslutning, mkr	6 854
Soliditet (A/B), %	24%

Oscar Properties - Belåningsgrad	
(A) Långfristiga skulder till kreditinstitut, mkr	199
(B) Kortfristiga skulder till kreditinstitut, mkr	606
(C) Långfristiga obligationslån, mkr	967
(D) Kortfristiga obligationslån, mkr	0
(E) Övrig räntebärande skuld, mkr	100
(F) Övriga räntebärande kortfristiga skulder, mkr	149
(G) Balansomslutning, mkr	3 762
Belåningsgrad ((A+B+C+D+E+F)/G), %	54%

Proforma - Belåningsgrad	
(A) Långfristiga skulder till kreditinstitut, mkr	2271
(B) Kortfristiga skulder till kreditinstitut, mkr	606
(C) Långfristiga obligationslån, mkr	967
(D) Kortfristiga obligationslån, mkr	0
(E) Övrig räntebärande skuld, mkr	373
(F) Övriga räntebärande kortfristiga skulder, mkr	187
(G) Balansomslutning, mkr	6 854
Belåningsgrad ((A+B+C+D+E+F)/G), %	64%

Oscar Properties - långsiktigt substansvärde	Mkr
(A) Eget kapital	1 075
(B) Uppskjuten skatt	3
Långsiktigt substansvärde (A+B)	1 077

Proforma - långsiktigt substansvärde	Mkr
(A) Eget kapital	1 654
(B) Uppskjuten skatt	15
Långsiktigt substansvärde (A+B)	1 669

REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNING

Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Till styrelsen i Oscar Properties Holding AB, 556870-4521 ("Bolaget")

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Oscar Properties Holding AB. Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningen per den 31 december 2020, proformaresultaträkningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 210-224 i det prospekt som är utfärdat av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidorna 212-215.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av de förvärv som som beskrivs på sidorna 210-211 på bolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 som om förvärven hade ägt rum den 31 december 2020. Därutöver har den finansiella proformainformationen sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av förvärven på bolagets finansiella resultat för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 som om förvärven hade ägt rum den 1 januari 2020.

Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2020, om vilka en revisors rapport har publicerats. Därutöver har finansiell information hämtats av styrelsen från de förvärvade bolagens finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2020, för vilka inga revisorsrapporter har publicerats.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

Vårt oberoende och vår kvalitetskontroll

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 "Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett

prospekt", som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett prospekt är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionerna hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på s. 212-215 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 2 juli 2021
PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor

Utvald finansiell information

Nedanstående finansiella information är ett sammandrag av Oscar Properties finansiella ställning och resultat. Uppgifterna avseende perioderna 1 januari–31 december för 2020, 2019 och 2018 har hämtats från Oscar Properties konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018, vilka har upprättats i enlighet med IFRS och reviderats av Bolagets revisor. Uppgifterna avseende perioderna 1 januari–31 mars 2021 respektive 1 januari–31 mars 2020 har hämtats från Oscar Properties delårsrapporter för januari–mars 2021 respektive januari–mars 2020, vilka har upprättats i enlighet med IFRS. Bolagets delårsrapporter för januari–mars 2021 respektive januari–mars 2020 har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer. Prospektet innehåller därutöver vissa nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS. Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer. Bolagets uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av vissa investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Bolagets nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som ett substitut för, Bolagets finansiella information som har upprättats enligt IFRS. Den finansiella informationen bör läsas i anslutning till avsnitten "Riskfaktorer", "Kommentar till den finansiella informationen" och "Kapitalstruktur och övrig finansiell information" samt Bolagets koncernräkenskaper med tillhörande noter samt Oscar Properties koncernredovisningar för året 2018, 2019 och 2020 som införlivats i Prospektet genom hänvisning (se närmare i avsnittet "handlingar införlivade genom hänvisning"). Koncernens historiska resultat indikerar inte nödvändigtvis det resultat som kan förväntas i framtiden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Redovisningsprincip för bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar	**IFRS 10**				**Successiv vinst-avräkning**
Belopp i miljoner kronor (mkr)	**2021-01-01 2021-03-31 Oreviderad**	**2020-01-01 2020-03-31 Oreviderad**	**2020-01-01 2020-12-31 Reviderad**	**2019-01-01 2019-12-31 Reviderad**	**2018-01-01 2018-12-31 Reviderad**
Försäljning av varor och tjänster	0,1	104,9	133,2	788,8	1 731,9
Hyresintäkter	27,5	3,4	16,3	27,3	34,2
Nettoomsättning	27,6	**108,3**	**149,5**	**816,1**	**1 766,1**
Produktionskostnader	-9,6	-115,2	-221,2	-954,6	-2 030,6
Fastighetskostnader	-15,4	-1,4	-8,8	-12,0	-10,6
Summa rörelsekostnader	-25,0	**-116,6**	**-230,0**	**-966,6**	**-2 041,2**
Bruttoresultat	2,6	**-8,3**	**-80,5**	**-150,5**	**-275,1**
Central administration	-9,8	-13,4	-48,2	-94,1	-89,0
Förvärvskostnader	-3,8				
Nedskrivning av projektfastighet Gasklockan	-	-	-	-182,5	-
Resultat av projektfastighetsförsäljningar	-	-	58,7	312,3	-2,6
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	2,8	-0,6	7,5	-4,1	-0,2
Värdeförändring fastigheter	29,9	-	36,7	-	-5,0
Rörelseresultat	21,7	**-22,3**	**-25,8**	**-118,9**	**-371,9**
Finansiella intäkter	2,9	4,2	42,5	15,0	48,5
Finansiella kostnader	-29,9	-15,4	-85,3	-116,8	-168,7
Resultat från finansiella poster	-27,0	**-11,2**	**-42,8**	**-101,8**	**-120,2**
Resultat före skatt	-5,3	**-33,5**	**-68,6**	**-220,7**	**-492,1**
Inkomstskatt	69,8	-0,2	-1,6	-5,4	-0,4
Periodens resultat	64,5	**-33,7**	**-70,3**	**-226,1**	**-492,5**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Redovisningsprincip för bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar	IFRS 10				Successiv vinst-avräkning
Belopp i miljoner kronor (mkr)	2021-03-31 Oreviderad	2020-03-31 Oreviderad	2020-12-31 Reviderad	2019-12-31 Reviderad	2018-12-31 Reviderad
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella tillgångar	18,5	28,4	19,3	28,4	66,4
Förvaltningsfastigheter	1752,9	-	1 429,7	-	20,9
Övriga materiella anläggningstillgångar	45,9	45,6	44,7	45,6	45,0
Andelar i intresseföretag/joint ventures	324,4	355,8	317,7	315,6	30,6
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	237,5	223,1	237,5	221,5	213,0
Nyttjanderättstillgång	15,9	24,6	18,0	26,8	E/T
Uppskjuten skattefordran	86,5				
Övriga finansiella anläggningstillgångar	238,5	192,8	234,6	183,9	490,4
Summa anläggningstillgångar	2 720,1	**870,3**	**2 301,5**	**821,7**	**866,3**
Omsättningstillgångar					
Projektfastigheter	550,8	1 227,8	968,9	1 786,8	1 279,4
Andelar i bostadsrättsföreningar	7,5	21,9	7,5	37,0	-
Upparbetad ej fakturerad intäkt	0,0	0	0,0	0,0	557,6
Likvida medel	102,0	37,0	109,9	66,4	101,7
Kundfordringar			70,1	6,5	37,0
Aktuella skattefordringar			10,2	9,2	10,8
Övriga kortfristiga fordringar		399,2	208,9	51,9	387,7
Övriga omsättningstillgångar	450,4				
Fordringar på joint ventures/intresseföretag			0,0	0,0	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			84,6	179,2	158,1
Summa omsättningstillgångar	1 110,6	**1 930,7**	**1 460,1**	**2 137,1**	**2 532,3**
SUMMA TILLGÅNGAR	3 830,8	**2 801,0**	**3 761,6**	**2 958,8**	**3 398,6**
EGET KAPITAL					
Aktiekapital			284,4	266,8	61,5
Övrigt tillskjutet kapital			525,3	253,1	229,6
Upparbetat resultat inklusive årets resultat			265,0	342,5	735,0
Summa eget kapital	1 171,3	**836,8**	**1 074,7**	**862,4**	**1 026,1**
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	341,0		199,1	3,0	35,3
Obligationslån	965,5	311,3	967,0	311,3	497,2
Långfristig leasingskuld	9,5	14,2	10,4	16,0	E/T
Övriga räntebärande långfristiga skulder	101,9	19,0	100,0	19,0	76,0
Långfristiga skulder intresseföretag	-	-	5,0	-	E/T
Övriga långfristiga skulder	51,1	183,4	51,1	347,8	94,0
Uppskjutna skatteskulder	19,4	1,6	2,7	1,6	9,9
Summa långfristiga skulder	1 488,4	**529,5**	**1 335,2**	**698,7**	**712,4**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	380,6	409,0	606,2	525,6	576,2
Obligationslån	-	357,3	-	357,2	529,7
Kortfristig leasingskuld	5,2	8,5	6,1	8,6	E/T
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	149,0	36,2	149,0	6,0	-
Leverantörsskulder			64,4	144,6	136,1
Aktuella skatteskulder			27,5	10,3	4,4
Övriga kortfristiga skulder till intressebolag			276,3	23,1	
Övriga kortfristiga skulder	636,3	623,7	86,6	69,2	245,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			135,4	253,0	168,0
Summa kortfristiga skulder	1 171,1	**1 434,7**	**1 351,7**	**1 397,7**	**1 660,1**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 830,8	**2 801,0**	**3 761,6**	**2 958,8**	**3 398,6**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Redovisningsprincip för bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar	**IFRS 10**				**Successiv vinst-avräkning**
	2021-01-01 2021-03-31	**2020-01-01 2020-03-31**	**2020-01-01 2020-12-31**	**2019-01-01 2019-12-31**	**2018-01-01 2018-12-31**
Belopp i miljoner kronor (mkr)	**Oreviderad**	**Oreviderad**	**Reviderad**	**Reviderad**	**Reviderad**
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	21,7	-21,9	-25,8	-118,9	-372,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet [A)]	-20,4	1,3	-27,9	-269,9	87,0
Erhållen ränta	-	-	-	7,1	16,2
Erlagd ränta	-20,8	-21,1	-63,8	-110,7	-142,3
Betald skatt	-	-0,1	-0,1	-0,7	1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-19,5	**-41,8**	**-117,6**	**-493,1**	**-409,9**
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning/minskning projektfastigheter	117,3	-217,4	189,9	-347,3	-182,9
Ökning/minskning kundfordringar			E/T	E/T	6,4
Ökning/minskning övriga kortfristiga fodringar			E/T	E/T	516,9
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder			E/T	E/T	279,8
Ökning/minskning leverantörsskulder			E/T	E/T	57,2
Förändring av övrigt rörelsekapital[36]	-51,0	*261,0*	*-108,5*	*1 346,3*	*E/T*
Summa förändringar i rörelsekapital	66,3	**43,6**	**81,4**	**999,0**	**677,4**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46,8	**1,8**	**-36,2**	**505,9**	**267,5**
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1,4	-	-1 374,5	-	-
Försäljning av projektfastigheter	-	-	-	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1,2	-	-	-	-40,9
Förvärv av verksamheter	-	-	-	-	-
Försäljning av verksamheter	-	-	-	-	-
Förändring i andelar och utlåning till intresseföretag/joint venture	-6,7	-40,8	-18,1	-11,3	-142,9
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar			-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9,3	**-40,8**	**-1 392,6**	**-11,3**	**-183,7**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	37,9		325,8	185,8	-
Upptagna lån	4,6	40,2	1 601,4	64,4	166,5
Amortering av lån	-87,9	-26,3	-445,3	-760,8	-581,9
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-		-	-	-29,5
Ränta på egetkapitalinstrument	-	-4,3	-9,6	-19,3	-19,2
Återköp egetkapitalinstrument	-		-	-	2,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45,4	**9,6**	**1 472,3**	**-529,9**	**-462,0**
Periodens kassaflöde	-7,9	**-29,4**	**43,5**	**-35,3**	**-378,2**
Likvida medel vid periodens början	109,9	66,4	66,4	101,7	479,9
Likvida medel vid periodens slut	102,0	**37,0**	**109,9**	**66,4**	**101,7**
A) Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	-2,8	-0,6	-7,5	-4,1	0,2
Avskrivningar mm	-	-1,5	7,5	-207,6	E/T
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-	-	-		69,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-21,0	-	-36,7	-	-10,6
Övrigt	3,4	3,4	8,8	-66,4	27,9
Summa	**-20,4**	**1,3**	**-27,9**	**-269,9**	**87,0**

[36] Avser enbart perioderna 2020-01-01 till 2020-12-31 och innefattar *"Ökning/minskning kundfordringar*", "*Ökning/minskning övriga kortfristiga fodringar*", "*Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder*" samt "*Ökning/minskning leverantörsskulder*".

NYCKELTAL

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.

Redovisningsprincip för bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar	**IFRS 10**				**Successiv vinstavräkning**
	2021-01-01 2021-03-31	**2020-01-01 2020-03-31**	**2020-01-01 2020-12-31**	**2019-01-01 2019-12-31**	**2018-01-01 2018-12-31**
Nyckeltal definierade enligt IFRS	**Oreviderad**	**Oreviderad**	**Reviderad**	**Reviderad**	**Reviderad**
Nettoomsättning, mkr	27,6	108,3	149,5	816,1	1 766,1
Periodens resultat, mkr	64,5	-35,5	-70,3	-226,1	-492,5
Eget kapital, mkr	1 171,3	836,8	1 074,7	862,4	1 026,1
Resultat per stamaktie[1]	0,05	-0,19	-0,30	-7,43	-18,54
Nyckeltal ej definierade enligt IFRS	**Oreviderad**	**Oreviderad**	**Reviderad**	**Reviderad**	**Reviderad**
Balansomslutning, mkr	3 830,8	2 801,0	3 761,6	2 958,8	3 398,6
Soliditet, %	31	30	28,6	29,1	30,2
Avkastning på eget kapital, %	6,3	neg	neg.	neg.	neg.
Rörelseresultat, mkr	21,7	-21,9	-25,8	-101,8	-371,9
Antal utestående aktier	2 151 585 078	192 897 861	241 442 376	192 897 861	30 932 532

[1] Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna. Utspädningseffekter förekommer ej.

FINANSIELLA DEFINTIONER

Nyckeltal	**Definition**	**Förklaring**
Nyckeltal definierade enligt IFRS		
Nettoomsättning, mkr	Försäljning av varor och tjänster samt hyresintäkter under perioden.	
Periodens resultat, mkr	Periodens totalresultat, netto efter skatt.	
Eget kapital, mkr	Eget kapital vid periodens slut.	
Resultat per stamaktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.	
Nyckeltal ej definierade enligt IFRS		
Balansomslutning, mkr	Summan av koncernbalansräkningens alla tillgångsposter.	Utvisar det totala redovisade värdet av alla Koncernens tillgångar efter justering för koncernelimineringar.
Soliditet, %	Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa Oscar Properties finansiella stabilitet.
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt (rullande 12 månader) i relation till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet visar Oscar Properties förräntning av det egna kapitalet under perioden.
Rörelseresultat	Resultat efter rörelsekostnader, central administration, resultat av projektfastighetsförsäljningar, andelar i intresseföretag/joint ventures och värdeförändring förvaltningsfastigheter.	Nyckeltalet visar Oscar Properties operationella resultat innan finansiella poster och inkomstskatt.
Antal utestående aktier	Antalet stamaktier och preferensaktier som är utestående vid periodens utgång.	
Ej finansiella nyckeltal		
Antal produktionsstartade bostäder	Antal bostäder som genomgått byggstart under perioden.	
Antal färdigställda bostäder	Antal bostäder som färdigställts under perioden. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.	

Antal sålda bostäder	Bostäder som sålts efter undertecknande av antingen förhands- eller upplåtelseavtal. Från och med rapporten för perioden januari-juni 2019 anges netto antal sålda lägenheter, dvs. försäljningar under perioden minus tidigare sålda lägenheter som återtagits.
Antal bostäder i pågående produktion	Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.

AVSTÄMNINGSTABELLER

Avstämningstabeller avseende historiska nyckeltal. På raden Ingående balans, Eget kapital, mkr för januari-december 2020 har belopp som presenteras på sida 6 i årsredovisningen för 2020 använts. Givet den ändring av redovisningsprinciper som har införts under 2020 och 2019 kan dessa belopp skilja sig från de som anges för motsvarande tidpunkt i årsredovisningen för 2018.

Redovisningsprincip för bostadsutvecklingsprojekt genom bostadsrättsföreningar	**IFRS 10**				**Successiv vinstavräkning**
	2021-01-01 2021-03-31 Oreviderad	**2020-01-01 2020-03-31 Oreviderad**	**2020-01-01 2020-12-31 Reviderad**	**2019-01-01 2019-12-31 Reviderad**	**2018-01-01 2018-12-31 Reviderad**
Soliditet					
Eget kapital, mkr	1 171,3	836,8	1 074,7	862,4	1 026,1
Balansomslutning, mkr	3 830,8	2801,0	3 761,6	2 958,8	3 398,6
Soliditet, %	**31**	**30**	**28,6%**	**29,1%**	**30,2%**
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, mkr	64,5	-35,5	-70,3	-266,1	-492,5
Ingående balans, Eget kapital, mkr	1 074,7	862,4	862,4	1 026,1	1 554,1
Utgående balans, Eget kapital, mkr	1 171,3	836,8	1 074,7	862,4	1 026,1
Genomsnittligt Eget kapital, mkr	1123,0	849,6	1 028,4	944,2	1 290,1
Avkastning på eget kapital, %	**6,3**	**neg**	**neg.**	**neg.**	**neg.**

Kommentarer till den finansiella informationen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på den historiska finansiella informationen för räkenskapsåren 2020, 2019 samt 2018 samt Bolagets delårsrapporter för perioden januari–mars 2021 respektive januari–mars 2020. Jämförelsesiffror för 2019 är omräknade enligt nya redovisningsprinciper. Informationen nedan skall läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODEN JANUARI-MARS 2021 OCH JANUARI-MARS 2020

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 27,6 mkr (108,8) och är främst hänförlig till hyresintäkter 27,5 mkr (3,9) och till delägda projekt om totalt 0,1 mkr (104,9).

Hyresintäkterna är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna under perioden.

Rörelsekostnader

Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till -25,0 mkr (-116,7). Rörelsekostnaderna var främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna och bostadsutvecklingsprojekten.

Fastighetskostnaderna uppgick till -15,4 mkr (-1,4), som i huvudsak består av fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av fastigheterna. Kostnaderna är normalt sett högre under det första kvartalet.

Övriga poster i rörelseresultatet

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -9,8 mkr (-13,4) och består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, samt externa kostnader för bolagsgemensamma åtaganden.

Förvärvskostnader uppgick under perioden till -3,8 mkr (-) och avser kostnader för den intensiva förvärvsaktiviteten som genomförts under perioden, såväl interna som externa, och som är relaterade till den förändring mot fastighetsförvaltning som verksamheten genom går och inte hör till den löpande verksamheten inom fastighetsförvaltning eller projektutveckling.

Resultat från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till 2,8 mkr (-0,6), se not 4 sid 25 i Koncernens delårsrapport för kvartal 1 2021 som har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Under perioden har värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 29,9 mkr. I detta ingår förutom värdeförändringar i fastigheter även resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 5,8 mkr (-) och är hänförlig till försäljningen av AXP 400.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 21,7 mkr (-21,9).

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 2,9 mkr (2,0). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till intresseföretag samt Pileken.

Koncernens finansiella kostnader uppgick under perioden till -29,9mkr (-15,4). De finansiella kostnaderna är främst hänförliga till räntekostnader till kreditinstitut.

Inkomstskatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 69,8 mkr (-0,2) och består av aktuell skatt om 0 mkr (-) och uppskjuten skatt om 69,8 mkr (-0,2). Den uppskjutna skatten avser temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt att fordran med 86,5 mkr under perioden redovisats avseende befintliga underskottsavdrag. Den förändring mot fastighetsförvaltningsbolag som Oscar Properties verksamhet genomgår genom de förvärv och avyttringar som genomförts, innebär att de ansamlade förlusterna i koncernen om sammanlagt cirka 1,5 mdkr kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Totalt motsvarar underskottsavdragen ett värde om cirka 300mkr. Dessa underskottsavdrag har tidigare inte redovisats, men kommer nu att redovisas som tillgång i takt med att förvaltningsportföljen växer och förlustavdragen bedöms kunna utnyttjas. Under perioden har värde om 86,5 mkr redovisats.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 64,5 mkr (-35,5), vilket motsvarar 0,05 (-0,19) kronor per stamaktie och 0,05 (-0,19) kronor per stamaktie efter utspädning

Resultatet per stamaktie inkluderande BTA:er uppgick till 0,05 kronor per stamaktie/BTA.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 46,8 mkr (1,8) och inkluderar förändringar i koncernens projektfastigheter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -9,3 mkr (-40,8) och hänförde sig främst till förändring i andelar till intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -45,4 mkr (9,6) och var framförallt hänförligt till amortering av lån

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -7,9 mkr (-29,4). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 102,0 mkr (37,0).

Balansräkning

Balansomslutningen uppgick till 3 830,8 mkr (2 862,3).

Förvaltningsfastigheter uppgick den 31 mars 2021 till 1 752,9 mkr (-).och avser den fastighetsportfölj, Valerum, som tillträddes den 30 december 2020. För joint venture/intresseföretag, se not 4 sidan 25 i Koncernens delårsrapport för kvartal 1 2021 som har införlivats i Prospektet genom hänvisning. Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 238,5 mkr (192,8) och avser väsentligen fordringar avseende tilläggsköpeskillingar för Nacka och Kvarngärdet.

Projektfastigheter uppgick till 550,8 mkr (1 472,7) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt.

Övriga omsättningstillgångar utgjorde 450,4 mkr (399,3). Likvida medel uppgick per 31 mars 2021 till 102,0 mkr (37,0Skulder till kreditinstitut utgjorde 721,6 mkr (409,0), obligationslån utgjorde 965,5 mkr (668,6) samt övriga räntebärande skulder 250,9 mkr (55,2), se not 5 på sid 25 i Koncernens delårsrapport för kvartal 1 2021 som har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Koncernens egna kapital uppgår vid periodens slut till 1 171,3 mkr (836,8), och soliditeten till 31 procent (30). Aktiekapitalet uppgår per 31 mars 2021 till 313,1 mkr (266,8).

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2020 OCH 2019

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 149,5 mkr (816,1) och är främst hänförliga till försäljning av varor och tjänster om totalt 133,2 mkr (788,8).

Hyresintäkterna uppgick till 16,3 mkr (27,3) och är främst hänförliga till projektfastigheterna Nackahusen och Bakaxeln. Nackahusen 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.

Minskningen av nettoomsättningen under 2020 jämfört med 2019 uppgick till 666,6 mkr och är främst hänförligt till att det under 2019 gjordes fler projektavslut som avräknades enligt färdigställandemetoden.

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.

Minskningen av kostnaderna under 2020 jämfört med 2019 uppgick till 736,6 mkr och var främst hänförlig till färre projektavslut under 2020.

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 från andelar i joint venture/intresseföretag uppgick under perioden till 7,5 mkr (-4,1), se not 4 sid 28 i Koncernens årsredovisning för 2020 som har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Resultat av projektfastighetsförsäljningar uppgick under perioden till 58,7 mkr (312,3) och är hänförlig till köpeskilling i samband med försäljningen av fastigheten Nacka Sicklaön 118:2 och försäljningen av fastigheten Uppsala Kvarngärdet 28:6 och 28:7.

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). De finansiella intäkterna är främst hänförliga till förvärv av egna obligationer.

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

Inkomstskatt
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), vilket motsvarar -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 -0,022 kronor per stamaktie/BTA.

Kassaflöde
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 hänförde sig främst till förvärv av förvaltningsfastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 472,3 mkr (-529,9) och var framförallt hänförligt till upptagande av nya lån 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).

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

Immateriella tillgångar uppgick den 31 december till 19,3 mkr (28,4). Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick till 234,6 mkr (183,9).

Projektfastigheter uppgick till 968,9 mkr (1 786,8) och utgjordes av förvärvade fastigheter för framtida bostadsutvecklingsprojekt.

Övriga omsättningstillgångar utgjorde 373,8 mkr (247,0). Likvida medel uppgick per 31 december till 109,9 mkr (66,4).

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 28 i Koncernens årsredovisning 2020 som har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

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).

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2019 OCH 2018
Nedan beskrivning av jämförelsen mellan 2018 och 2019 relaterar till Oscar Properties tidigare redovisningsprincip med successiv vinstavräkning för att vara jämförbar mellan åren. Notera att siffrorna som presenteras i tabeller över finansiell information i prospektet för 2019 visar siffror med den nya redovisningsprincipen (IFRS 10), varför presenterade siffror för 2019 i nedan text inte överensstämmer med dessa.

Intäkter
Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 888,1 mkr (1 766,1) och var främst hänförlig till upparbetade intäkter inom projektverksamheten samt fakturerade entreprenader till delägda projekt om totalt 862,7 mkr (1 731,9). Upparbetade intäkter redovisas enligt principen för successiv vinstavräkning. Projektintäkterna avser framförallt projekten No.4, Innovationen, Helix och 79&Park.

Hyresintäkterna uppgick till 25,4 mkr (34,2) och var främst hänförliga till projektfastigheterna Nackahusen och Bakaxeln. Dessa fastigheter har förvärvats för framtida bostadsutvecklingsprojekt men har i dagsläget hyresgäster. Fastigheterna kommer att omvandlas till bostadsutvecklingsprojekt när detaljplaner har fastställts.

Minskningen av nettoomsättningen under räkenskapsåret 2019 jämfört med 2018 uppgick till 878,0 mkr och var främst hänförlig till en lägre färdigställandegrad av Bolagets projekt.

Kostnader
Koncernens rörelsekostnader uppgick under perioden till 1 024,9 mkr (2 041,2) och var främst hänförliga till bostadsutvecklingsprojekten.

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

Minskningen av kostnaderna under räkenskapsåret 2019 jämfört med 2018 uppgick till 1 016,3 mkr och var främst hänförlig till en lägre färdigställandegrad av Bolagets projekt.

Värdeförändringar
Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 0,0 mkr (–5,0).

Intresseföretag/Joint ventures
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag uppgick till -4,1 mkr (-0,2).

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

Resultatet har belastats av nedskrivning av projektet Gasklockan med -182,5 mkr vilket gjordes av försiktighetsskäl, se sida 22-23 i Koncernens årsredovisning för 2019, samt av nedskrivningar av immateriella tillgångar uppgående till -37,4 (-1,0). Dessa immateriella tillgångar uppkom vid förvärvet av Allegro Projekt AB, vilken avvecklades under året.

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

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

Förändringen av rörelseresultatet för räkenskapsåret 2019 jämfört med 2018 uppgår till 160,8 mkr. Bolaget hade dock både under 2019 och 2018 ett negativt rörelseresultat. Det lägre rörelseresultatet under 2018 var främst hänförligt till högre produktionskostnader.

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

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

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

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

Kassaflöde
Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 270,9 mkr (267,5) och inkluderar förändringar i Koncernens projektfastigheter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 222,2 mkr (–183,7) och hänförde sig främst till försäljning av dotterbolaget Nacka 5 AB.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -529,9 mkr (-462,0) och var framförallt hänförligt till amortering av lån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -36,8 mkr (-378,2). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 64,9 mkr (101,7).

Balansräkning
Eget kapital uppgick till 883,0 mkr (1 026,1) och soliditeten till 35 procent (30). Balansomslutningen uppgick till 2 554,6 mkr (3 398,6).

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

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

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

Kapitalstruktur och övrig finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet ”Utvald finansiell information”.

EGET KAPITAL OCH SKULDER [1]

Nedan redovisas Oscar Properties eget kapital och skulder per den 5 april 2021.

Eget kapital och skuldsättning, mkr	5 april 2021
Summa kortfristiga räntebärande skulder	**529,6**
Mot borgen	-
Mot säkerhet[2]	529,3
Blancokrediter	
Summa långfristiga räntebärande skulder	1 408,4
Mot borgen	-
Mot säkerhet	1 152,8
Blancokrediter	255,6
Summa eget kapital	1 171,3
Aktiekapital	313,1
Reservfond	-
Övrigt tillskjutet kapital	529,7
Balanserat resultat	264,0
Periodens resultat	64,5
Total kapitalisering	3 109,3

[1] Siffrorna i tabellerna är interna och ingår inte i någon kvartalsrapport
[2] Säkerhet ställd i form av fastighetsinteckningar, reversfordringar och pant i aktier i dotterbolag
[3] Av det angivna skuldbeloppet omfattades 423 mkr av borgensförbindelser ställda till förmån för skulder
[4] Varav rörelsekapitalunderskottet uppgick till 50 mkr.

NETTOSKULDSÄTTNING [1]

Nettoskuldsättningen i tabellen reflekterar Koncernens räntebärande skulder per den 5 april 2021.

Nettoskuldsättning, mkr	5 april 2021
(A) Kassa	-
(B) Likvida medel	102,0
(C) Lätt realiserbara värdepapper	-
(D) Summa likviditet (A) + (B) + (C)	102,0
(E) Kortfristiga fordringar	457,9
(F) Kortfristiga banklån	380,6
(G) Emitterade obligationer	-
(H) Andra kortfristiga skulder	790,5
(I) Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	1 171,1
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D)	611,2
(K) Långfristiga banklån	341,0
(L) Emitterade obligationer	965,5
(M) Andra långfristiga skulder	181,9
(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	1 488,4
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	2 099,6

BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR SEDAN 31 MARS 2021

I april beslutade och genomförde Bolaget en företrädesemission om cirka 150 mkr. I samband med tillträden den 30 april 2021 genomfördes en riktad emission till säljarna om 117,4 mkr. I samband med tillträdet upptogs nya även lån om 973 mkr.

Per dagen för detta Prospekt har inga övriga väsentliga förändringar av Bolagets finansiella resultat eller finansiella ställning skett sedan den 31 mars 2021 utöver vad som har redogjorts ovan.

VÄSENTLIGA TRENDER

Utöver det som beskrivs i detta avsnitt och avsnitten ”*Riskfaktorer*”, ”*Marknadsöversikt*” och ”*Legala frågor och övrig informatio*n” finns det per dagen för detta Prospekt inte några för Bolaget kända tendenser, trender, osäkerhetsfaktorer eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Oscar Properties affärsutsikter under innevarande räkenskapsår.

INVESTERINGAR

Investeringar är en naturlig del av Oscar Properties verksamhet och sker kontinuerligt i pågående projekt. I tabellen nedan sammanfattas Koncernens sammanlagda projektinvesteringar för räkenskapsåren 2020, 2019 samt 2018. Investeringarna utgörs av fastighets- och markförvärv samt ny-, till- och ombyggnad i befintliga samt nya fastigheter.

Beloppen i tabellen nedan avser nettoinvesteringar och inkluderar således utbetalningar från intresseföretag.

De investeringar i och utlåning till intresseföretag som gjordes till ett belopp om cirka 142,9 mkr under 2018 avser nettot av utlåning till SOF-11 Camilla om 210 mkr för tillträde av fastigheten Primus 1, samt erhållen utdelning om 67 mkr från Oscar maiN One för Industriverket.

Under 2019 gjordes investeringar relaterade till projekt Primus uppgående till cirka 11 mkr. Under 2020 gjordes investeringar i förvaltningsfastigheter i form av förvärvet av Valerumportföljen. Under första kvartalet 2021 uppgick investeringarna till 9,3 mkr.

– INVESTERINGAR –

Mkr	2021	2020	2019	2018
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1,4	-1 374,5	–	–
Investeringar i och utlåning till intresseföretag	-6,7	-18,1	-11,3	-142,9
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1,2	–	–	-40,9

Pågående och beslutade investeringar

Gruppen har under 2020 och fram till datumet för Prospektet pågående och beslutade investeringar till ett belopp uppgående till 1,3 mkr och försäljningar till 59 mkr. Av dessa investeringar hänför sig hela beloppet till utveckling av olika projekt. Utöver ovan har Gruppen per dagen för Prospektet inga beslutade väsentliga investeringar under de kommande tolv månaderna.

RÖRELSEKAPITAL

Bolagets bedömning är att Bolaget inte har tillräckligt med rörelsekapital för att täcka de aktuella behoven under de kommande tolv månaderna från och med dagen för Prospektet.

Bolaget har per datumet för Prospektet likvida medel om 7 miljoner kronor och ett rörelsekapitalunderskott om cirka 50 miljoner kronor.

De kommande tolv månaderna uppgår Bolagets uppskattade finansiella åtaganden, inklusive redan förfallna skulder, till cirka 770 miljoner kronor.

Bortsett från befintliga likvida medel (cirka 7 miljoner kronor) samt ersättning från samarbetspartners (cirka 2 miljoner kronor) så planerar Bolaget att inbringa ytterligare rörelsekapital om totalt cirka 686 miljoner kronor genom följande (icke-överenskomna och icke-säkerställda) åtgärder:

1. Avyttring av delar av befintligt fastighetsbestånd (cirka 308 miljoner kronor). Bolaget har stark tilltro till att ytterligare rörelsekapital kan anskaffas genom avyttringar av befintligt fastighetsbestånd.
2. Avyttring av osålda bostadsrätter (cirka 11 miljoner kronor). Bolaget har stark tilltro till att ytterligare rörelsekapital inkommer från avyttringar av osålda färdigställda bostadsrätter (vilka per datumet för Prospektet uppgår till 2 stycken).
3. Vinstutdelning och återbetalning av investerat kapital i pågående projekt som kommer att färdigställas under den kommande 12-månadersperioden vilka per dagen för Prospektet uppgår till 2 projekt. Projekten förväntas inbringa cirka 52 miljoner kronor efter att samtliga lån kopplade till projekten är fullt återbetalda. Bolaget har stark tilltro till att ytterligare rörelsekapital inkommer från färdigställande av projekt.
4. Driftnetto om cirka 170 miljoner kronor genererat från Valerum, Helsingborg och Älvsjö/Västberga portföljerna.. Bolaget har stark tilltro att kassaflödet från dessa förvaltningsfastigheter kommer att inkomma enligt plan.

Utöver ovanstående rörelsekapitalsstärkande åtgärder, planerar Bolaget följande åtgärder för att minska behovet av rörelsekapital med cirka 351 miljoner kronor de kommande tolv månaderna:

1. Förlängning av befintliga lån om cirka 351 miljoner kronor som förfaller under tom juni 2022. Bolaget har stark tilltro till att överenskomma om förlängning av lånen, som innebär att de ej fordrar rörelsekapital från Oscar Properties inom de närmaste tolv månaderna.

Skulle Oscar Properties inte, i tillräckligt hög utsträckning, erhålla medel för att finansiera Koncernens rörelsekapitalbehov i enlighet med vad som framkommer ovan kommer Oscar Properties att behöva söka alternativ finansiering. Exempel på alternativ finansiering kan vara ytterligare kapitalanskaffningar i form av aktiekapital, avyttringar eller medinvesteringar i befintliga projekt alternativt upptagande av skuld. Misslyckas dessa åtgärder kan det leda till förseningar i Oscar Properties verksamhet, obestämt uppskjutande av planerade åtgärder och/eller att Oscar Properties misslyckas med att uppfylla sina åtaganden, vilket i slutändan skulle kunna leda till att Bolaget måste upphöra med sin verksamhet.

Därutöver har Oscar Properties lämnat vissa finansiella åtaganden i sina finansieringsavtal, bland annat att per balansdagen i respektive kvartal inneha kassamedel om minst 30 mkr samt att vid var tid ha en soliditet om minst 25 procent. För det fall Oscar Properties skulle komma att bryta emot något finansiellt åtagande enligt ingångna låneavtal, så kan Oscar Properties utestående obligationer och andra krediter komma att förfalla till omedelbar betalning till följd av bestämmelser om s.k. cross default, varvid ett ej hanterbart rörelsekapitalsunderskott sannolikt kommer att uppstå. Eftersom Oscar Properties saknar möjlighet att göra sådana återbetalningar, vid krav på accelererad och omedelbar återbetalning av lån, så skulle det kunna leda till att Bolaget måste upphöra med sin verksamhet.

ANMÄRKAN I REVISIONSBERÄTTELSEN ÖVER ÅRSREDOVISNINGEN FÖR 2020

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

SÄRSKILD UPPLYSNING I REVISIONSBERÄTTELSEN ÖVER ÅRSREDOVISNINGEN FÖR 2019

Bolagets revisor lämnade i sin revisionsberättelse över årsredovisningen för 2019 en särskild upplysning om väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift. Den särskilda upplysningen återges nedan i sin helhet:

”Vi vill fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen och not 1 under avsnittet *Fortsatt drift, verksamhetens art, omfattning och risker* av vilka det framgår att Koncernens fortsatta verksamhet är beroende av att planerade fastighetsförsäljningar genomförs samt att förlängning eller lösen av räntebärande skulder om 688 Mkr som förfaller under 2020 sker. Skulle inte de åtgärder som styrelsen planerar att genomföra kunna genomföras finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vårt uttalande är inte modifierat i detta avseende.”

Avsnittet *Fortsatt drift, verksamhetens art, omfattning och risker* i förvaltningsberättelsen och not 1 i årsredovisningen för 2019 lyder:

”Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet måste bibehållas i syfte att bolaget skall kunna fortsätta sin verksamhet och därmed kan förväntas att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning för fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som Koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt.

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

Skulle de åtgärder som beskrivs inte falla väl ut och inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.”

Ansvaret för obligationslånet om 360 mkr med förfallotidpunkt i augusti 2020 överfördes till köparen vid avyttringen av det dotterbolag som emitterade obligationslånet, Nackahusen Holding AB, efter att den särskilda upplysningen lämnades.

SÄRSKILD UPPLYSNING I REVISIONSBERÄTTELSEN ÖVER ÅRSREDOVISNINGEN FÖR 2018

Bolagets revisor lämnade i sin revisionsberättelse över årsredovisningen för 2018 en särskild upplysning om väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift. Den särskilda upplysningen återges nedan i sin helhet:

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

Avsnittet ”Verksamhetens art, omfattning och risker” i förvaltningsberättelsen och not 1 i årsredovisningen för 2018 lyder:

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

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

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

Obligationslånet förlängdes till den 3 september 2021 efter att den särskilda upplysningen lämnades.

ÅTAGANDE MOT BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

I samband med att en ekonomisk plan upprättas ställer Koncernen vissa garantier mot bostadsrättsföreningen som förvärvar fastigheten. Dessa garantier är vanligtvis:

- Att erlägga månadsavgifter till föreningen för osålda lägenheter från och med föreningens tillträde.
- Att erlägga ett belopp motsvarande lokalhyra för ej uthyrda lokaler i enlighet med ekonomisk plan under en tvåårsperiod från tillträdet.
- Att förvärva lägenheter som ännu inte sålts vid en viss tidpunkt, vilket normalt är 24 månader efter färdigställande.
- Att kostnader för föreningens förvärv av fastigheten inte överstiger beloppet som anges i intygsgiven ekonomisk plan.

FINANSPOLICY AND FINANSIELL 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 Bolagets verkställande direktör 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 information om Bolagets finanspolicy, principer för riskhantering, löptidsanalys (inklusive ränta), förfallostruktur, kapitalbindning, redovisat värde och verkligt värde för finansiella instrument, samt klassificering av finansiella instrument, se Bolagets koncernräkenskaper för 2019 med tillhörande noter, särskilt not 29, vilka har införlivats genom hänvisning i Prospektet.

SÄSONGSVARIATIONER

Oscar Properties verksamhet och rörelsekapitalbehov kännetecknas inte av säsongsvariationer.

SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Nedan ges en sammanfattning av två enligt Bolagets bedömning viktiga redovisningsprinciper i Koncernen. För ytterligare information om Koncernens redovisningsprinciper, se Bolagets koncernräkenskaper för 2019 med tillhörande noter vilka har införlivats genom hänvisning i Prospektet, förutom hänvisningar till redovisningsprinciper för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar som tillämpas från den 1 januari 2020. Se då istället Bolagets kvartalsrapport för perioden januari till mars 2020 för uppdaterade redovisningsprinciper.

Intresseföretag

Oscar Properties koncernredovisning upprättas i enlighet med IFRS med tillämpning av kapitalandelsmetoden, vilket innebär att andelarna i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och justeras därefter med Koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretaget motsvaras av Koncernens andel av eget kapital samt eventuella

restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Vid en förlust i ett intresseföretag kan denna ej överstiga Koncernens bokförda värde på andelarna utan en påtagen förpliktelse från Koncernen. Orealiserade vinster på transaktioner mellan Koncernen och dessa bolag elimineras motsvarande Koncernens innehav. Orealiserade förluster elimineras eller resulterar i nedskrivning av dessa andelar. Redovisningsprinciperna i respektive ägt joint venture och/eller intresseföretag justeras för att motsvara Koncernens redovisningsprinciper.

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 Koncernredovisning. Bostadsrättsföreningarna konsolideras till den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och ny styrelse utsetts av de nya medlemmarna.

Det innebär att Oscar Properties redovisar projekten i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt och exploateringsfastigheter, samt 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 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 succesiv vinstavräkning.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

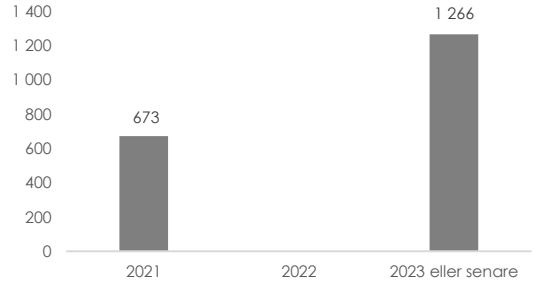
Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2021 till 1 938,0 mkr och bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut om 721,6 mkr, obligationslån om 965,5 mkr och övriga räntebärande lång- och kortfristiga skulder om 250,9 mkr.

Per den 31 mars 2021 uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån till kreditinstitut i Koncernen samt i joint venture- och intresseföretagen till 4,2 procent exklusive preferensaktier av serie B (som klassificeras som övrig långfristig skuld i Bolagets koncernredovisning). Per den 31 mars 2021 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 0,4 år. Huvuddelen av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta (Stibor 3 månader).

De totala räntebärande skulderna till kreditinstitut i koncernbolagen, intresseföretagen och projekten uppgick sammanlagt per den 31 mars 2021 till 1 430,0 mkr och den genomsnittliga kapitalbindningen till 0,4 år. Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden som redovisningsmetod, vilket innebär att de räntebärande skulderna i respektive intresseföretag inte konsolideras i Koncernens balansräkning. Av Koncernens totala räntebärande skulder om 1 938,0 mkr per den 31 mars 2021 förfaller 673 mkr under den kommande tolvmånadersperioden.

– FÖRFALLOSTRUKTUR (MKR) –

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars 2021



STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Koncernen hade per den 31 mars 2021 ställt säkerhet för räntebärande skulder genom pant i fastighetsinteckningar, reversfordringar, aktiepant och likvida medel om totalt 1 559 mkr, varav 1 220 mkr utgjordes av pant i fastighetsinteckningar. Därutöver hade Koncernen per den 31 mars 2021 borgensåtaganden till förmån för skulder i en bostadsrättsförening som inte konsolideras i koncernredovisningen uppgående till 415 mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 31 MARS 2021

Den 14 april 2021 Oscar Properties offentliggör att utfallet av företrädesemissionen, om ca 150 miljoner kronor, emissionen är kraftigt övertecknad och cirka 253 procent av företrädesemissionen tecknades.

Den 22 april 2021 offentliggör Oscar Properties att Bolaget förvärvar fem fastigheter i Skåne med ett underliggande värde på 110 miljoner kronor av Sven-Olof Johanssons bolag Compactor Fastigheter AB som blir ägare av cirka 5 procent av aktierna i Oscar Properties.

Den 23 april 2021 offentliggör Oscar Properties att Bolaget förvärvar 16 fastigheter av Kvalitena med ett underliggande fastighetsvärde om 930 miljoner kronor och Kvalitena blir storägare i Oscar Properties genom en apportemission om 150 miljoner kronor.

Oscar Properties tillträder den 30 april 2021 två fastighetsförvärv för totalt 1 390 miljoner kronor, förvärvade från Pefab AB och Kvalitena.

Den 12 maj 2021 offentliggör Oscar Properties att Bolaget förvärvar fyra fastigheter i Köping med inslag av bostäder från Sterner Stenhus Holding AB, med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 119 miljoner kronor. Förvärvet finansieras genom en riktad emission om 15 miljoner kronor.

Den 19 maj 2021 offentliggör Oscar Properties att Bolaget förvärvar tre kommersiella fastigheter belägna i Göteborg med ett underliggande fastighetsvärde om 77 miljoner kronor. Förvärvet finansieras genom en riktad emission om 19,25 miljoner kronor.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

STYRELSE

Enligt bolagsordningen ska Oscar Properties styrelse bestå av lägst tre och högst tio ledamöter, med upp till tio suppleanter. Bolagets styrelse består för närvarande av fem ledamöter, inklusive ordföranden. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av nästkommande årsstämma.

I tabellen nedan förtecknas styrelseledamöterna med uppgift om födelseår, år för inval i styrelsen, utbildning och erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag sedan fem år, aktieinnehav i Bolaget och oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare. Uppdrag inom Gruppen anges inte och i förekommande fall anges samtliga uppdrag inom andra koncerner tillsammans. Aktieinnehav i Bolaget avser innehav per dagen för Prospektet och omfattar eget, direkt och indirekt innehav, samt närståendes innehav.

På årsstämman den 18 maj 2021 beslutades om nyval av Douglas Roos och omval av Oscar Engelbert, Peter Norman, Therese Agerberth och Ulf Nilsson till styrelseledamöter. Peter Norman omvaldes till styrelseordförande.

Peter Norman
Född 1958 • Styrelseordförande sedan 2019 • Utbildning och erfarenhet: Examen i nationalekonomi vid Stockholms universitet. Tidigare finansmarknadsminister i Sveriges regering, VD för Sjunde AP-fonden och Alfred Berg Asset Management samt direktör på Sveriges Riksbank. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Quartile Fonder AB, Transportstyrelsen, Nasdaq Nordic Oy, Entropics Asset Management AB och Kungliga Musikhögskolan samt styrelseledamot i Peter Norman finanskonsult AB. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Svenska Taxiförbundets Service Aktiebolag, Pepins Group AB (publ) och COIN Investment Consulting Group AB samt styrelseledamot i Swedbank AB (publ). • Aktieinnehav i Bolaget: 197 558 stamaktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.

Oscar Engelbert
Född 1976 • Styrelseledamot och verkställande direktör, sedan 2011 • Utbildning och erfarenhet: Entreprenör och grundare av Oscar Properties. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Aktiebolaget Heribert Engelbert, Heribert Produktion AB, styrelseledamot i Pressology AB och Parkgate AB, styrelsesuppleant i Hammarby Sjöstad Fastighets AB. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Elar AB. • Aktieinnehav i Bolaget: 483 825 804 stamaktier, genom bolag.

Ej oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.

Therese Agerberth
Född 1973 • Styrelseledamot sedan 2019 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom från Stockholms universitet. Tidigare Managing Director för Evan Evans Tours inom the Travel Corporation (Storbritannien), och General Manager för Student.com i EMEA (Storbritannien). • Pågående uppdrag: Verkställande direktör för Secret Escapes Skandinavien • Uppdrag de senaste fem åren: Managing Director för Evan Evans Tours inom the Travel Corporation (Storbritannien). • Aktieinnehav i Bolaget: –

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.

Ulf Nilsson
Född 1958 • Styrelseledamot sedan 2019 • Utbildning och erfarenhet: Jur. kand. från Uppsala universitet. Tidigare VD för Hembla AB (publ) (f.d D. Carnegie & Co AB (publ)). • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Sigfride Fastigheter AB och Krylbohus AB. • Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot och verkställande direktör i Hembla AB (publ) (f.d. D. Carnegie & Co AB (publ)), styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ), Trinitas Fastigheter AB (publ), Hammarby Bandy AB, Kungsleden AB (publ) och ledamot i överstyrelsen för Stockholms Brandkontor. • Aktieinnehav i Bolaget: 1 220 000 stamaktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.

Douglas Roos
Född 1968 • Styrelseledamot sedan 2021 • Utbildning och erfarenhet: Jur. kand. från Stockholm universitet. • Pågående uppdrag: Styrelseordförande i 24 Media Network AB och styrelseledamot i Investment AB Öresund. • Uppdrag de senaste fem åren: Arbetande ordförande i Nyheter24-Gruppen och verkställande direktör i Ladbrokes Nordic samt tf. lektor i EU-rätt, Stockholms universitet. • Aktieinnehav i Bolaget: 293 074 915 stamaktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Ej oberoende till Bolagets större aktieägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Oscar Properties ledning består för tillfället av tre personer vilka förtecknas i tabellen nedan med uppgift om utbildning och erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag sedan fem år samt aktieinnehav i Bolaget. Uppdrag inom Gruppen anges inte och i förekommande fall anges samtliga uppdrag inom andra koncerner tillsammans. Aktieinnehav i Bolaget avser innehav per dagen för Prospektet och omfattar eget, direkt och indirekt innehav, samt närståendes innehav.

Oscar Engelbert
Verkställande direktör, se under avsnitt ”*Styrelse*” ovan.

Per-Axel Sundström
CFO sedan 2019 • Född 1956 • Utbildning och erfarenhet: Civilekonom, Uppsala universitet. Tidigare CFO i bland annat Hembla AB (publ) (tidigare D. Carnegie & Co AB (publ)), International Marine Group AB, Industri AB Karlsvik och Investment AB Karlsvik, ekonomichef i European Drug Testing Service AB och Permascand Laser AB • Pågående uppdrag: Styrelseledamot i PAX Consulting AB, KEPRI Aktiebolag, Foret Aktiebolag, Bostadsrättsföreningen Röda Lacket och Bostadsrättsföreningen Formannen 13 & 14 • Uppdrag de

senaste fem åren: – • Aktieinnehav i Bolaget: 8 000 000 stamaktier och 8 500 000 betalda tecknade aktier.

Ulrika Stålberg
Försäljningschef, sedan 2018 • Född 1976 • Utbildning och erfarenhet: Försäljningschef Nyproduktion Svensk Fastighetsförmedling, Affärsområdesansvarig Svensk Nyproduktion, Försäljningsansvarig Nyproduktion Skanska Nya Hem, Försäljningsansvarig Nyproduktion Bonava. • Pågående uppdrag: – • Uppdrag de senaste fem åren: – • Aktieinnehav i Bolaget: –

ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Samtliga Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Oscar Properties Holding AB (publ), Box 5123, SE-102 43, Stockholm. Ingen av Oscar Properties styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) försatts i konkurs eller varit styrelseledamöter eller befattningshavare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation eller i vilket ett konkursförfarande inletts eller varit i stånd att inledas[37], (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner från myndigheter eller offentligrättsligt reglerade yrkessammanslutningar eller (iv) ålagts näringsförbud.

Inga familjeband föreligger mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Det föreligger inte heller några intressekonflikter eller risk för sådana, varvid styrelseledamöters och ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Bolagets intressen. Det föreligger inga begränsningar för styrelsens ledamöter att avyttra sina aktier i Bolaget. Det föreligger inga överenskommelser mellan Bolaget och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilka någon styrelseledamot valts in i styrelsen eller ledande befattningshavare tillsatts som ledande befattningshavare.

Styrelseledamöterna Oscar Engelbert och Ulf Nilsson har intressen i andra fastighetsbolag, vilka direkt eller indirekt är aktiva aktörer på den svenska fastighetsmarknaden. Det kan uppkomma situationer där de kan ha intressen som skiljer sig från Oscar Properties intressen. För en beskrivning över Oscar Engelberts och Ulf Nilssons pågående uppdrag per dagen för Prospektet, se avsnittet ”*Styrelse*” ovan.

Ersättningar och förmåner till styrelse och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2020

(tkr)	Arvode/ Lön	Varav Tantiem[2]	Förmåner	Pension	Summa
Peter Norman, ordförande	550	-	-	-	550
Therese Agerberth, styrelseledamot	275	-	-	-	275
Oscar Engelbert, styrelseledamot och VD	-	-	-	-	-
Ulf Nilsson, styrelseledamot	250	-	-	-	250
Övriga ledande befattningshavare [1]	4 146	-	132	699	4 977
Totalt	**5 221**	- [3]	132	699	6 025

1) Sju personer vid ingången av räkenskapsåret 2020, tre personer vid utgången av räkenskapsåret 2020.
2) Illustrerar hur stor del av totalbeloppet för arvode/lön, angivet i kolumnen ”Arvode/Lön”, som utgörs av tantiem. Tantiem, som anges inom parentes, ingår således i totalbeloppet för arvode/lön som anges i nämnda kolumn.
3) Avser rörlig ersättning som införtjänats under 2019 men som utbetalats under 2020.

Löner och ersättningar

Bolagets ledande befattningshavare inklusive styrelseledamöter uppbar under 2020 sammanlagt 5 353 000 kronor i lön, andra ersättningar och förmåner exklusive pension. Bolagets verkställande direktör Oscar Engelbert har arbetat utan lön och rörlig ersättning under räkenskapsåret 2020.

Ledande befattningshavare är berättigade till 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 ska ges en viktning av total rörlig lön beroende på hur viktigt respektive KPI anses vara för Bolaget. Målen kan inkludera finansiella mål, operativa mål samt mål för medarbetar- eller kundnöjdhet. Utbetalning av del av den rörliga lönen ska vara villkorad av att de underliggande målen har uppnåtts på ett långsiktigt hållbart sätt. Under 2020 uppfylldes inte dessa resultatparametrar och ingen rörlig ersättning utgick således till de ledande befattningshavarna.

Rörlig lön, som inte ska överstiga 50 procent av den fasta lönen, ska regleras i individuella överenskommelser med de anställda som ska upprättas kalenderårsvis. Verkställande direktören är inte berättigad till någon rörlig lön.

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

Pensioner

Bolaget har inte ingått något avtal avseende pensionsavsättningar med styrelseledamöterna men samtliga erhåller allmän pension via arbetsgivaravgiften på utbetald ersättning. 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. Premien är baserad på 4,5 procent på lönedelar upp till 7,5 inkomstbasbelopp och 30 procent på de lönedelar som överstiger 7,5 inkomstbasbelopp.

För 2020 gjordes pensionsavsättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare med 699 000 kronor.

REVISOR

Vid årsstämman den 18 maj 2021 nyvaldes revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB till revisor med den auktoriserade revisorn Johan Rippe utsedd till huvudansvarig revisor. Johan Rippe är medlem i FAR. Dessförinnan var revisionsbolaget Ernst & Young AB Bolagets revisor. Ernst & Young AB valdes till Bolagets revisor på årsstämman den 20 april 2016. Huvudansvarig för revisionen var den auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig och från och med den 18 december 2020 Oskar Wall, båda är medlemmar i FAR.

[37] Bolaget meddelade den 24 april 2020 att Bolagets hyresvärd, Humlegården, efter en överenskommelse mellan parterna dragit tillbaka sin konkursansökan avseende Bolagets dotterbolag Oscar Properties Förvaltning AB.

Bolagsstyrning

BOLAGSSTYRNING

Styrelse, ledning och kontroll av Oscar Properties fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Styrningen utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**") samt interna regler och föreskrifter. Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och ska tillämpas fullt ut i samband med den första årsstämma som hålls året efter noteringen. Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelse från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen"). Bolaget har tillämpat Koden sedan stamaktierna noterades på Nasdaq Stockholm. Bolagets bolagsstyrningsrapport för 2019 ingår i årsredovisningen för 2019 och innehåller inga avvikelser från Koden.

VALBEREDNING

Valberedningen utses enligt följande principer, som antogs på årsstämman 2017 och som gäller till dess bolagsstämman beslutar att andra principer för valberedningens utseende ska gälla.

Styrelsens ordförande kontaktar de tre största aktieägarna baserat på Euroclears förteckning över registrerade aktieägare per sista bankdagen i augusti varje år. De tre största aktieägarna ska erbjudas möjlighet att utse varsin representant att, jämte ordföranden, utgöra valberedningen för tiden tills dess en ny valberedning har utsetts. Om någon av dessa aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse en representant övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieägandet. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren.

Parkgate AB och Investment AB Öresund nominerade i enlighet med ovannämnda principer en ledamot var till valberedningen inför årsstämman 2021, som bestod av följande personer.

- Parkgate AB utsåg Robert Rosenberg, VD Parkgate AB, till ledamot (och ordförande) i valberedningen.
- Investment AB Öresund utsåg Andreas Hofmann till ledamot i valberedningen.
- Vidare är Peter Norman, i sin egenskap av styrelsens ordförande, ledamot i valberedningen.

Den utsedda valberedningen kvarstår till dess att en ny valberedning konstituerats.

BOLAGSSTÄMMA

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 årsstämma och extra bolagsstämma ska ske i enlighet med bolagsordningen, se vidare avsnitt "*Bolagsordning*".

STYRELSEN OCH STYRELSENS ARBETE

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter och att ansvara för Bolagets organisation. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden. Styrelsen ska årligen hålla konstituerande sammanträde efter årsstämman. Därutöver ska styrelsen sammanträda minst fyra gånger per år. Vid det konstituerande styrelsemötet ska bland annat styrelsens ordförande utses, Bolagets firmateckning 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 intresseföretag. Utvecklingsstadier av Bolagets projekt diskuteras vid behov. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov. Styrelsen är beslutför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande. För närvarande består Oscar Properties styrelse av fyra ledamöter, se avsnitt "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse*".

STYRELSENS UTSKOTT

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2017 och har sedan den 30 juni 2020 bestått av Peter Norman (ordförande) och Therese Agerberth. Oscar Engelbert har deltagit i sin roll som verkställande direktör.

Revisionsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:

a. Övervaka Bolagets finansiella rapportering;
b. Med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering;
c. Hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen;
d. Granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster; och
e. Biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet inrättades vid det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2017 och har sedan den 30 juni 2020 bestått av Peter Norman och Ulf Nilsson.

Ersättningsutskottet har fått i uppgift av styrelsen att:

a. Bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor;
b. Följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen; och
c. Följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

Vid biträdande av styrelsen och vid fullgörande av arbetsuppgifterna ovan har ersättningsutskottet särskilt instruerats att följa Kodens bestämmelser om rörliga ersättningar och incitamentsprogram.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Oscar Properties verkställande direktör ansvarar för Bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för Bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska den verkställande direktören upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i Bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för Bolagets personal. Samtliga beslut om ersättningar och anställningsvillkor för Bolagets övriga personal fastställs av verkställande direktören.

REVISION

Revisorn ska granska Oscar Properties årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisor i Oscar Properties är sedan årsstämman den 18 maj 2021 det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB. Huvudansvarig revisor är Johan Rippe, auktoriserad revisor och medlem av FAR (för ytterligare information se avsnittet ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*”).

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av Bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning och instruktionerna för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt den verkställande direktören. Verkställande direktören rapporterar regelbundet till styrelsen. Verkställande direktören framlägger vid varje styrelsemöte som hålls i samband med kvartalsbokslut en finansiell rapport över verksamheten.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

ALLMÄNT

Oscar Properties aktier har emitterats enligt svensk lag och är registrerade i ett avstämningsregister enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear, som också för Bolagets aktiebok. Bolagets aktier är denominerade i kronor. Bolagets stamaktier, preferensaktier och preferensaktier av serie B är föremål för handel på Nasdaq Stockholm.

Samtliga aktier i Bolaget är emitterade och fullt inbetalda. Bolaget innehar 1 368 927 egna preferensaktier och 83 832 egna preferensaktier av serie B. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser som inskränker rätten att fritt överlåta aktierna.

Oscar Properties är inte och har inte varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt under det innevarande eller föregående räkenskapsåret. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden får ett bolag endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för ett erbjudandes lämnande eller genomförande, om styrelsen eller verkställande direktören har grundad anledning att anta att erbjudandet är nära förestående.

De rättigheter som är förknippade med aktierna kan endast förändras av bolagsstämman i enlighet med aktiebolagslagen.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL PER DAGEN FÖR DEN SENASTE BALANSRÄKNINGEN

Enligt Bolagets registrerade bolagsordning per dagen för den senaste balansräkningen den 31 mars 2021 ska Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 280 000 000 kronor och högst 1 120 000 000 kronor uppdelat på lägst 1 550 000 000 och högst 6 200 000 000 aktier.

Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av fem aktieslag: stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B. Av dessa finns vid tidpunkten för Prospektet totalt 3 855 346 385 stamaktier (ISIN: SE0005095601), 2 234 435 preferensaktier (ISIN: SE0005096369) och 134 601 preferensaktier av serie B utgivna (ISIN: SE0008041248). Inga stamaktier av serie B eller stamaktier av serie B2 har getts ut per den 31 mars 2021. Per den 31 mars 2021 innehade Bolaget 1 368 927 preferensaktier och 83 832 preferensaktier av serie B. Genom nyemissionerna som beslutades om den 1 juli 2021 ger Bolaget ut 175 645 100 stamaktier (ISIN: SE0005095601), se avsnittet ”*Förändringar i kapitalstrukturen i samband med nyemissionen*” nedan.

Därutöver har årsstämman den 18 maj 2021 beslutat om att emittera teckningsoptioner, se rubrik *”Beslut om emission av teckningsoptioner”* nedan, sammanläggning av aktier, se rubrik *”Sammanläggning av aktier”* nedan, bemyndiga styrelsen att besluta om emissions av units, se rubrik ”*Bemyndigande avseende emissions av units”* nedan, bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission, se rubrik ”*Bemyndigande avseende nyemission”* nedan och bemyndiga styrelsen att besluta om överlåtelse av egna aktier, se rubrik *”Bemyndigande avseende överlåtelse av egna aktier”* nedan.

Per dagen för Prospektet uppgår det registrerade aktiekapitalet i Oscar Properties till 564 918 404,715277 kronor fördelat på 3 857 715 421 aktier[38].

VILLKOR I SAMMANDRAG FÖR PREFERENSAKTIER OCH STAMAKTIER

	Preferensaktie	**Preferensaktie av serie B**	**Stamaktie**
Utdelning[39]:	Företräde, jämsides med preferensaktier av serie B, framför stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 till utdelning om 1 000 kronor per år (under förutsättning av bolagsstämmas beslut därom).	Företräde, jämsides med preferensaktier, framför stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 till utdelning om 1 750 kronor per år (under förutsättning av bolagsstämmas beslut). Utdelningen kan med bolagsstämmans godkännande höjas till 2 500 kronor efter förslag därom av styrelsen.	Utdelning till stamaktier beslutas av bolagsstämman från år till år.
Kvartalsvis utbetalning:	Ja, 250 kronor per kvartal.	Ja, 437,5 kronor per kvartal.	Nej.
Vad händer om bolagsstämma ej beslutar om utdelning?	Årlig ränta om 10 procent på ej utbetalad utdelning.	Årlig ränta om 10 procent på ej utbetalad utdelning.	Ej tillämpligt.
Rätt för Bolaget att lösa in aktien:	Ja, bolagsstämma kan besluta om inlösen för ett lösenbelopp om 17 500 kr per aktie.	Ja, bolagsstämma kan besluta om inlösen för ett lösenbelopp om 27 500 kr per aktie.	Nej.
Rätt för aktieägare att lösa in aktien:	Nej.	Ja, aktieägare kan årligen påkalla inlösen för ett lösenbelopp om 25 000 kr per aktie.	Nej.
Rösträtt:	En tiondels (1/10) röst per aktie.	En tiondels (1/10) röst per aktie.	En röst per aktie.
Omvandlingsförbehåll:	Nej.	Nej.	Förutsatt att stamaktier av serie B redan utgivits kan en stamaktie omvandlas (konverteras) till stamaktie av serie B efter en skriftlig begäran från en aktieägare till styrelsen. Inga stamaktier av serie B är utgivna.
Likvidationspreferens:	Likvidationspreferens upp till 15 000 kronor (plus upplupen och obetald utdelning) per aktie jämsides preferensaktier av serie B, framför	Likvidationspreferens upp till 25 000 kronor (plus upplupen och obetald utdelning) per aktie jämsides preferensaktier, framför stamaktier,	Nej.

[38] Årsstämman den 18 maj 2021 beslutade om sammanläggning av Bolagets samtliga utgivna aktieslag med ratio 50:1. Beslutet om sammanläggning har per dagen för Prospektet blivit registrerat av Bolagsverket men inte verkställt av Euroclear eller Nasdaq Stockholm varför informationen i avsnittet nedan reflekterar antalet aktier före den verkställda sammanläggningen.

[39] Enligt villkoren för Bolagets utestående obligationslån är Bolaget förhindrat att lämna utdelning fram till obligationslånets förfall i september 2023.

	stamaktier, stamaktier av serie B och B2.	stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2.	
Notering:	Nasdaq Stockholm.	Nasdaq Stockholm.	Nasdaq Stockholm
Övrigt:	Villkoren regleras i detalj i Oscar Properties bolagsordning, se avsnittet ”*Bolagsordning*”.		

Förändringar i aktier och aktiekapital i samband med nyemissionerna

Genom nyemissionerna har Bolaget emitterat 175 645 100 stamaktier och Bolagets aktiekapital ökar med 25 721 221,1 kronor och antalet röster i Bolaget ökar med 175 645 100 röster. Emissionerna kommer att medföra en utspädningseffekt för Bolagets samtliga befintliga aktieägare. Utspädningen uppgår till cirka 4,4% av Bolagets aktiekapital och cirka 4,4% av antalet röster i Bolaget[40].

Av tabellen nedan framgår nettotillgångsvärde/substansvärde (Eng. *net asset value*) per aktie före respektive efter nyemissionerna baserat på eget kapital per den 31 mars 2021 och det antal stamaktier som emitterats i nyemissionerna.

	Före nyemissionerna (per den 31 mars 2021)	**Efter nyemissionerna**
Eget kapital, mkr	1 171,3	1485,8 [1]
Antal aktier	2 150 132 319 (exklusive återköpta aktier)	4 031 907 762 [2]
Eget kapital per aktie, SEK	**0,54**	**0,37**

[1] Avser Koncernens eget kapital per den 31 mars 2021 före avdrag för emissionskostnader.

[2] Avser antalet aktier efter nyemissionerna utan beaktande av den sammanläggning av aktier som registrerats av Bolagsverket men som, per dagen för Prospektet, inte har verkställts.

VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED AKTIERNA

Rösträtt vid bolagsstämma

Varje stamaktie berättigar innehavaren till en (1) röst vid bolagsstämma. Varje stamaktie av serie B, stamaktie av serie B2, preferensaktie och preferensaktie av serie B berättigar innehavaren till en tiondels (1/10) röst vid bolagsstämma. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet ägda och företrädda aktier utan begränsningar i rösträtten.

Företrädesrätt till nya aktier

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de äger sedan tidigare. Se närmare avsnittet ”*Bolagsordning*”. Bolagsordningen innehåller dock inga bestämmelser som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Rätt till utdelning

Stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 har lika rätt till utdelning. Preferensaktier och preferensaktier av serie B har emellertid företrädesrätt framför stamaktierna, stamaktierna av serie B och stamaktierna av serie B2 till utdelning enligt nedan.

Preferensaktier medför jämsides med preferensaktier av serie B, företrädesrätt framför stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 till årlig utdelning om (i) 1 000 kronor per preferensaktie med kvartalsvisa utbetalningar om 250 kronor per preferensaktie, och (ii) årlig utdelning om 1 750 kronor per preferensaktie av serie B med kvartalsvisa utbetalningar om 437,5 kronor per preferensaktie av serie B. Enligt bolagsordningen har styrelsen dessutom möjlighet att under ett år föreslå en högre utdelning på preferensaktier av serie B, dock högst totalt 2 500 kronor per år. Utdelning förutsätter bl.a. beslut av bolagsstämma samt att Bolaget har utdelningsbara medel. Lämnas ingen utdelning till preferensaktier och preferensaktier av serie B ska ej utbetald utdelning ackumuleras och räknas upp med ett belopp om 10 procent årligen till dess att utdelning sker, så kallat ”**Innestående Belopp**”. Se vidare avsnittet ”*Ytterligare information om utdelning*” nedan.

Preferensaktier och preferensaktier av serie B medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Någon utdelning per stamaktie, stamaktie av serie B och stamaktie av serie B2 får inte lämnas förrän full utdelning per preferensaktie av serie B, inklusive Innestående Belopp, verkställts.

Rätt till överskott vid likvidation

Vid Bolagets upplösning har stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B rätt till Bolagets behållna tillgångar enligt följande:

(1) I första hand ska preferensaktier jämsides med preferensaktier av serie B erhålla ett belopp (i) per preferensaktie uppgående till 15 000 kronor, plus eventuell upplupen utdelning och eventuellt innestående belopp och (ii) per preferensaktie av serie B uppgående till 25 000 kronor, plus eventuell upplupen utdelning och eventuellt innestående belopp. Preferensaktierna och preferensaktierna av serie B ska i övrigt inte medföra rätt till någon skiftesandel.

(2) I andra hand, i den mån det efter utskiftning enligt punkt (1) ovan återstår medel att skifta ut, ska stamaktier av serie B2 erhålla ett belopp per stamaktie av serie B2 uppgående till teckningskursen i den först registrerade nyemissionen av stamaktier av serie B2 som riktats till innehavare av preferensaktier eller preferensaktier av serie B, innan utskiftning sker till övriga stamaktieägare.

(3) I tredje hand, i den mån det efter utskiftning enligt punkt (2) ovan återstår medel att skifta ut, ska dessa fördelas lika mellan stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2.

För ytterligare information, se avsnittet ”*Bolagsordning*”.

Inlösen av preferensaktier och preferensaktier av serie B

Innehavarna av preferensaktier av serie B kan årligen begära att Bolaget löser in preferensaktierna mot en inlösenlikvid om 25 000 kronor per aktie, med tillägg för eventuell upplupen utdelning samt eventuellt innestående belopp. Anmälan om inlösen kan årligen ske under perioden 1–31 mars på blankett tillhandahållen av Bolaget och avstämningsdag för inlösen är den 1 juli varje år. Inlösen efter anmälan av aktieägare förutsätter att styrelsen beslutar om inlösen, vilket den ska göra med beaktande av de krav som ställs i aktiebolagslagen (inklusive med beaktande av bolagets

[40] Exklusive preferensaktier och preferensaktier av serie B som innehas av Bolaget, vilka inte berättigar till utdelning eller kan företrädas vid bolagsstämma.

konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt, t.ex. åtaganden enligt obligationsvillkor).

Styrelsen meddelade den 2 april 2019 att den, mot bakgrund av försiktighetsprincipen, inte ser förutsättningar för att besluta om inlösen av preferensaktier av serie B, som anmälts för inlösen under anmälningsperioden den 1–31 mars 2019. Enligt bolagsordningen gäller att om en aktie har anmälts för inlösen, men inlösen inte kan ske med avstämningsdag den 1 juli, ska styrelsen besluta om inlösen av aktien i fråga så snart som möjligt därefter. Under perioden från det datum då utbetalning av inlösenlikviden för övriga inlösta aktier skett (eller borde ha skett om inga aktier som anmälts för inlösen blivit inlösta) till dess inlösen och betalning av inlösenlikviden sker ska inlösenlikviden räknas upp med ett belopp motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent. Inlösenlikviden ska i dessa fall reduceras med ett belopp motsvarande den utdelning som betalats ut till innehavaren av aktien (för mer information, se avsnittet ”*Bolagsordning*”) eller borde ha betalats under perioden från det att inlösen borde ha skett till det att inlösen sker. Per den 31 mars 2021 uppgår den uppräknade inlösenlikviden på preferensaktier av serie B som är anmälda för inlösen till 23 mkr.

På begäran av Bolaget och efter beslut av bolagsstämma kan preferensaktier och preferensaktier av serie B dessutom lösas in, helt eller delvis, mot en inlösenlikvid om (i) 17 500 kronor per preferensaktie, med tillägg för eventuell upplupen utdelning samt eventuellt Innestående Belopp, och (ii) 27 500 kronor per preferensaktie av serie B, med tillägg för eventuell upplupen utdelning samt eventuellt Innestående Belopp.

Omvandling av stamaktier

Förutsatt att stamaktier av serie B har utgivits kan stamaktier omvandlas till stamaktier av serie B efter begäran av aktieägaren.

YTTERLIGARE INFORMATION OM UTDELNING

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclears försorg. Av bolagsstämman beslutad utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken.

Avstämningsdagen för rätten att erhålla utdelning får inte infalla senare än dagen före nästa årsstämma. För Bolagets preferensaktier och preferensaktier av serie B är avstämningsdagar för utdelning den 5 februari, 5 maj, 5 augusti och 5 november varje år.[41] Om någon aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på utdelningsbeloppet mot Bolaget och begränsas endast genom regler för preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige och utbetalning sker via Euroclear på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För ytterligare information se avsnittet ”*Viktig information om beskattning*”.

Årsstämman 2017 beslutade att lämna utdelning om 20 kronor per preferensaktie, 35 kronor per preferensaktie av serie B och 1,50 kronor per stamaktie för räkenskapsåret 2016. Årsstämman 2018 beslutade att lämna utdelning om 20 kronor per preferensaktie och 50 kronor per preferensaktie av serie B för räkenskapsåret 2017. Ingen kontantutdelning lämnades till stamaktierna för räkenskapsåret 2017. Årsstämman 2019, årsstämman 2020 och årsstämman 2021 beslutade att ingen utdelning för preferensaktier, preferensaktier av serie B eller stamaktier lämnas för räkenskapsåret 2018, räkenskapsåret 2019 respektive räkenskapsåret 2020. Enligt bolagsordningen medför detta att preferensaktier och preferensaktier av serie B, i tillägg till framtida preferensutdelning, har rätt att erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie respektive preferensaktie av serie B, som motsvarar det som enligt bolagsordning skulle ha delats ut genom beslut på årsstämman 2019-2021 innan utdelning på stamaktier, stamaktier av serie B eller stamaktier av serie B2 lämnas. Detta belopp ska även räknas upp med en årlig räntesats om 10 procent. Per den 31 mars 2021 uppgår detta belopp till cirka 3,9 mkr. Som framgår av avsnittet ”*Legala frågor och övrig information – Väsentliga avtal – Finansieringsarrangemang – obligationslån emitterat av Oscar Properties Holding AB (publ)*” är Bolaget under villkoren för dess utestående obligationslån förhindrat att lämna aktieutdelning fram till obligationslånets förfall i september 2023.

SAMMANLÄGGNING AV AKTIER

Årsstämman den 18 maj 2021 beslutade om en sammanläggning av Bolagets aktie varigenom 50 befintliga aktier av samma aktieslag sammanläggs till en aktie av samma aktieslag (sammanläggning 50:1). Styrelsen bemyndigades att fastställa avstämningsdag för sammanläggning av aktien. I samband med beslutet om sammanläggning beslutade årsstämman att ändra antalet aktier samt att ändra de rättigheter som preferensaktier och preferensaktier av serie B berättigar till enligt bolagsordningen för att återspegla den förändring som sammanläggningen av aktien innebär. Beslutet om sammanläggning har per dagen för Prospektet inte verkställts av Euroclear eller Nasdaq Stockholm.

BEMYNDIGANDE AVSEENDE NYEMISSION

Årsstämman den 18 maj 2021 beslutade om att lämna ett bemyndigade till styrelsen att besluta om emission, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, att betalas kontant, med apportegendom eller genom kvittning, av (1) nya stamaktier, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier, innebärande en ökning eller potentiell ökning av antalet röster i bolaget med högst tjugo (20) procent baserat på det totala antalet röster i bolaget efter tidpunkten för genomförande av beslut om sammanläggning, och av (2) nya stamaktier av serie B, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier, innebärande en ökning eller potentiell ökning av antalet röster i bolaget med högst en (1) procent baserat på det totala antalet röster i bolaget efter tidpunkten för genomförande av beslut om sammanläggning.

[41] För det fall sådan dag inte är bankdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

BEMYNDIGANDE AVSEENDE EMISSIONS AV UNITS

Årsstämman den 18 maj 2021 beslutade om att lämna ett bemyndigande till styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, fatta besluta om emission av så kallade units, att betalas kontant, bestående av efterställda hybridobligationer samt teckningsoptioner till befintliga aktieägare med företrädesrätt. Teckningsoptionerna ska ge rätt att teckna stamaktier i bolaget.

BEMYNDIGANDE AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Årsstämman den 18 maj 2021 beslutade om att lämna ett bemyndigade till styrelsen, att utnyttjas vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, att besluta om överlåtelse av egna preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B som bolaget innehar vid tidpunkten för styrelsens beslut. Överlåtelse av aktier får ske genom handel på NASDAQ Stockholm eller annan reglerad marknadsplats till ett pris som motsvarar börskursen för preferensaktie i bolaget av det slag som överlåts. Betalning för överlåtna aktier ska erläggas kontant, genom apport eller kvittning av fordran mot bolaget eller på villkor enligt 2 kap. 5 § aktiebolagslagen.

TECKNINGSOPTIONER, KONVERTIBLER OCH INCITAMENTSPROGRAM

Årsstämman den 18 maj 2021 beslutade om emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner till ledande befattningshavare och anställda i Bolaget. Teckningsoptionerna berättigar till nyteckning av stamaktier i Bolaget. Teckningsrätten till teckningsoptionerna ska med avvikelse från aktieägares företrädesrätt tillkomma verkställande direktören (upp till 450 000 teckningsoptioner), övriga ledande befattningshavare (upp till 225 000 teckningsoptioner vardera) och övriga anställda (upp till 60 000 teckningsoptioner vardera). Teckning av teckningsoptioner ska ske under tiden från och med den 1 juni 2021 till och med den 30 juni 2021. Teckning ska ske genom betalning. Priset per teckningsoption och ska erläggas kontant senast den 30 juni 2021 i samband med teckningen av teckningsoptionerna. Priset per teckningsoption ska fastställas av Bolaget, eller av ett av Bolaget anlitat oberoende värderingsinstitut eller revisionsbolag, så snart som teckningskursen har fastställts och ska motsvara teckningsoptionens marknadsvärde. Marknadsvärdet per teckningsoption ska beräknas enligt den så kallade Black & Scholes-formeln varvid den framtida teckningskursen vid teckning av stamaktier ska uppgå till 130 procent av den volymvägda genomsnittliga stängningskursen för bolagets stamaktie 10 handelsdagar under perioden från och med den 18 maj 2021. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av stamaktier från och med den 1 januari 2024 till och med den 30 juni 2024 till en teckningskurs som uppgår till 130 procent av den volymvägda genomsnittliga stängningskursen för bolagets stamaktie 10 handelsdagar under perioden från och med den 18 maj 2021, emellertid inte lägre än aktiens kvotvärde.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Såvitt styrelsen för Oscar Properties känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan några av Oscar Properties aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen för Oscar Properties känner till finns det inga överenskommelser eller motsvarande avtal som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Parkgate AB äger 12,55 procent av aktierna och innehar 12,55 procent av rösterna i Bolaget. Parkgate AB är helägt av Oscar Properties grundare, styrelseledamot och verkställande direktör Oscar Engelbert. Nedan presenteras de största aktieägarna per dagen för Prospektet.

Oscar Properties, största ägare, 30 april 2021[1]

	Antal aktier			Andel	
Ägare	**Stamaktier**	**Preferensaktier**	**Preferensaktier av serie B**	**Innehav (%)**	**Röster (%)**
Oscar Engelbert, genom bolag	483 825 804	-	-	12,55 %	12,55 %
Kvalitena	416 352 877	-	-	10,80 %	10,80 %
Investment AB Öresund	293 074 915	-	-	7,60%	7,60 %
Avanza Pension	258 931 370	111 847	723	6,72 %	6,72 %
Sven-Olof Johansson, genom Compactor AB	224 166 666	-	-	5,81 %	5,81 %
Övriga	2 178 994 753	2 122 588	133 878	56,52 %	56,52 %
Summa	**3 855 346 385**	**2 234 435**	**134 601**	**100,0%**	**100,0%**

[1] Informationen om aktieägarstruktur är baserad på uppgifter från Euroclear per den 30 april 2021 och för Bolaget därefter kända ändringar fram till dagen för godkännande av Prospektet. Reflekterar inte de emissioner styrelsen i Bolaget beslutade om den 1 juli 2021.

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Nedanstående tabell visar förändringen av aktiekapitalet och antalet aktier i Oscar Properties sedan Bolaget grundades 2011 (fram till och med dagen för Prospektet) och de förändringar i aktiekapitalet och antalet aktier som kommer att genomföras i samband med nyemissionerna.

Tidpunkt	Transaktion	Ändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ändring av aktiekapitalet, kronor	Totalt aktie-kapital, kronor	Kvot-värde, kronor
November 2011	Bolaget bildas	5 000	5 000 stamaktier	500 000	500 000	100
Januari 2013	Apportemission av stamaktier och uppdelning av stamaktier (50:1)	473 333 (emission) 23 438 317 (uppdelning)	23 916 650 stamaktier	47 333 300	47 833 300	2
Mars 2013	Emission av gammalt preferensaktieslag	625 000	23 916 650 stamaktier 625 000 gamla preferensaktier	1 250 000	49 083 300	2
December 2013	Emission av tidigare preferensaktier	106 250	23 916 650 stamaktier 731 250 gamla preferensaktier	212 500	49 295 800	2
Februari 2014	Emission av stamaktier	4 153 333	28 069 983 stamaktier 731 250 gamla preferensaktier	8 306 666	57 602 466	2
Maj 2015	Inlösen av tidigare preferensaktier	-731 250	28 069 983 stamaktier	-1 462 500	56 139 966	2
Maj 2015	Fondemission av preferensaktier	140 349	28 069 983 stamaktier 140 349 preferensaktier	280 698	56 420 664	2
Maj 2015	Emission av preferensaktier	660 147	28 069 983 stamaktier 800 496 preferensaktier	1 320 294	57 740 958	2
Maj 2015	Emission av preferensaktier	399 504	28 069 983 stamaktier 1 200 000 preferensaktier	799 008	58 539 966	2
April 2016	Emission av preferensaktier av serie B[1)]	314 000	28 069 983 stamaktier 1 200 000 preferensaktier 314 000 preferensaktier av serie B	628 000	59 167 966	2
April 2016	Emission av preferensaktier av serie B[1)]	86 000	28 069 983 Stamaktier 1 200 000 preferensaktier 400 000 preferensaktier av serie B	172 000	59 339 966	2
Maj 2016	Emission av preferensaktier av serie B[2)]	50 000	28 069 983 Stamaktier 1 200 000 preferensaktier 450 000 preferensaktier av serie B	100 000	59 439 966	2
Maj 2016	Fondemission av preferensaktier	140 349	28 069 983 stamaktier 1 340 349 preferensaktier 450 000 preferensaktier av serie B	280 698	59 720 664	2
Februari 2017	Kvittningsemission av stamaktier[3)]	493 513	28 563 496 stamaktier 1 340 349 preferensaktier 450 000 preferensaktier av serie B	987 026	60 707 690	2
Maj 2017	Fondemission av preferensaktier	142 817	28 563 496 stamaktier 1 483 166 preferensaktier 450 000 preferensaktier av serie B	285 634	60 993 324	2
Juni 2017	Inlösen av preferensaktier av serie B	-42 072	28 563 496 stamaktier 1 483 166 preferensaktier 407 928 preferensaktier av serie B	-84 144	60 909 180	2
Maj 2018	Fondemission av preferensaktier	571 269	28 563 496 stamaktier 2 054 435 preferensaktier 407 928 preferensaktier av serie B	1 142 538	62 051 718	2
Juni 2018	Kvittningsemission av preferensaktier[4)]	180 000	28 563 496 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 407 928 preferensaktier av serie B	360 000	62 411 718	2
Juni 2018	Inlösen av preferensaktier av serie B	-273 327	28 563 496 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	-546 654	61 865 064	2
November 2019	Nyemission av stamaktier till vissa innehavare av bolagets obligationer[5)]	4 859 790	33 423 286 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	9 719 580	71 584 644	2
December 2019	Minskning av aktiekapitalet utan indragning av aktier för avsättning till fritt eget kapital[6)]	N/A	33 423 286 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	-35 792 322	35 792 322	1

December 2019	Nyemission av stamaktier till innehavare av preferensaktier[7)]	31 321 675	64 744 961 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	31 321 675	67 113 997	1
December 2019	Nyemission av stamaktier till innehavare av stamaktier[8)]	125 783 864	190 528 825 stamaktier 2 234 435preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	125 783 864	192 897 861	1
December 2019	Fondemission utan utgivning av nya aktier	N/A	190 528 825 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	75 932 532	268 830 393	1,394
December 2020	Minskning av aktiekapitalet utan indragning av aktier för avsättning till fritt eget kapital[9)]	N/A	190 528 825 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	-266 901 414,4	1 928 978,6	0,01
December 2020	Nyemission av stamaktier till innehavare av preferensaktier[10)]	48 544 515	239 073 340 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	485 445,2	2 414 423,8	0,01
December 2020	Nyemission av stamaktier till innehavare av stamaktier[11)]	1 714 759 425	1 953 832 765 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	17 147 594,3	19 562 018	0,01
December 2020	Fondemission utan utgivning av nya aktier	N/A	1 953 832 765 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	266 901 414,4	286 463 432,4	0,146
Mars 2021	Riktad nyemission av stamaktier[12)]	195 383 277	2 149 216 042 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	28 611 651,5	315 075 083,9	0,146
Mars/April 2021	Nyemission av stamaktier till innehavare av stamaktier[13)]	1 074 608 021	3 223 824 063 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	157 364 082,8	472 439 166,7	0,146
April 2021	Kvittningsemission av stamaktier[14)]	631 522 322	3 855 346 385 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	92 479 238	564 918 404,7	0,146
Juli 2021	Kvittningsemission av stamaktier[15)]	65 174 250	3 920 520 635 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	9 544 025,4	574 462 430,1	0,146
Juli 2021	Kvittningsemission av stamaktier[16)]	70 270 100	3 990 790 735 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	10 290 254,5	584 752 684,6	0,146
Juli 2021	Kvittningsemission av stamaktier[17)]	40 200 750	4 030 991 485 stamaktier 2 234 435 preferensaktier 134 601 preferensaktier av serie B	5 886 941,2	590 639 625,8	0,146

[1)] Till en teckningskurs om 500 kr. Till en mindre grupp institutionella investerare som hade förbundit sig att teckna preferensaktier av serie B för cirka 150 mkr, dvs. cirka tre fjärdedelar av den totala emissionsvolymen, lämnades en rabatt om 1,5 procent på teckningskursen, vilket innebar att dessa investerare tecknade preferensaktier av serie B till teckningskursen 492 kr och 50 öre.

[2)] Till en teckningskurs om 500 kr. Syftet med emissionen var att uppfylla kravet på ägarspridning inför en notering av preferensaktierna av serie B på Nasdaq Stockholm.

[3)] Kvittningsemissionen genomfördes i samband med förvärvet av Allegro Projekt AB i syfte att möjliggöra att förvärvet delvis betalades med stamaktier i Bolaget. Teckningskursen i emissionen uppgick till 70,92 kr, motsvarande den volymviktade genomsnittliga betalkursen för stamaktierna under de 10 handelsdagar som föregick emissionsbeslutet.

[4)] Kvittningsemissionen innebar en reglering av Skandrenting AB:s fordran på Bolaget och skedde till en teckningskurs om 187,50 kr, motsvarande preferensaktiens stängningskurs på Nasdaq Stockholm den 14 juni 2018.

[5)] Obligationer motsvarande 26 000 000 kronor konverterades till stamaktier, obligationskonverteringen skedde till en teckningskurs om 5,35 kronor per stamaktie.

[6)] Minskningen, som genomfördes i samband med emissionerna som skedde i december samma år, skedde i syfte att minska aktiernas kvotvärde för att underlätta emissionerna som därefter skedde till Bolagets preferensaktieägare och stamaktieägare.

[7)] Nyemissionen var en del av ett utbyteserbjudande varigenom ägare av preferensaktier erbjöds att frivilligt byta ut sina preferensaktier till nyemitterade stamaktier, varvid varje preferensaktie gav 25 nya stamaktier och varje preferensaktie av serie B gav 50 nya stamaktier. Stamaktierna emitterades till en kurs motsvarande 3 kronor per stamaktie.

[8)] Företrädesemissionen gav stamaktieägare företrädesrätt att teckna fem (5) nya stamaktier per en (1) befintlig stamaktie för en teckningskurs om 1,49 kronor per stamaktie.

[9)] Minskningen, som genomfördes i samband med emissionerna som skedde i december samma år, skedde i syfte att minska aktiernas kvotvärde för att underlätta emissionerna som därefter skedde till Bolagets preferensaktieägare och stamaktieägare.

[10)] Nyemissionen var en del av ett utbyteserbjudande varigenom ägare av preferensaktier erbjöds att frivilligt byta ut sina preferensaktier till nyemitterade stamaktier, varvid varje preferensaktie gav 139 nya stamaktier och varje preferensaktie av serie B gav 667 nya stamaktier. Stamaktierna emitterades till en kurs motsvarande 0,18 kronor per stamaktie.

[11)] Företrädesemissionen gav stamaktieägare företrädesrätt att teckna nio (9) nya stamaktier per en (1) befintlig stamaktie för en teckningskurs om 0,19 kronor per stamaktie.

[12)] Riktad nyemission av stamaktier till Investment AB Öresund. Aktierna emitterades till en kurs om 0,1941 kronor per stamaktie.

[13)] Företrädesemissionen gav stamaktieägare företrädesrätt att teckna en (1) ny stamaktier per två (2) befintliga stamaktier för en teckningskurs om 0,14 kronor per stamaktie.

[14)] Kvittningsemissionen genomfördes i samband med tillträdet av Fastighetsportföljerna. Teckningskursen i emissionen var 18,59 öre per aktie. Kvittningsemissionen genomfördes i syfte att möjliggöra att

förvärven delvis betalades med stamaktier i Bolaget. Se avsnitt *"Aktieöverlåtelseavtal med PEFAB och Kvalitena avseende Fastighetsportföljerna"* nedan för närmare information om överlåtelseavtalen.

[15] Riktad nyemissioner till säljare till kurser om 0,3529 kr (säljaren och långivaren till fastigheterna i Linköping), . För närmare information se avsnitt *"Bakgrund och motiv"* ovan.

[16] Riktad nyemissioner till säljare till kurser om 0,35577 kr (säljaren till fastigheterna i Falköping och Katrineholm), För närmare information se avsnitt *"Bakgrund och motiv"* ovan.

[17] Riktad nyemissioner till säljare till kurser om 0,373127119 kr (säljaren till fastigheterna i Köping). För närmare information se avsnitt *"Bakgrund och motiv"* ovan.

Bolagsordning

Bolagsordning för Oscar Properties Holding AB (publ) (org.nr 556870-4521)

Antagen på årsbolagsstämman den 18 maj 2021.

1 Firma

Bolagets företagsnamn är Oscar Properties Holding AB (publ).

2 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

3 Verksamhetsföremål

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta lös egendom samt att förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter och att bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 280 000 000 kronor och till högst 1 120 000 000 kronor.

5 Aktier

5.1. Antalet aktier i bolaget ska uppgå till lägst 31 000 000 och till högst 124 000 000. Bolagets aktier ska kunna ges ut i fem serier, stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B. Varje stamaktie ska medföra en (1) röst, varje stamaktie av serie B ska medföra en tiondels (1/10) röst, varje stamaktie av serie B2 ska medföra en tiondels (1/10) röst, varje preferensaktie ska medföra en tiondels (1/10) röst och varje preferensaktie av serie B ska medföra en tiondels (1/10) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

5.2. Vid nyemission av stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av subsidiär företrädesrätt kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier eller preferensaktier av serie B, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

5.3. Vid nyemission av endast stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier eller preferensaktier av serie B som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av subsidiär företrädesrätt kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier eller preferensaktier av serie B, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

5.4. Vid emission av teckningsoptioner eller konvertibler som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten, respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

5.5. Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

5.6. Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av nya aktier får endast ske genom utgivande av nya stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B. Därvid gäller att endast stamaktieägarna, ägare av stamaktier av serie B och ägare av stamaktier av serie B2 har företrädesrätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal aktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

6 Vinstutdelning

6.1. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna jämsides med preferensaktierna av serie B medföra företrädesrätt framför stamaktierna, stamaktierna av serie B och stamaktierna av serie B2 till årlig utdelning enligt nedan. Preferensaktierna och preferensaktierna av serie B ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Preferensaktier

6.2. Företräde till utdelning per preferensaktie (”**Preferensutdelning**”) ska från och med det första utbetalningstillfället närmast efter det att preferensaktierna registrerades hos Bolagsverket till dess att preferensaktierna blir inlösta, uppgå till 250 kronor per kvartal, dock högst 1 000 kronor per år med avstämningsdagar enligt nedan.

6.3. Utbetalning av utdelning på preferensaktier ska ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar ska vara 5 februari, 5 maj, 5 augusti och 5 november. För det fall sådan dag ej är bankdag, d.v.s. dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag, t.ex. midsommarafton, julafton samt nyårsafton (”**bankdag**”), ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Preferensaktier av serie B

6.4. Företräde till utdelning per preferensaktie av serie B (”**Preferensutdelning B**”) ska från och med det första utbetalningstillfället närmast efter det att preferensaktierna av serie B registrerades hos Bolagsverket till dess att preferensaktierna av serie B blir inlösta, uppgå till 437,5 kronor per kvartal, dock högst 1 750 kronor per år med avstämningsdagar enligt nedan (”**Normal preferensutdelning B**”). Preferensutdelning B kan, efter förslag från styrelsen och med bolagsstämmans godkännande, uppgå till ett högre belopp, dock högst 2 500 kronor per år (”**Förhöjd preferensutdelning B**”).

6.5. Utbetalning av utdelning på preferensaktier av serie B ska ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar ska vara 5 februari, 5 maj, 5 augusti och 5 november. För det fall sådan dag ej är bankdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Samtliga preferensaktier

6.6. Om ingen utdelning lämnats på preferensaktier eller preferensaktier av serie B i anslutning till en avstämningsdag i enlighet med stycke 6.2–6.5 ovan, eller om endast utdelning understigande Preferensutdelningen eller Preferensutdelning B lämnats, ska preferensaktierna och preferensaktierna av serie B, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning respektive Preferensutdelning B erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie respektive preferensaktie av serie B, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp (”**Innestående Belopp**”) innan utdelning på stamaktierna lämnas. Innestående Belopp, ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräkning ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls). Till undvikande av tvivel ska ett Innestående Belopp beräknas för preferensaktierna och ett Innestående Belopp för preferensaktierna av serie B. För det fall utdelning understigande Preferensutdelning och Preferensutdelning B lämnas ska varje preferensaktie respektive preferensaktie av serie B erhålla samma procentuella andel (pro rata) av den utdelning som skulle lämnats enligt villkoren för respektive preferensaktieslag.

6.7. För det fall antalet preferensaktier och/eller preferensaktier av serie B ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien respektive preferensaktien av serie B berättigar till enligt punkt 6-8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.

7 Inlösen

Preferensaktier

7.1. Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När minskningsbeslut fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

7.2. Fördelningen av preferensaktier som ska lösas in ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska lösas in. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

7.3. Lösenbeloppet avseende preferensaktier ska vara ett belopp, jämt fördelat på varje inlöst preferensaktie, om 17 500 kronor per preferensaktie (”**Lösenbeloppet**”) plus eventuell upplupen del av Preferensutdelningen, samt därtill eventuellt Innestående Belopp avseende preferensaktier.

Med ”**upplupen del av Preferensutdelning**” avses upplupen utdelning för perioden som börjar med (men exklusive) den senaste avstämningsdagen för beräkning av Innestående Belopp till och med (och inkluderande) dagen för utbetalning av Lösenbeloppet. Antalet dagar ska beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

7.4. Ägare av preferensaktier som anmälts för inlösen ska vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till

minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

Preferensaktier av serie B – Inlösen på begäran av aktieägare

7.5. Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av preferensaktier av serie B efter anmälan av ägare till preferensaktie av serie B. Ägare till preferensaktie av serie B får, från och med år 2017, under perioden 1–31 mars varje år anmäla till styrelsen att den önskar inlösa preferensaktier av serie B. Sådan anmälan ska göras skriftligen på blankett tillhandahållen av bolaget, varvid ska anges hur många preferensaktier av serie B som önskas inlösas. Anmälan är oåterkallelig.

7.6. Sedan styrelsen mottagit anmälningar om inlösen av preferensaktier av serie B och prövat att dessa inkommit i rätt tid, samt att inlösen kan ske med hänsyn till (i) bolagets senaste fastställda balansräkning, med beaktande av ändringar i det bundna egna kapitalet som har skett efter balansdagen, (ii) att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen (inklusive med beaktande av eventuella utestående obligationsvillkor), (iii) gränserna för bolagets aktiekapital, och (iv) övriga villkor enligt bolagsordningen (inklusive eventuellt Innestående Belopp på övriga preferensaktier), ska styrelsen besluta om minskningen samt vidta erforderliga åtgärder för att inlösen sker med avstämningsdag för indragning av aktier den 1 juli. För det fall sådan dag ej är bankdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. För det fall någon av omständigheterna enligt (i)–(iv) ovan motiverar inlösen av ett lägre antal preferensaktier av serie B än vad det inkommit anmälningar för ska styrelsen besluta att inlösa det högsta antal preferensaktier av serie B som kan ske med hänsyn till omständigheterna enligt (i)–(iv) ovan. Styrelsen ska i dessa fall besluta att inlösa eventuella återstående preferensaktier av serie B som anmälts för inlösen så snart det kan ske med hänsyn till omständigheterna enligt (i)–(iv) ovan.

7.7. När minskningsbeslutet fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

7.8. För det fall fler preferensaktier av serie B anmäls för inlösen än vad som kan inlösas enligt punkten 7.6 ovan ska fördelning av vilka aktier som löses in ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier av serie B som varje ägare anmält för inlösen vid anmälningsperiodens utgång den 31 mars. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska fördelningen ske genom lottning.

7.9. Lösenbeloppet avseende preferensaktier av serie B ska vara 25 000 kronor jämt fördelat på varje inlöst preferensaktie av serie B (”**Lösenbelopp B**”) plus eventuell upplupen del av Preferensutdelning B, samt därtill eventuellt Innestående Belopp avseende preferensaktier av serie B. Med ”**upplupen del av Preferensutdelning B**” avses upplupen Normal preferensutdelning B för perioden som börjar med (men exklusive) den senaste avstämningsdagen för beräkning av Innestående Belopp till och med (och inkluderande) dagen för utbetalning av Lösenbelopp B. Antalet dagar ska beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar. För det fall preferensaktier av serie B, som anmälts för inlösen, erhållit Förhöjd preferensutdelning B enligt punkten 6.4 ovan ska Lösenbelopp B reduceras med ett belopp motsvarande differensen mellan den Förhöjda preferensutdelningen B som aktieägaren erhållit och den Normala preferensutdelningen B enligt punkten 6.4 ovan.

7.10. Om ingen inlösen och betalning sker avseende preferensaktier av serie B som anmälts för inlösen (”**Inlösenaktier**”), i anslutning till en avstämningsdag för inlösen i enlighet med punkten 7.6 ovan, eller om endast ett lägre antal Inlösenaktier än vad styrelsen beslutat om har inlösts, ska inlösenlikviden för Inlösenaktierna räknas upp med ett belopp motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräkning ska ske från den tidpunkt då utbetalning av inlösenlikviden för övriga inlösta Inlösenaktier skett (eller borde ha skett i enlighet med punkten 7.6 ovan, i det fall det ej skett någon inlösen alls) till dess inlösen och betalning av inlösenlikviden sker. Inlösenlikviden för Inlösenaktierna ska i dessa fall reduceras med ett belopp motsvarande den Normala- och, i tillämpliga fall, Förhöjda preferensutdelning B som innehavarna av Inlösenaktier erhållit eller borde ha erhållit under perioden från det att inlösen borde ha skett till dess inlösen sker.

Preferensaktier av serie B – Inlösen på begäran av bolaget

7.11. Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie B efter beslut av bolagsstämma. När minskningsbeslut fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

7.12. Fördelningen av preferensaktier av serie B som ska lösas in ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier av serie B som varje ägare innehar vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen fastställa vilka preferensaktier av serie B som ska lösas in genom lottning. Om beslutet biträds av samtliga ägare av preferensaktier av serie B kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier av serie B som ska inlösas.

7.13. Lösenbeloppet avseende preferensaktier av serie B ska i dessa fall vara 27 500 kronor jämt fördelat på varje inlöst preferensaktie av serie B (”**Lösenbelopp C**”) plus eventuell upplupen del av Preferensutdelning B, samt därtill eventuellt Innestående Belopp avseende preferensaktier av serie B.

7.14. Ägare av preferensaktier av serie B som anmälts för, eller annars är föremål för, inlösen ska vara skyldig att inom tre månader från

erhållande av skriftlig underrättelse om styrelsens beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien av serie B eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

8 Bolagets upplösning

8.1 Vid bolagets upplösning har stamaktier, stamaktier av serie B, stamaktier av serie B2, preferensaktier och preferensaktier av serie B rätt till bolagets behållna tillgångar enligt följande:

(1) I första hand ska preferensaktier jämsides med preferensaktier av serie B, i enlighet med principerna i punkten 6.6 ovan, erhålla ett belopp (i) per preferensaktie uppgående till 15 000 kronor, plus eventuell upplupen del av Preferensutdelningen samt därtill eventuellt Innestående Belopp och (ii) per preferensaktie av serie B uppgående till 25 000 kronor, plus eventuell upplupen del av Preferensutdelning B samt därtill eventuellt Innestående Belopp. Preferensaktierna och preferensaktierna av serie B ska i övrigt inte medföra rätt till någon skiftesandel.

(2) I andra hand, i den mån det efter utskiftning enligt punkt (1) ovan återstår medel att skifta ut, ska stamaktier av serie B2 erhålla ett belopp per stamaktie av serie B2 uppgående till teckningskursen i den först registrerade nyemissionen av stamaktier av serie B2 som riktats till innehavare av preferensaktier eller preferensaktier av serie B, innan utskiftning sker till övriga stamaktieägare.

(3) I tredje hand, i den mån det efter utskiftning enligt punkt (2) ovan återstår medel att skifta ut, ska dessa fördelas lika mellan stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2.

8.2 För det fall antalet stamaktier av serie B2 ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska det belopp som stamaktien av serie B2 berättigar till enligt punkt 8.1 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.

9 Omvandling

Stamaktie ska kunna omvandlas (konverteras) till stamaktie av serie B, förutsatt att stamaktier av serie B redan utgivits, på följande sätt. Aktieägare har rätt att hos styrelsen skriftligen begära att stamaktie omvandlas till stamaktie av serie B, varvid ska anges hur många stamaktier som önskas omvandlade. Styrelsen ska genast anmäla omvandling för registrering hos Bolagsverket. Omvandlingen är verkställd när registrering skett och omvandlingen antecknats i avstämningsregistret.

10 Styrelse

Styrelsen ska, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av lägst tre (3) och högst tio (10) styrelseledamöter med högst tio (10) styrelsesuppleanter.

11 Revisor

Bolaget ska ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

12 Kallelse till bolagsstämma

12.1. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Dagens Nyheter upplysa om att kallelse har skett.

12.2. Kallelse till ordinarie bolagsstämma och till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman.

13 Anmälan om deltagande i bolagsstämma

13.1. Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma ska göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman. Om en aktieägare vill ha med sig biträden vid bolagsstämman ska antalet biträden (högst två) anges i anmälan.

13.2. Den som inte är aktieägare i bolaget ska ha rätt att på de villkor som styrelsen bestämmer närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid bolagsstämma.

13.3. Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen.

13.4 Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna skall kunna utöva sin röst per post före bolagsstämman enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 a § aktiebolagslagen.

14 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

15 Avstämningsbolag

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Legala frågor och övrig information

ALLMÄNT

Bolagets företagsnamn är Oscar Properties Holding AB (publ) och Bolagets organisationsnummer är 556870-4521. Bolagets LEI-beteckning är 549300NZI620CFL1TR88. ISIN-koden för Bolagets stamaktier är SE0005095601. Bolaget är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm som använder handelsbeteckningen Oscar Properties. Bolaget bildades i Sverige den 17 oktober 2011, registrerades vid Bolagsverket den 11 november 2011 och dess bestånd är inte tidsbegränsat. Bolagets associationsform regleras av och dess aktier har utgivits enligt aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets adress är Oscar Properties Holding AB (publ), Box 5123, SE-102 43, Stockholm och dess webbplats är https://oscarproperties.com/.

Information på Bolagets webbplats ingår inte i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Hyperlänkar i Prospektet utgör inte en del av Prospektet och informationen på dessa webbplatser har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

KONCERNSTRUKTUR

Dotterbolag	Org.nr	Kapital- och röstandel (%)
Oscar Properties 30 AB	559154-9968	100
Stettin Holding AB	559027-5359	100
Uppfinnaren 1 AB (publ)	666998-2936	100
Skurusundsbryggan Holding AB	556968-9135	100
Bakaxeln Holding AB	559069-3304	100
AlpFast AB	556642-1284	100
Oscar Properties Bostadsrätter AB	556998-2944	100
Oscar Properties 37 AB	559209-4162	100
Oscar Properties Invest AB	556702-1612	100
Oscar Properties Bygg Holding AB	556825-9252	100
Allegro Projekt AB	556870-7763	100
Oscar Properties Bygg AB	556824-7984	100
Oscar Properties Förvaltning AB	556769-1117	100
Semperin AB	556720-4465	100
Oscar Properties Utveckling AB	559066-8462	100
Oscar Properties 25 AB	559120-3855	100
Oscar P Management AB	556900-9250	100
Nacka 369:32 Topco AB	556959-1364	100
Nacka 369:32 Holding AB	556959-1356	100
Nacka 369:32 AB	556959-1349	100
Amenities AB	559106-8639	100
Oscar Properties Strået 1 Holding AB	559066-8439	100
Oscar Properties One Holding AB	559067-4544	100
OPSW AB	559154-9976	100
Oscar Properties 29 AB	559120-3780	100
Norrterna AB	559172-9016	100
Norrterna Holding 1 AB	559288-2947	100
Oscar Properties 33 AB	559174-6325	100
Oscar Properties AB	556734-7777	100
Oscar Properties Holding 2 AB	556840-9691	100
Fastigheten ST7 Holding AB	556981-8650	100
Oscar Properties 3 AB	556973-5789	100
Oscar Properties 39 AB	559286-5256	100
Valerum Holding AB	559274-6985	100
Valerum AB (publ)	559264-5385	100
Valerum Fastighets AB	559172-3084	100
Valerum Fastighets 2 AB	559172-3118	100
Dalklockan 3 KB	969676-4332	100
Norrbäcken Fastigheter KB	969676-4498	100
Valerum Fastighets 3 AB	559173-3100	100
Valerum Blinkarp AB	559105-7913	100
Valerum Fastighets 4 AB	559172-2979	100
Valerum Fastighets Propco 1 AB	559166-0567	100
Valerum Anis AB	556777-8047	100
Valerum Fastighets 5 AB	559172-2961	100
Valerum Heimdal AB	556650-6399	100
Valerum Tedäts AB	556751-8500	100
Valerum Brovakten AB	556946-4265	100
Valerum Psilander AB	559115-3142	100
Valerum Fastighets 7 AB	559178-6198	100
Valerum Fastighets 8 AB	559178-6206	100
Valerum Turism AB	556385-3938	100
Valerum Basaren AB	556284-1592	100
Valerum Vesta AB	559178-6172	100
Valerum Fastighets 9 AB	559178-6214	100
Valerum Frej AB	559178-6180	100
Valerum Oskarshamn 16 AB	559179-2816	100
Valerum Oskarshamn 165 16 AB	556874-4741	100
Valerum Elefanten AB	559178-6123	100
Valerum Fastighets 10 AB	559178-6115	100
Valerum Västerås AB	559178-6115	100
Valerum Västervik 18 AB	559178-6149	100
Valerum Söderhamn AB	556716-4099	100
Valerum Nässjö AB	556067-5760	100
Valerum Danmarkshuset AB	556742-3438	100
Valerum Fastighets 17 AB	559230-1005	100
Valerum Höganäs 12 AB	556709-8404	100
Valerum Höganäs 4 AB	556709-8388	100
Valerum 68 AB	559129-5612	100
Valerum Huskvarna AB	559082-8439	100
Valerum Älgen AB	559196-6055	100
Valerum Vintergatan 22 AB	559091-9329	100
Valerum Litografen 7 AB	559091-9337	100
Valerum Fastighets 11 AB	559114-8563	100
Valerum Fastighets 12 AB	559115-3357	100
Valerum Fastighets 20 AB	559230-1039	100
Valerum Fastighets 21 AB	559230-0940	100
Fastighets AB Silvervagnen	556717-6838	100
Fastighets AB E13	556827-5183	100
Jaypi Fastigheter AB	556478-8510	100
Fastighets AB Vretensborgsvägen 5	556827-5274	100
Kvalitena Kylskåpet AB	559145-1785	100

Moderbolag i Koncernen är Oscar Properties Holding AB (publ), som har huvudkontor och säte i Stockholm, Sverige. I tabellen över koncernstrukturen listas Oscar Properties innehav i väsentliga dotterbolag per datumet för Prospektet. Strukturen utvisar såväl dotterföretag genom vilka Bolaget äger fastigheter som dotterföretag genom vilka Oscar Properties driver annan verksamhet. En översikt över intresseföretag i vilka Bolaget är delägare finns i avsnittet ”*Verksamhetsbeskrivning – Intresseföretag*”.

Per dagen för Prospektet äger Koncernen 54 fastigheter varav 45 fastigheter ägs genom 8 helägda dotterbolag, 3 fastigheter ägs genom 7 intressebolag och 6 fastigheter ägs av 2 bostadsrättsföreningar som konsolideras i koncernen.

37 fastigheter ägs av Valerum som är ett helägt dotterbolag till Bolaget (se närmare under avsnittet *Fastighets- och projektportfölj*), Fastigheten Nacka Sicklaön 88:1 ägs av AlpFast AB, som är ett helägt dotterbolag till Bakaxeln Holding AB, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Bolaget, och del av Fastigheten Stockholm Ruddammen 29 ägs av Oscar Properties 39 AB[42] som är ett helägt dotterbolag till Bolaget. Fastigheten Stockholm Konsumenten 2 ägs av Fastighets AB Silvervagnen, som är ett helägt dotterbolag till Bolaget, fastigheten Stockholm Elektra 13 ägs av Fastighets AB E13, som är ett helägt dotterbolag till Bolaget, fastigheterna Stockholm Elektra 25 och Stockholm Elektra 26 ägs av Jaypi Fastigheter AB, som är ett helägt

[42]Per dagen för Prospektet har lagfart inte ännu registrerats avseende Oscar Properties 39 AB:s delägande av Stockholm Ruddammen 29.

dotterbolag till Bolaget och fastigheten Stockholm Dikesrenen 19 ägs av Fastighets AB Vretensborgsvägen 5, som är ett helägt dotterbolag till Bolaget. Fastigheten Helsingborg Rausgård 22 ägs av Kvalitena Kylskåpet AB, som är ett helägt dotterbolag till Bolaget.

Fastigheten Solna Strået 1 ägs av Fastighets AB Strået 1 som är ett intressebolag, Fastigheten Stockholm Helix 1 ägs av bostadsrättsföreningen Helix som är ett intressebolag och Fastigheten Primus 1 samägs av BRF Primus Park 1-5 som är intressebolag.

Fastigheterna Nacka Björknäs 1:8, 18:4, 1:72; 1:7 och 1:41 ägs av bostadsrättsföreningen Skurusundsbryggan, Fastigheten Stockholm Backåkra 7 ägs av bostadsrättsföreningen Unité. Båda dessa bostadsrättsföreningar har konsolideras in i koncernen.

Samtliga väsentliga dotterbolag är bildade i Sverige.

VÄSENTLIGA AVTAL

Aktieöverlåtelseavtal med PEFAB och Kvalitena avseende Fastighetsportföljerna

Avtalen med PEFAB

Den 9 december 2020 tecknade Oscar Properties två aktieöverlåtelseavtal, villkorat av finansiering, med PEFAB avseende förvärv av fem kommersiella fastigheter i Västberga/Älvsjö för 745 miljoner kronor. Det ena aktieöverlåtelseavtalet avsåg förvärv av aktierna i Fastighets AB Silvervagnen, som äger tomträtten till fastigheten Stockholm Konsumenten 2, och det andra aktieöverlåtelseavtalet avsåg förvärv av aktierna i bolagen Fastighets AB E13, Jaypi Fastigheter AB och Fastighets AB Vretensborgsvägen 5, som äger tomträtterna till fastigheterna Stockholm Elektra 25, Stockholm Elektra 26, Stockholm Elektra 13 och Stockholm Dikesrenen 19. Båda aktieöverlåtelseavtalen var villkorade av att parterna samma dag ingick det andra aktieöverlåtelseavtalet. Enligt båda avtalen skulle den definitiva köpeskillingen uppgå till ett belopp motsvarande 100 procent av de köpta bolagens beskattade egna kapital enligt en balansräkning eller aggregerad balansräkning som upprättas så snart om möjligt efter respektive tillträde vilket möjliggjorde en justering av den preliminära köpeskillingen. Därutöver möjliggjorde avtalen att tillägg respektive avdrag kan göras med de eventuella belopp som i tillträdesbalansräkningarna är upptagna som uppskjuten skatteskuld hänförliga till temporära skillnader mellan tomträtternas bokförda värde och deras skattemässiga värde (i vilket fall tillägg ska göras), eller som i tillträdesbalansräkningarna är upptagna som uppskjutna skattefordringar hänförliga antingen till temporära skillnader mellan tomträtternas bokförda värde och deras skattemässiga värde eller till underskottsavdrag (i vilket fall avdrag ska göras).

Avtalet med Kvalitena

Den 9 december 2020 tecknade Oscar Properties ett aktieöverlåtelseavtal, villkorat av finansiering, med Kvalitena Kylskåpet Holding AB, dotterbolag till Kvalitena, avseende förvärv av en lagerfastighet i Helsingborg för 645 miljoner kronor. Förvärvet bestod av aktier i Kvalitena Kylskåpet AB som äger tomträtten till fastigheten Helsingborg Rausgård 22. Enligt avtalet skulle den definitiva köpeskillingen uppgå till ett belopp motsvarande 100 procent av det köpta bolagets beskattade egna kapital och obeskattade reserver i form av överavskrivningar på bolagets fastighet samt 79,4 procent av bolagets övriga obeskattade reserver, allt enligt en balansräkning som upprättas så snart om möjligt efter tillträdet vilket möjliggjorde en justering av den preliminära köpeskillingen. Därutöver möjliggjorde avtalet att tillägg respektive avdrag kan göras med de eventuella belopp som i tillträdesbalansräkningen är upptagna som uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordring och som är hänförliga till temporära skillnader mellan fastighetens bokförda värde och dess skattemässiga värde. Avdrag med 7,5 mkr kunde göras till följd av att det förelog en skillnad mellan fastighetens överenskomna marknadsvärde och dess skattemässiga värde.

Fastighetsportföljerna består av en total uthyrningsbar area om 95 491 kvadratmeter och förvärven beräknas ge ett totalt årligt driftnetto om cirka 83 miljoner kronor. Bolaget tillträdde samtliga ovannämnda fastigheter den 30 april 2021. Finansieringen av förvärven bestod av en kombination av lån och eget kapital, inklusive den under april genomförda företrädesemissionen samt en kvittningsemission till säljarna vilken genomfördes i samband med tillträdet.

Det samlade årliga hyresvärdet uppgår efter dessa affärer, inklusive förvärvet av fastighetsportföljen Valerum från SBB, till cirka 215 miljoner kronor med ett driftnetto om cirka 165 miljoner kronor enligt Bolagets bedömning.

Aktieöverlåtelseavtal med SBB avseende Valerum

Den 13 oktober 2020 ingick Oscar Properties ett överlåtelseavtal, villkorat av finansiering, med SBB om att förvärva samtliga aktier i fastighetsportföljen Valerum, bestående av 37 förvaltningsfastigheter, med en uthyrningsbar area om 133 231 kvadratmeter och av Bolaget identifierade byggrätter om 82 000 kvadratmeter inom befintliga detaljplaner. Hyresvärdet uppgår till 126,9 miljoner med ett driftnetto om 81,8 mkr. Den totala köpeskillingen uppgick till cirka 1,4 miljarder kronor. Förvärvet var villkorat av att Oscar Properties erhöll nödvändig skuldfinansiering och tillfördes nytt eget kapital. För att tillföra nytt eget kapital genomförde Bolaget en företrädesemission i december 2020. Som en del av finansieringen av förvärvet emitterade Bolaget också, via dotterbolag, ett obligationslån om 710 mkr. Förvärvet finansierades av emissionslikviden och obligationslånet, tillsammans med ett banklån, samt övrig räntebärande skuld. Bolaget tillträde Valerum den 30 december 2020.

Avtal avseende byggrätter i Sundsvall

Den 9 februari 2021 ingick Bolaget ett avtal uppgående till ett värde om cirka 74 mkr avseende förvärv av tre byggrätter för produktion av bostäder i Norra Kajen i centrala Sundsvall. Bostäderna kommer att byggas med blandad upplåtelseform. Förvärvet innefattar byggrätterna Kv.8, Kv.11 samt Kv.13. Den gällande detaljplanen för byggrätterna förväntas medge uppförande av omkring 200 bostäder om sammanlagt 21 133 ljus bruttoarea och kommer att utvecklas av Oscar Properties dotterbolag Norrterna AB. Köpeskillingen uppgår till 3 500 kr per ljus bruttoarea, där betalning för respektive byggrätt ska erläggas under första kvartalet 2022, respektive första kvartalet 2023, samt tredje kvartalet 2024.

Avtal avseende fastighet i Rotebro

Den 10 februari 2021 ingick Bolaget ett avtal om att förvärva en nyproducerad fastighet i Rotebro, norr om Stockholm med fastighetsbeteckning Järfälla Sollentuna Härradsallmäning 1:28. Fastigheten kommer vid tillträde vara fullt uthyrd och omfattar 4 200 kvadratmeter uthyrbar area. Underliggande fastighetsvärde uppgår preliminärt till 100 miljoner kronor. Hyresavtalet löper på sju år och är ett s.k. triple-net avtal. Tillträde kommer att ske under tredje kvartalet 2021 och i samband med tillträdet kommer Bolaget att genomföra en riktad emission till säljaren om 15 mkr.

Avtal avseende fastigheter i Katrineholm och Falköping

Den 9 mars 2021 tecknade Oscar Properties, genom dotterbolaget Goldcup 27386 AB (unät Mejeriet Holding AB), ett överlåtelseavtal med Maelir Fastigheter Holding AB, org.nr 556611-3097 (”Säljaren”) avseende köp av fastigheterna Falköping Stalaktiten 4 och Katrineholm Mejeriet 12. Köpeskillingen för fastigheterna ska utgöra summan av bolagens sammanlagda egna kapital per tillträdesdagen beräknat i enlighet med bestämmelserna i avtalet, plus det mellan parterna överenskomna fastighetsvärdet om 150 000 000 kronor minus fastigheternas sammanlagda bokförda värde per tillträdesdagen enligt tillträdesbalansräkningarna (innefattande värdet av bolagens samtliga anläggningstillgångar). Om det sammanlagda skattemässiga restvärdet för fastigheterna understiger 55 279 731 kronor, ska avdrag för latent skatt göras med ett belopp motsvarande 5,15 procent på skillnaden mellan 55 279 731 kronor

och fastigheternas sammanlagda skattemässiga restvärde på tillträdesdagen. Preliminära köpeskillingen har beräknats till 92 049 063 kronor. Oscar Properties ska, villkorat av att beslut om emission av fattats i Bolaget och i förekommande fall registrerats hos Bolagsverket senast på tillträdesdagen, äga rätt att betala del av den preliminära köpeskillingen genom att Säljaren tecknar aktier i Bolaget. Aktierna ska emitteras till en teckningskurs per stamaktie som motsvarar det lägre av den volymviktade stängningskursen för Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm under de 10 bankdagar som närmast föregår tillträdesdagen och 10 bankdagar som närmast föregår den 3 maj 2021. De tecknade aktierna ska kvittas mot ett skuldebrev som Säljaren erhållit. Säljaren ska inom sextio dagar från tillträdesdagen, tillhandahålla Bolaget ett förslag till tillträdesbalansräkningarna tillsammans med en beräkning av slutliga köpeskillingen och koncerninterna skulderna. Bolaget har ingått en moderbolagsborgen för dotterbolagets samtliga förpliktelser enligt avtalet. Enligt avtalet ska tillträdet äga rum den 1 juli 2021.

Avtal avseende fastigheter i Linköping

Den 12 mars 2021 tecknade Oscar Properties ett överlåtelseavtal med Duseborg Aktiebolag, org.nr 556256-9094 och Atlas Industrier Aktiebolag, org. nr 556055-2050 ("Säljaren") avseende köp av fastigheterna Linköping Gården 2 och Linköping Generalen 7. Köpet var enligt avtalet villkorat av att Bolaget senast den 23 april 2021 erhåller erforderlig finansiering. Köpeskillingen ska utgöra summan av bolagens egna kapital per tillträdesdagen i enlighet med tillträdesbalansräkningarna, plus det mellan parterna överenskomna fastighetsvärdet om fastighetsvärdet om totalt 61 000 000 kronor respektive 36 500 000 kronor minus fastigheternas bokförda värde enligt tillträdesbalansräkningarna (innefattande värdet av bolagens samtliga anläggningstillgångar samt stämpelskapp och expeditionsavgift) minus fast avdrag för s.k. latent skatt om totalt 1 750 000 kronor respektive 750 000 kronor. Om det sammanlagda skattemässiga restvärdet för fastigheterna understiger 5 269 563 kronor respektive 7 891 060 kronor ska avdrag för latent skatt göras med ett belopp motsvarande 5,15 procent på skillnaden mellan 5 269 563 kronor respektive 7 891 060 kronor och fastigheternas sammanlagda skattemässiga restvärde på tillträdesdagen. Om det skattemässiga restvärdet överstiger ovannämnda belopp ska dock det överenskomna avdraget för latent skatt reduceras på motsvarande sätt. Preliminära köpeskillingen har beräknats till totalt 81 889 377 kronor. Oscar Properties ska, villkorat av att Bolaget senast på tillträdet emitterar aktier, äga rätt att betala del av den preliminära köpeskillingen för ett av bolagen genom att Säljaren tecknar aktier i Bolaget. Aktierna ska emitteras till en teckningskurs per stamaktie som motsvarar den volymviktade stängningskursen för Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm under de 15 bankdagar som närmast föregår tillträdesdagen. De tecknade aktierna ska kvittas mot ett skuldebrev som Säljaren erhållit. Säljaren ska inom sextio dagar från tillträdesdagen, tillhandahålla Bolaget ett förslag till tillträdesbalansräkningarna tillsammans med en beräkning av köpeskillingen för respektive bolag och koncerninterna skulderna. Enligt avtalet ska tillträdet äga rum den 1 juni 2021.

Avtal avseende fastigheter i Skåne

Den 21 april 2021 tecknade Oscar Properties ett överlåtelseavtal med Compactor Fastighet AB, org.nr 556323-4284 ("Säljaren") avseende köp av fastigheterna Ängelholm Rovan 1, Bjuv 8:7 och Bjuv Alegården 4, Lund Fagotten 6 och Lund Klostret 3. Köpeskillingen ska utgöra summan av bolagens sammanlagda egna kapital enligt tillträdesboksluten, plus det mellan parterna överenskomna fastighetsvärdet om 110 000 000 kronor minus fastigheternas bokförda värde per tillträdesdagen enligt tillträdesboksluten (innefattande värdet av bolagens samtliga anläggningstillgångar samt stämpelskatt). Preliminära köpeskillingen har beräknats till 71 683 875 kronor. Oscar Properties ska, villkorat av att Bolaget senast på tillträdet har emitterat aktier, äga rätt att betala del av den preliminära köpeskillingen genom att Säljaren tecknar aktier i Bolaget. Aktierna ska emitteras till en teckningskurs per stamaktie som motsvarar den volymviktade kursen för Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm under de 20 bankdagar som närmast föregår avtalsdagen. De tecknade aktierna ska kvittas mot ett skuldebrev som Säljaren erhållit. Säljaren ska inom sextio dagar från tillträdesdagen, tillhandahålla Bolaget ett förslag till tillträdesboksluten tillsammans med en beräkning av köpeskillingen och koncerninterna skulden. Enligt avtalet ska tillträdet av fastigheterna ske den 1 juli 2021.

Avtal med Kvalitena avseende 16 fastigheter

Den 22 april 2021 tecknade Oscar Properties ett överlåtelseavtal med Kvalitena ("Säljaren") avseende köp av fastigheterna Formen 6, Främmerhörnäs 2:49, Gripen 1, Karossen 3, Mejeriet 7, Sigtuna 10:2, Singeln 22, Skravsätt 1:29, Stenkyrka Stenstugu 1:27, Storheden 1:14, Stävlö 9:1, Sutaren 14, Talja 1:26, Tryckeriet 3, Vidar 1, Öresund 2. Köpet är villkorat av finansiering och av att en av hyresgästerna är skyldig att tillträda lokalerna. Köpeskillingen ska utgöra summan av bolagens sammanlagda egna kapital enligt tillträdesboksluten, plus det mellan parterna överenskomna fastighetsvärdet om 939 000 000 kronor minus fastigheternas bokförda värde per tillträdesdagen enligt tillträdesboksluten (innefattande värdet av bolagens samtliga anläggningstillgångar samt stämpelskatt på bolagens förvärv av fastigheterna) minus ett belopp motsvarande 5,15 procent av skillnaden mellan fastighetsvärdet och fastigheternas sammanlagda skattemässiga restvärde per tillträdesdagen. Säljaren ska senast tjugo bankdagar före tillträdet översända proformabalansräkningar för bolagen per tillträdesdagen samt en preliminär beräkning av köpeskillingen. Oscar Properties ska, villkorat av att Bolaget senast på tillträdet har emitterat aktier, äga rätt att betala del av den preliminära köpeskillingen och koncerninterna skulden om sammanlagt 150 000 000 kronor genom att Säljaren tecknar aktier i Bolaget. Aktierna ska emitteras till en teckningskurs per stamaktie om 0,30 kronor per stamaktier. De tecknade aktierna ska kvittas mot ett skuldebrev som Säljaren erhållit. Därtill ska Bolaget äga rätt att betala del av den preliminära köpeskillingen och koncerninterna skulden om sammanlagt 100 000 000 kronor genom att Bolaget emitterar en s.k. hybridobligation vilka ska erbjudas Bolagets aktieägare genom teckning av s.k. ”units” bestående av obligationer och teckningsoptioner. Om Bolaget beslutar om en sådan emission ska parterna verka för att Säljaren tecknar units för en sammanlagd teckningskurs om 100 000 000 kronor. Teckningskursen för sådana units kan kvittas mot ett skuldebrev som Säljaren erhållit som löper med en årlig ränta om sju procent och som förfaller till betalning fyra år från tillträdesdagen. Säljaren ska inom sextio dagar från tillträdesdagen, tillhandahålla Bolaget ett förslag till tillträdesbokslut tillsammans med en beräkning av köpeskillingen och koncerninterna skulden. Enligt avtalet har Säljaren lämnat driftnettogaranti för samtliga fastigheter, förutom fastigheten Sundsvall Skravsätt 1:29, om att driftnettot uppgår till lägst 54 340 000 kronor per år under en period om fem år räknat från tillträdet. Enligt avtalet ska tillträdet äga rum 30 september 2021.

Avtal avseende fastigheter i Nyköping och Trollhättan

Den 19 maj 2021 tecknade Oscar Properties ett överlåtelseavtal med G.G. Egendomar AB, org.nr 559051-4666 ("Säljaren") avseende köp av fastigheterna Nyköping Tömmen 2 och Trollhättan Kronhjorten 8. Köpeskillingen ska utgöra summan av bolagens sammanlagda egna kapital per tillträdesdagen i enlighet med tillträdesbalansräkningar, plus det mellan parterna överenskomna fastighetsvärdet om 55 000 000 kronor minus fastigheternas sammanlagda bokförda värde per tillträdesdagen enligt tillträdesbalansräkningarna (innefattande värdet av Bolagens samtliga anläggningstillgångar). Om det sammanlagda skattemässiga restvärdet för fastigheterna understiger 31 000 000 kronor, ska avdrag för latent skatt göras med ett belopp motsvarande 5,15 procent på skillnaden mellan 31 000 000 kronor och fastigheternas sammanlagda skattemässiga restvärde på tillträdesdagen. Oscar Properties ska, villkorat av att beslut om emission av fattats i Bolaget och i förekommande fall registrerats hos Bolagsverket senast på tillträdesdagen, äga rätt att betala del av den preliminära köpeskillingen genom att Säljaren tecknar aktier i Bolaget. Aktierna ska emitteras till en teckningskurs per stamaktie som motsvarar den volymviktade stängningskursen för Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm under de 10 bankdagar som närmast föregår tillträdesdagen. De tecknade aktierna ska kvittas

mot ett skuldebrev som Säljaren erhållit. Säljaren ska inom sextio dagar från tillträdesdagen, tillhandahålla Bolaget ett förslag till tillträdesbalansräkningarna tillsammans med en beräkning av köpeskillingen och koncerninterna skulderna. Enligt avtalet ska tillträdet äga rum den 30 augusti 2021.

Avtal avseende fastigheter i Köping

Den 19 maj 2021 tecknade Oscar Properties ett överlåtelseavtal med Stenhus Köping Förvaltning AB, org.nr 559059-3850 ("Säljaren") avseende köp av fastigheterna Köping Midgård 12, Köping Midgård 14, Köping Njord 6, Köping Njord 7 och Köping Vågboden 1. Köpet är villkorat av finansiering. Köpeskillingen ska utgöra summan av bolagens sammanlagda egna kapital enligt tillträdesboksluten, plus det mellan parterna överenskomna fastighetsvärdet om 119 000 000 kronor minus fastigheternas sammanlagda bokförda värde per tillträdesdagen enligt tillträdesboksluten (innefattande värdet av Bolagens samtliga anläggningstillgångar). Oscar Properties ska, villkorat av att Bolaget emitteras aktierna, äga rätt att betala del av den preliminära köpeskillingen genom att Säljaren tecknar aktier i Bolaget. Aktierna ska emitteras till en teckningskurs per stamaktie som motsvarar den volymviktade kursen för Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm under de 30 bankdagar som närmast föregår tillträdesdagen. De tecknade aktierna ska kvittas mot ett skuldebrev som Säljaren erhållit. Säljaren ska inom sextio dagar från tillträdesdagen, tillhandahålla Bolaget ett förslag till tillträdesboksluten tillsammans med en beräkning av köpeskillingen och koncerninterna skulderna. Enligt avtalet ska tillträdet äga rum 15 juni 2021.

Avtal avseende fastighet i Göteborg

Den 19 maj 2021 tecknade Oscar Properties ett överlåtelseavtal med Trenäs Förvaltning AB org.nr 556660-1141 ("Säljaren") avseende köp av fastigheten Göteborg Kärra 94:5. Köpeskillingen ska utgöra summan av bolaget egna kapital per tillträdesdagen i enlighet med tillträdesbalansräkningar, plus det mellan parterna överenskomna fastighetsvärdet om 22 000 000 kronor minus fastighetens bokförda värde per tillträdesdagen enligt tillträdesbalansräkningen (innefattande värdet av bolagets samtliga anläggningstillgångar). Om det sammanlagda skattemässiga restvärdet för fastigheten understiger 8 000 000 kronor ska avdrag för latent skatt göras med ett belopp motsvarande 5,15 procent på skillnaden mellan 8 000 000 kronor och fastighetens skattemässiga restvärde på tillträdesdagen. Säljaren ska senast den 1 juli 2021 översända en proformabalansräkning till Bolaget för fastställande av en preliminär köpeskilling. Oscar Properties ska, villkorat av att Bolaget senast på tillträdet har emitteras aktierna, äga rätt att betala del av den preliminära köpeskillingen genom att Säljaren tecknar aktier i Bolaget. Aktierna ska emitteras till en teckningskurs per stamaktie som motsvarar den volymviktade stängningskursen för Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm under de 10 bankdagar som närmast föregår tillträdesdagen. De tecknade aktierna ska kvittas mot ett skuldebrev som Säljaren erhållit. Säljaren ska inom sextio dagar från tillträdesdagen, tillhandahålla Bolaget ett förslag till tillträdesbalansräkningarna tillsammans med en beräkning av köpeskillingen och koncerninterna skulden/fordran. Enligt avtalet ska tillträdet äga rum 30 augusti 2021.

Exploateringsavtal

I samband med fastighetsförvärv genom markanvisning ingår Koncernen vanligtvis ett exploateringsavtal med den berörda kommunen avseende pris och villkor för tillträde, samt fördelning av ansvar och kostnader och andra områdesspecifika krav, överenskommelser och åtaganden (exempelvis avseende färdigställandetidpunkt). Vanligtvis är exploateringsavtal också villkorade av relevanta politiska beslut samt att detaljplan för området trätt i kraft inom viss tid. Exploateringsavtal är vanligtvis vitessanktionerade.

Bolag inom Gruppen har utestående exploateringsavtal i förhållande till projekten Primus, No.4, Unité samt Innovationen och Helix.

Samarbetsavtal beträffande intresseföretag

Allmänt om samarbetsavtal beträffande intresseföretag

Oscar Properties Invest AB är delägare i intresseföretag tillsammans med Fabege, Wallenstam, Veidekke och Starwood Capital. Därutöver är Oscar Properties One Holding AB delägare i ett intresseföretag tillsammans med Niam, Norrterna AB är delägare i ett intresseföretag tillsammans med SBB, Oscar Properties 37 AB är delägare i ett intresseföretag tillsammans med Slättö och Oscar Properties Strået 1 Holding AB är delägare i ett intresseföretag tillsammans med Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalgrob AB. Intresseföretagen genomför fastighetsprojekt. Oscar Properties Invest AB och Norrterna AB träffar regelmässigt avtal med delägarna till intresseföretagen rörande förvaltningen av intresseföretagen och utvecklingen av de projekt som drivs inom intresseföretagen. Dessa avtal är ingångna på för branschen sedvanliga villkor.

Samarbete med Slättö Fastpartner II AB (pågående projekt)

I juli 2019 avyttrade Koncernen 50 procent av aktierna i Torsplan Holding AB till Slättö Fastpartner II AB (ett bolag ägt av Fastpartner AB och Slättö VII). Torsplan Holding AB är det bolag som ägde projektbolaget Torsplan Fastighets AB vilket ägde fastigheten Stockholm Helix 1. Parterna äger 50 procent av aktierna i Torsplan Holding AB vardera (vinstdelningen med Slättö avviker från aktieägandet). Torsplan Holding AB har överlåtit Torsplan Fastighets AB till Bostadsrättsföreningen Helix i utbyte mot en revers.

Samarbete med Starwood Capital (pågående projekt)

Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Starwood Capital sker i SOF-11 Camilla S.À R.L., ett bolag med säte i Luxemburg. SOF-11 Camilla S.À R.L. ägs till 30 procent av Oscar Properties 29 AB och till 70 procent av Starwood Capital. Inom ramen för samarbetet utvecklas projektet Primus på Lilla Essingen. Samarbetsavtalet innehåller bland annat bestämmelser om ägarskifte som innebär att om någon part överstiger 50 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget, eller om befintlig ägares andel av rösterna i Bolaget understiger 30 procent, ska Starwood Capital ha rätt att köpa ut Koncernen från SOF-11 Camilla S.À R.L. till marknadsvärde med avdrag för en rabatt om 20 procent. Avtalet innehåller också ett åtagande från Koncernen att låta Starwood Capital ha företräde såsom finansieringspartner till Koncernen i nya projekt. Avtalet innehåller också en minsta projektmarginalsnivå som ska nås för att Koncernen ska få ta del av överskott från projektet.

Samarbete med SBB (pågående projekt)

Koncernbolaget Norrterna AB:s samarbete med SBB (genom Fastighetsutveckling AB IB 84 AB) sker i Samterna Utvecklings AB, ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling. Norrterna AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden äger 50 procent vardera av aktierna och rösterna i Samterna Utvecklings AB. Inom ramen för samarbetet utvecklas bostäder i projekten Skogsbacken och Skogsläntan i Gullberna Park i Karlskrona. Den 19 januari 2021 meddelade Bolaget att parterna erhållit bygglov för projekt Skogsglänta i Gullberna Park i Karlskrona. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett aktieägaravtal. I aktieägaravtalet finns bland annat bestämmelser som anger att det krävs enighet för att bolagsstämman ska kunna fatta vissa viktigare beslut. Det finns även bestämmelser om hur situationer då det råder oenighet mellan aktieägarna ska lösas. Aktieägaravtalet innehåller vidare bestämmelser om hembudsförbehåll och förköpsförbehåll vilka begränsar parternas möjligheter att överlåta aktierna i intresseföretaget. Därutöver finns i aktieägaravtalet en bestämmelse som anger att en part har rätt att lösa in motpartens aktier i intresseföretaget till 75 procent av aktiernas marknadsvärde om motparten bryter mot en väsentlig bestämmelse i aktieägaravtalet.

Samarbete med Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalbgrob AB (pågående projekt)

Koncernbolaget Oscar Properties Strået 1 AB:s samarbete med Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalbgrob AB sker i Fastighets AB Strået 1, som ägs till 50 procent av Oscar

Properties Strået 1 AB. Inom ramen för samarbetet utvecklas projektet Kraus i Solna. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett avtal, ingånget i mars 2019, som bl.a. föreskriver att Oscar Properties Strået 1 AB primärt ska ansvara för ledningen av projektet samt tillskriver Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalbgrob AB en köp- respektive säljoption. Enligt köpoptionen ska Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalbgrob AB äga rätt att köpa Oscar Properties Strået 1 AB:s aktier i Fastighets AB Strået 1 för en (1) krona om detaljplanen för projektet inte vunnit laga kraft inom fyra år efter avtalets ingående. Enligt säljoptionen ska Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalbgrob AB äga rätt att sälja sina aktier i Fastighets AB Strået 1 till Oscar Properties Strået 1 AB för totalt 50 mkr om inte samtliga bostäder i projektet upplåtits med bostadsrätt inom fyra år från det att detaljplanen för projektet vunnit laga kraft. Optionerna kan också påkallas av Ungarco Förvaltnings AB, SaRot Investment AB och Dalbgrob AB vid avtalsbrott av Oscar Properties Strået 1 AB. Oscar Properties Strået 1 AB har åtagit sig att tillhandahålla finansiering till projektet för det fall extern finansiering ej kan erhållas.

Samarbete med Niam (färdigställt projekt)
Oscar Properties One Holding AB:s samarbete med Niam (genom Niam V Yermak Holding AB) sker i Oscar maiN One AB, ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling. Inom ramen för samarbetet har projektet Industriverket utvecklats. Oscar Properties One Holding AB äger 15 procent av preferensaktierna och 50 procent av stamaktierna i Oscar maiN One AB (vinstdelningen med Niam avviker från aktieägandet).

Samarbete med Fabege (färdigställt projekt)
Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Fabege (genom Fabege Holding Solna AB) sker i Projektbolaget Oscarsborg AB, ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling. Inom ramen för samarbetet utvecklades projekten Sicklaön och Guldfisken. Projektbolaget Oscarsborg AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och Fabege Holding Solna AB. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett aktieägaravtal.

Samarbete med Wallenstam (färdigställt projekt)
Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Wallenstam (genom Wallenstam Fastighets AB 23) sker i Ostam Holding AB, ett bolag med säte i Göteborg vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling och som utvecklat projektet Tyresö Trädgårdar. Ostam Holding AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och Wallenstam Fastighets AB 23. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett aktieägaravtal.

Samarbete med Veidekke (nedlagt projekt)
Oscar Properties Invest AB:s samarbete med Veidekke (genom Veidekke Bostad AB) sker i Eriksberg Intressenter AB, ett bolag med säte i Stockholm vars verksamhetsområde är fastighetsutveckling och som utvecklade projektet Karl Staaf. Markanvisningen för detta projekt löpte ut 2015 och projektet är sedan dess nedlagt. Eriksberg Intressenter AB ägs till lika delar av Oscar Properties Invest AB och Veidekke Bostad AB. Samverkan i intresseföretaget regleras genom ett aktieägaravtal.

FINANSIERINGSARRANGEMANG

Allmänt om Koncernens finansieringsarrangemang

Koncernbolagen är parter till finansieringsavtal med huvudsakligen tre nordiska banker (DNB, SBAB och Collector Bank). Avtalen är ingångna på sedvanliga villkor och en del av avtalen löper med finansiella åtaganden. Avtalen innehåller även bestämmelser om förtida uppsägningsrätt för bankerna. Även intresseföretagen har ingått olika finansieringsavtal med banker och andra långivare. Koncernen har lämnat borgensåtaganden och ställt pant till långivarna. Största delen av Koncernens finansiering består emellertid av obligationslån, vilka beskrivs närmare nedan. Därutöver ingår bostadsrättsföreningarna till vilka Oscar Properties överlåter projektfastigheter regelmässigt finansieringsavtal för att finansiera förvärven, för vilka Bolaget agerar borgensman och Koncernbolag eller intressebolag ställer säkerhet.

Flera av Koncernens finansieringsarrangemang innehåller finansiella åtaganden för Koncernen. De finansiella åtagandena föreskriver bland annat att Koncernens soliditet alltid måste överskrida 25 procent och att Koncernen vid utgången av varje kvartal måste inneha likvida medel om 30 mkr. Vidare innehåller de flesta av låneavtalen, däribland Bolagets obligationslån, så kallade cross default-bestämmelser. Dessa innebär att om en uppsägningsgrund föreligger enligt ett låneavtal, exempelvis på grund av utebliven betalning överstigande ett visst belopp eller brott mot ett finansiellt åtagande, medför cross default-bestämmelsen att andra låneavtal under vissa förutsättningar kan sägas upp till omedelbar betalning.

Obligationslån emitterat av Oscar Properties Holding AB (publ)

Bolaget gav den 3 september 2014 ut ett obligationslån (ISIN: SE0005936390) om maximalt 500 mkr som ursprungligen förföll till betalning den 3 september 2019, men som i maj 2019 genom ett skriftligt förfarande förlängdes till september 2021. Även vissa andra ändringar i villkoren för obligationslånet vidtogs. I december 2019 amorterade Bolaget 112,5 mkr på obligationen som en del av villkorsändringen. Bolaget och obligationsinnehavarna kom den 2 november 2020 överens om ytterligare villkorsändringar av obligationslånet, innebärande bland annat förlängning av slutliga förfallodatum till den 3 september 2023, att räntan sänks till Stibor 3 månader plus 5,5 procent. Vidare gavs bolagets dotterbolag, Valerum AB (publ) tillstånd att ta upp kortare marknadslån för att finansiera Bolagets förvärv av Valerum, därtill ändrades återlösenpriset för obligationslånet 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. Villkorsändringarna var villkorade av att förvärvet av Valerum genomfördes vilket skedde den 30 december 2020.

Den 3 december 2020 meddelande Bolaget att Bolaget i ett antal affärer återköpt obligationer till ett nominellt belopp om 52 896 168 kr. Det genomsnittliga återköpspriset för obligationerna motsvarade 35 % av obligationernas nominella belopp, dvs. 18 493 087 kr. Därtill har Bolaget återköpt ytterligare obligationer till ett nominellt belopp om 1 469 338 kr.

Bolaget får inte lämna någon utdelning eller besluta om andra utbetalningar eller värdeöverföringar förrän obligationslånets förfall i september 2023, se vidare under riskfaktor ”*Utdelning inte tillåten enligt obligationsvillkor*”. Per dagen för Prospektet uppgår nettobeloppet för obligationslånet till 255,7 mkr.

Obligationslån emitterat av dotterbolaget Valerum AB (publ)

Bolagets dotterbolag Valerum AB (publ) har den 30 oktober 2020 emitterat ett obligationslån om totalt 710 miljoner. Obligationslånet har en löptid om 2,5 år och löper med en ränta om Stibor 3 månader plus 4,0 procent. Obligationsvillkoren innehåller finansiella åtaganden för Valerumkoncernen inklusive begränsning av den tillåtna belåningsgraden och minsta tillåtna räntetäckningsgrad. Enligt villkoren i Obligationslånet skulle Obligationslånet förfalla till omedelbar återbetalning till 101 procent av nominellt belopp om förvärvet av Valerum ej genomfördes inom 90 dagar från emissionsdagen, förvärvet av Valerum genomfördes den 30 december 2020.

Förlagslån emitterat av Uppfinnaren 1 AB (publ)

Koncernbolaget Uppfinnaren 1 AB (publ) (”**Uppfinnaren**”) upptog i juli 2015 ett förlagslån om ett nominellt belopp om 175 mkr (vilket är noterat vid Nasdaq First North Growth Market) vars villkor senare har ändrats genom ett skriftigt förfarande i december 2017. Uppfinnaren äger samtliga aktier i Skurusundsbryggan Holding AB i vilket projektet Skurusundet utvecklas. Bostadsrättsföreningen har övertagit fastigheterna för projektet i utbyte mot revers till Oscar Properties. Enligt villkoren för förlagslånet har Uppfinnaren rätt att från och med den 7 juli 2020 lösa in hela förlagslånet (s.k. call option). Om Uppfinnaren inte utnyttjar denna call option inom tolv månader har Koncernen en skyldighet att föreslå och rösta för en kvittningsemission i Uppfinnaren under perioden 7 juli 2021 – 7 oktober 2021, varigenom innehavarna av förlagslånet kan kvitta sin fordran under förlagslånet mot erhållande av aktier i Uppfinnaren motsvarande sammanlagt 75 procent av aktiekapitalet. Bolaget har åtagit sig att tillskjuta medel om 25 mkr till Uppfinnaren före sådan kvittningsemission. Bolaget har vidare gått i borgen för Uppfinnarens åtaganden enligt förlagslånet och har även åtagit sig att tillskjuta kapital till Uppfinnaren om upp till 35 mkr om marknadsvärdet på fastigheterna i projekt Skurusundet understiger 175 mkr. Under perioden 7 juli 2021 – 7 oktober 2021 har Bolaget även en skyldighet att förvärva aktierna i Skurusundsbryggan Holding AB efter begäran härom av en kvalificerad majoritet av innehavarna av förlagslånet.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN

Allmänt

Oscar Properties är från tid till annan involverat i tvister hänförliga till den löpande verksamheten. Sådana tvister kan röra bland annat indrivning av fordringar, garantiåtaganden avseende bostäder, fullföljande av köpeavtal rörande bostäder eller fel i entreprenader. Bolagets bedömning är att dessa tvister utgör en naturlig del av den löpande verksamheten och sedda var för sig bedöms tvisterna inte vara av väsentlig natur, men för det fall Bolaget skulle förlora samtliga eller ett flertal av de tvister som det från tid till annan är involverat i kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning, resultat och verksamhet.

Bolaget har förfallna leverantörsskulder hos Kronofogden uppgående till totalt 15,6 mkr per den 14 juni 2021. Samtliga leverantörsskulder avser ärenden där Kronofogden inlett granskning och skickat betalningsföreläggande till Bolaget, men inte fattat beslut och fastställt skulden. Majoriteten av dessa leverantörsskulder har Bolaget bestridit.

Tvister med bostadsrättsföreningar

Bolaget har meddelats att tre bostadsrättsföreningar kan komma att ställa krav mot Bolaget i anledning av anmärkningar och fel i utförda entreprenadarbeten. Bolaget bedömer att kostnaderna för att åtgärda dessa anmärkningar och fel uppgår till cirka 50 mkr. Bolaget har i sin tur en regressrätt för dessa krav gentemot underentreprenörer och har därför framställt krav om åtgärdande mot underentreprenörerna. Inga rättsliga förfaranden har inletts per dagen för Prospektet och inte heller har några formella ersättningsanspråk riktats av dessa bostadsrättsföreningar mot Bolaget, men skulle så ske finns en risk att Bolaget inte erhåller full ersättning från underentreprenörerna. I en sådan situation

skulle Bolaget kunna komma att, utan möjlighet till kostnadstäckning, behöva ersätta bostadsrättsföreningarna för det fall de framställer krav mot Bolaget. För det fall ersättningsanspråken inte täcks av garantiförsäkringar, skulle dessa kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning, resultat och verksamhet.

Gasklockan

Oscar Properties skulle ha tillträtt marken i projektet Gasklockan den 31 oktober 2019. Då marken inte levde upp till uppsatta miljökvalitetskrav tillträdde Oscar Properties inte marken i projektet Gasklockan den 31 oktober 2019 som planerat. Stockholms stad har hävt avtalet, men kontakt har tagits med Stockholms stad i syfte att finna en acceptabel lösning, för att Bolaget ska kunna fullfölja projektet, vilket har varit Bolagets avsikt under hela tiden. Bolaget anser att hävningen saknar grund och utgör ett väsentligt avtalsbrott som föranleder skadeståndsskyldighet för Stockholms stad, förutsatt att avtalet är giltigt, då staden inte har genomfört fastighetsbildning inom föreskriven tidsfrist. Efter upprepade försök att få till en överenskommelse med Stockholms stad konstaterar Bolaget att någon sådan ambition inte finns hos staden. Bolagets bedömning på grundval av extern legal rådgivning är att Bolaget har rätt till skadestånd från Stockholms stad för nedlagda kostnader. Bolaget har lämnat in en stämningsansökan avseende projektet Gasklockan mot Stockholms stad på 169 mkr som dock har avvisats av tingsrätten då ansökan har lämnats in gemensamt av två Koncernbolag. I korthet anser domstolen att de båda Koncernbolagen inte kan lida skada gemensamt. Detta strider enligt bedömning från extern legal rådgivning mot domstolars bedömning tidigare i liknande mål. Även om hovrätten sannolikt skulle ändra beslutet har Bolaget efter på grundval av extern legal rådgivning beslutat att stämma på nytt sedan avvisningsbeslutet vunnit laga kraft. En ny stämningsansökan har lämnats in till Stockholms tingsrätt genom att ett Koncernbolag tar över båda parters skadeståndskrav mot Stockholms stad. Per dagen för Prospektet är skadeståndskravet 182,5 mkr.

Övriga förfaranden

Utöver vad som anges ovan är Bolaget inte, och har inte varit, part i några rättsliga förfaranden, myndighetsförfaranden eller skiljeförfaranden under de senaste tolv månaderna som var för sig har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet, och har heller inte informerats om anspråk som kan leda till att Bolaget blir part i sådan process eller skiljeförfarande.

FÖRSÄKRINGSSITUATION

Bolagets styrelse anser att Oscar Properties har ett försäkringsskydd som överensstämmer med branschstandard och täcker de risker som uppstår i verksamheten. Koncernen har bland annat ansvarsförsäkring, entreprenadförsäkring, fullvärdesförsäkring och bygg- och färdigställandegaranti.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Under 2018, 2019 och 2020 uppgick nettoomsättning till intresseföretag till 0 mkr. Inga inköp har gjorts från intresseföretag under 2018, 2019 eller 2020. Bolaget har inte genomfört några närståendetransaktioner under räkenskapsåren 2018 – 2020 och under räkenskapsåret 2021 fram till och med dagen för Prospektet.

Ett hyreskontrakt har ingåtts mellan Koncernbolaget Oscar Properties Förvaltning AB och ett bolag kopplat till Oscar Engelberts fru, Giovanna Engelbert, avseende en mindre lokal som angränsar till Bolagets huvudkontor på Linnégatan 2 i Stockholm. Hyreskontraktet upprättades i april 2020 och upphörde den 30 september 2020. Lokalen hyrdes ut på samma villkor som de villkor Bolaget hyr av Humlegården för.

För information om ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare, se avsnittet ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare*”.

VIKTIG INFORMATION OM BESKATTNING

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Oscar Properties. Beskattning av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

EMISSIONSKOSTNADER

Oscar Properties kostnader hänförliga till nyemissionerna beräknas uppgå till omkring 1 mkr.

PROSPEKTETS GODKÄNNANDE

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 (prospektförordningen). Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EI) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Utvalda delar av följande handlingar, vilka tidigare har publicerats, är i sin helhet införlivade i Prospektet och utgör därmed en del av Prospektet:

- resultaträkningen på sidan 14, balansräkningen på sidan 16, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 18, kassaflödesanalysen på sidan 19, och noterna på sidorna 22-26 i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021;
- resultaträkningen på sidan 52, balansräkningen på sidan 54, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 56, kassaflödesanalysen på sidan 57 och noterna på sidorna 63-91 samt revisionsberättelsen på sidorna 94-97 i Bolagets årsredovisning för 2020;
- resultaträkningen på sidan 66, balansräkningen på sidan 67, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 64, kassaflödesanalysen på sidan 65, noterna på sidorna 71-95 samt revisionsberättelsen på sidorna 98-101 i Bolagets årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 68, balansräkningen på sidan 70, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 72, kassaflödesanalysen på sidan 73, noterna på sidorna 79-103 samt revisionsberättelsen på sidorna 106-109 i Bolagets årsredovisning för 2018;
- resultaträkningen på sidan 17, balansräkningen på sidan 18, koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 6, kassaflödesanalysen på sidan 20, noterna på sidorna 21-27 samt revisionsberättelsen på sidorna 30-31 i Valerums årsredovisning för 2019[43];

[43] Bolaget Valrum har endast årsredovisning från räkenskapsåret 2019 tillgängligt varför ingen årsredovisning från 2020 införlivas genom hänvisning.

- resultaträkningen på sidan 3, balansräkningen på sidan 4-5, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 2, noterna på sidorna 6-11 samt revisionsberättelsen på sidorna 12-13 i Fastighets AB Silvervagnen:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, kassaflödesanalysen på sidan 8, noterna på sidorna 9-18 samt revisionsberättelsen på sidorna 19-21 i Kvalitena Kylskåpet AB:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 3, balansräkningen på sidan 4-5, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 2, noterna på sidorna 6-11 samt revisionsberättelsen på sidorna 12-13 i Fastighets AB E13:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 3, balansräkningen på sidan 4-5, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 2, noterna på sidorna 6-11 samt revisionsberättelsen på sidorna 12-13 i Fastighets AB Vretenborgsvägen 5:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 3, balansräkningen på sidan 4-5, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 2, noterna på sidorna 6-11 samt revisionsberättelsen på sidorna 12-13 i Jaypi Fastigheter AB:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 3, balansräkningen på sidan 4-5, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 2, noterna på sidorna 6-11 samt revisionsberättelsen på sidorna 12-13 i Fastighets AB Silvervagnen:s årsredovisning för 2018;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, kassaflödesanalysen på sidan 8, noterna på sidorna 9-17 samt revisionsberättelsen på sidorna 18-20 i Kvalitena Kylskåpet AB:s årsredovisning för 2018;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, noterna på sidorna 8-17 samt revisionsberättelsen på sidorna 18-19 i Fastighets AB Silvervagnen:s årsredovisning för 2017;
- resultaträkningen på sidan 7, balansräkningen på sidan 8-9, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 2, kassaflödesanalysen på sidan 10, noterna på sidorna 11-22 samt revisionsberättelsen på sidorna 24-25 i Norrfordon Holding Aktiebolags årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, kassaflödesanalysen på sidan 8, noterna på sidorna 9-17 samt revisionsberättelsen på sidorna 18-20 i Fastighets AB Lerums årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, kassaflödesanalysen på sidan 8, noterna på sidorna 9-19 samt revisionsberättelsen på sidorna 20-22 i Högmossen Fastigheter AB:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 3, balansräkningen på sidan 4-5 och noterna på sidorna 6-7 i Skravsätt Fastighets AB:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, kassaflödesanalysen på sidan 8, noterna på sidorna 9-20 samt revisionsberättelsen på sidorna 21-23 i Kvalitena Sutaren 14 AB:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, kassaflödesanalysen på sidan 8, noterna på sidorna 9-17 samt revisionsberättelsen på sidorna 18-20 i Sveavalvet Flen AB:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, noterna på sidorna 7-9 samt revisionsberättelsen på sidorna 10-11 i Skövde Vidar 1 AB:s årsredovisning för 2019;
- resultaträkningen på sidan 4, balansräkningen på sidan 5-6, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 7, kassaflödesanalysen på sidan 8, noterna på sidorna 9-17 samt revisionsberättelsen på sidorna 18-20 i Fastighetsaktiebolaget Tingsryd ö2:s årsredovisning för 2019;

Handlingarna som är införlivade genom hänvisning ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. De delar som inte införlivats är inte relevanta eller motsvaras av information som återges på annan plats i Prospektet. Förutom Oscar Properties reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2018, 2019 och 2020 vilka samtliga har upprättats enligt IFRS, har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR

Bolagets uppdaterade bolagsordning, stiftelseurkund, handlingar införlivade genom hänvisning och annan av Oscar Properties offentliggjord information som hänvisas till i Prospektet finns under hela Prospektets giltighetstid att tillgå i elektronisk form på Bolagets webbplats.

Följande handlingar införlivade genom hänvisning finns tillgängliga på följande webbadresser.

- Information från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021: https://mb.cision.com/Main/7077/3355844/1424186.pdf
- Information från Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020: https://mb.cision.com/Main/7077/3314890/1393263.pdf
- Information från Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2019: https://mb.cision.com/Main/7077/3123356/1256198.pdf
- Information från Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2018 https://mb.cision.com/Main/7077/2786758/1024550.pdf
- Information från Valerums årsredovisning för räkenskapsåret 2019: https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Valerum-Årsredovisning-2019-4129-4379-2428.pdf
- Information från Fastighets AB Silvervagnen:s årsredovisning för 2019: https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Fastighets-AB-Silvervagnen-Årsredovisning-2019.pdf
- Information från Fastighets AB Silvervagnen:s årsredovisning för 2018: https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Fastighets-AB-Silvervagnen-Årsredovisning-2018.pdf
- Information från Fastighets AB Silvervagnen:s årsredovisning för 2017: https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Fastighets-AB-Silvervagnen-Årsredovisning-2017.pdf
- Information från Kvalitena Kylskåpet AB:s årsredovisning för 2019: https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Kvalitena-Kylskåpet-AB-Årsredovisning-2019.pdf
- Information från Kvalitena Kylskåpet AB:s årsredovisning för 2018: https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Kvalitena-Kylskåpet-AB-Årsredovisning-2018.pdf
- Information från Fastighets AB E13:s årsredovisning för 2019: https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Fastighets-AB-E13-Årsredovisning-2019.pdf
- Information från Fastighets AB Vretenborgsvägen 5:s årsredovisning för 2019: https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Fastighets-AB-Vretenborgsvägen-5-Årsredovisning-2019.pdf
- Information från Jaypi Fastigheter AB:s årsredovisning för 2019; https://www.opphase2.se/app/uploads/2021/03/Jaypi-Fastigeter-AB-Årsredovisning-2019.pdf
- Information från Norrfordon Holding Aktiebolags årsredovisning för 2019;

https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Norrfordon_Holding_Aktiebolag_Arsredovisning_2019_0b24b28137/Norrfordon_Holding_Aktiebolag_Arsredovisning_2019_0b24b28137.pdf

- Information från Fastighets AB Lerums årsredovisning för 2019; https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Fastighets_AB_Lerum_Arsredovisning_2019_9c12ab9451/Fastighets_AB_Lerum_Arsredovisning_2019_9c12ab9451.pdf

- Information från Högmossen Fastigheter AB:s årsredovisning för 2019; https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Hoegmossen_Fastigheter_AB_Arsredovisning_2019_770c581d80/Hoegmossen_Fastigheter_AB_Arsredovisning_2019_770c581d80.pdf

- Information från Skravsätt Fastighets AB:s årsredovisning för 2019; https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Skravsaett_Fastighets_AB_Arsredovisning_2019_7d19231743/Skravsaett_Fastighets_AB_Arsredovisning_2019_7d19231743.pdf

- Information från Kvalitena Sutaren 14 AB:s årsredovisning för 2019; https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Kvalitena_Sutaren_14_AB_Arsredovisning_2019_0432c5896c/Kvalitena_Sutaren_14_AB_Arsredovisning_2019_0432c5896c.pdf

- Information från Sveavalvet Flen AB:s årsredovisning för 2019; https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Sveavalvet_Flen_AB_Arsredovisning_2019_e11c933817/Sveavalvet_Flen_AB_Arsredovisning_2019_e11c933817.pdf

- Information från Skövde Vidar 1 AB:s årsredovisning för 2019; https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Skoevde_Vidar_1_AB_Arsredovisning_2019_5ad8ed3979/Skoevde_Vidar_1_AB_Arsredovisning_2019_5ad8ed3979.pdf

- Information från Fastighetsaktiebolaget Tingsryd ö2:s årsredovisning för 2019; https://storage.googleapis.com/corporate-sites-ldc-op-prod/Fastighetsaktiebolaget_Tingsryd_Oe2_Arsredovisning_2019_b3e5e08185/Fastighetsaktiebolaget_Tingsryd_Oe2_Arsredovisning_2019_b3e5e08185.pdf

Ordlista

De definitioner och förkortningar som anges i detta avsnitt används regelbundet i Prospektet.

Bostäder
Avser, beroende på sammanhanget, framför allt bostadsrätter.

Euroclear
Avser Euroclear Sweden AB.

Fabege
Avser den koncern i vilken Fabege AB (publ) är moderbolag.

Fastighetsportföljerna
Avser Fastighets AB Silvervagnen, Fastighets AB E13, Jaypi Fastigheter AB, Fastighets AB Vretenborgsvägen 5 och Kvalitena Kylskåpet AB som äger tomträtterna till fastigheterna Stockholm Konsumenten 2, Stockholm Elektra 25, Stockholm Elektra 26, Stockholm Elektra 13, Stockholm Dikesrenen 19 och Helsingborg Rausgård 22.

Gruppen
Avser Oscar Properties Holding AB (publ), tillsammans med dess helägda dotterföretag samt delägda intresseföretag.

Intresseföretag eller intresseföretag
Avser de delägda bolag i vilka Koncernen har lägst 20 procent av rösterna eller på ett eller annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Se även avsnitten ”*Verksamhetsbeskrivning – Intresseföretag*” och ”*Legala frågor och övrig information – Väsentliga avtal*”.

Koncernen
Avser den koncern i vilken Bolaget är moderbolag.

kr eller kronor
Avser svenska kronor om inget annat anges, ”tkr” avser tusen svenska kronor, ”mkr” avser miljoner svenska kronor och ”mdkr” avser miljarder svenska kronor.

Kvalitena
Avser Kvalitena AB (publ), organisationsnummer 556527-3314.

kvm
Avser kvadratmeter.

Niam
Avser bolag som förvaltas av en koncern där Niam V Luxembourg SARL är moderbolag.

Obligationen
Avser obligationer med ISIN SE0005936390 emitterade inom ramen för Bolagets utestående obligationslån med ett nominellt belopp om 450 mkr.

Obligationsförlängningen
Avser förlängningen av förfallodatumet för Obligationerna från den 3 september 2021 till den 3 september 2023 och därmed sammanhängande ändringar av villkoren för Obligationen.

Oscar Properties eller Bolaget
Avser Oscar Properties Holding AB (publ), organisationsnummer 556870-4521 eller den koncern vari Oscar Properties Holding AB (publ) är moderbolag och/eller bolag inom Koncernen, beroende på sammanhanget.

PEFAB
Avser Peter Eriksson Fastighets AB, organisationsnummer 556530-7880.

Preferensaktier
Avser gemensamt preferensaktier och preferensaktier av serie B i Oscar Properties.

Projektfastigheter
Den del av koncernens fastighetsinnehav som benämns projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Projektfastigheter avser dels fastigheter som konverteras till bostadsfastigheter för upplåtande till bostadsrättsföreningar alternativt fastigheter som nyuppförs för samma ändamål. Projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till och/eller ombyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras i pågående projekt. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Pågående nyproduktion
Avser Bolagets pågående nyproduktionsprojekt. Ett projekt anses påbörjat när detaljplan vunnit laga kraft samt mark- och bygglov beviljats.

SBB eller Samhällsbyggnadsbolaget
Avser den koncern i vilken Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag.

Stamaktier
avser gemensamt stamaktier, stamaktier av serie B och stamaktier av serie B2 i Oscar Properties.

Starwood Capital
Avser bolag som förvaltas av en koncern där Starwood Capital Group är moderbolag.

Valerum
Avser fastighetsportföljen Valerum Fastighets AB.

Veidekke
Avser den koncern i vilken Veidekke Sverige AB är moderbolag.

Wallenstam
Avser den koncern i vilken Wallenstam AB (publ) är moderbolag.

Adresser

OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)

08-510 607 70
Linnégatan 2
Box 5123
102 43 Stockholm

BOLAGETS REVISOR

PricewaterhouseCoopers AB
Torsgatan 21
113 21 Stockholm

LEGAL RÅDGIVARE

KANTER Advokatbyrå KB
Engelbrektsgatan 3
Box 1435
111 84 Stockholm

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm