

# Oscar Properties



## Bolagsbeskrivning Oscar Properties Holding AB (publ)

Upprättad med anledning av ansökan om upptagande till handel av preferensaktier  
i Oscar Properties Holding AB (publ) på First North Premier

Maj 2013

---

**Viktig information om First North** First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ OMX. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. NASDAQ OMX Stockholm godkänner ansökan om upptagande till handel på First North.

– INNEHÅLLSFÖRTECKNING –

OSCAR PROPERTIES I KORTHET	3	RISKER RELATERADE TILL ÄGANDE AV PREFERENSAKTIER	10
KORTFATTAD INFORMATION OM PREFERENSAKTIERNA I OSCAR PROPERTIES	6	HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING	11
BAKGRUND OCH MOTIV	7	ÖVRIG INFORMATION	11
FÖRSÄLJNING AV BEFINTLIGA PREFERENSAKTIER INFÖR MARKNADSNOTERINGEN PÅ FIRST NORTH PREMIER	8	BOLAGSORDNING	12
		SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	15



Karlavägen 76, Östermalm

#### Definitioner

Med Oscar Properties eller Bolaget avses Oscar Properties Holding AB (publ), org nr 556870-4521.

#### Finansiell kalender

Delårsrapport januari–juni 2013	2013-08-20
Delårsrapport januari–september 2013	2013-11-15
Ordinarie bolagsstämma 2014	2014-04-29

#### Handlingar införlivade genom hänvisning

Denna bolagsbeskrivning består av, utöver föreliggande dokument, följande dokument som härmed införlivas genom hänvisning:

- Årsredovisning avseende räkenskapsåret 2012
- Delårsrapport januari–mars 2013

*Dokumenterna kan erhållas från Oscar Properties samt återfinns på [www.oscarproperties.se](http://www.oscarproperties.se)*

## Oscar Properties i korthet

Oscar Properties bildades 2004 med visionen att skapa moderna bostäder som är så unika att människor aktivt söker sig till en Oscar Properties-byggnad vid valet av nytt boende. Modern design och arkitektur har allt sedan dess varit kärnan i bolagets identitet.

Oscar Properties har sedan start sålt fastigheter för cirka 3,5 miljarder SEK, producerat cirka 500 lägenheter och lyckats uppvisa lönsamhet även i sämre tider. Bolaget fortsätter att förse Stockholms fastighetsmarknad med kreativa idéer och konceptuell design – till att börja med genom de cirka 1 500 nya bostäder som ligger på ritbordet just nu.

### Affärsidé och strategi

Oscar Properties köper, utvecklar och säljer fastigheter med attraktiva lägen i Stockholm med den långsiktiga strategin att vara aktiv inom både ombyggnad och nyproduktion. En byggnad signerad Oscar Properties kan vara en helt ny fastighet eller en omvandlad äldre byggnad, såsom en skola, en fabrik eller ett postkontor. Gemensamt för samtliga Oscar Properties-byggnader är det moderna och unika med smarta och smakfulla lösningar.

### Affärsmodell

Oscar Properties om- och nybyggnadsprojekt drivs i egen regi eller i delägda intresseföretag, för närvarande fyra bolag som ägs tillsammans med respekterade och professionella partners på fastighetsmarknaden.

Oscar Properties finansieringsmodell med delägda projekt begränsar risk och skapar kapitalflöden. En grundprincip är att alla projekt ska stå på egna ben från dag ett och att de drivs i separata bolag. Därmed minskar risken att eventuella problem i ett projekt sprids till andra projekt.

### Marknad

Med inriktning på fastighetsutveckling i Stockholm och med nischade objekt är Oscar Properties marknad relativt stabil, oavsett konjunktur. Efterfrågan på Oscar Properties moderna och unika boenden i attraktiva lägen är fortsatt stor samtidigt som utbudet inom denna kategori är begränsat. Den väsentligt starkare utvecklingen av både sysselsättning och lönenivåer i Stockholmsregionen jämfört med övriga landet, även under de senaste årens finansiella oro, bedöms påverka Oscar Properties verksamhet positivt. Därtill finns det en generell stor och ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm från en växande befolkning.

### Fastighetsportfölj

Oscar Properties driver sina om- och nybyggnadsprojekt och äger därtöver förvaltningsfastigheter. Om- och nybyggnation omfattar fastigheter där byggnation har påbörjats samt fastigheter där byggnation beslutats att påbörjas. Förvaltningsfastigheter är kommersiella lokaler eller hyresbostäder med löpande kassaflöde.

### – FINANSIELL ÖVERSIKT –

	Jan-mar 2013	Jan-mar 2012	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011
Nettoomsättning, tkr	1 062	87	3 283	357
Rörelseresultat (EBIT), tkr	2 285	6 157	40 120	63 011
Periodens resultat, tkr	1 137	5 574	32 749	60 894
Avkastning på eget kapital, %	0,6	4,6	31,8	63,1
Balansomslutning, tkr	421 159	231 536	304 249	160 415
Eget kapital, tkr	242 472	117 062	124 735	111 486
Soliditet, %	58	51	41	70
Antal utestående preferensaktier, st	625 000	–	–	–
Antal produktionsstartade bostadsrätter, st	78	125	217	101
Antal färdigställda bostadsrätter, st	0	8	47	112
Antal sålda bostadsrätter, st	2	16	73	69

Förvaltningsfastigheter som förvärvas av koncernen ska ha potential att bli projektfastigheter. I det fall koncernen bedömer att den bästa avkastningen erhålls genom en ombyggnation flyttas fastigheten över till att redovisas som en projektfastighet.

Per den 31 mars 2013 har koncernen engagemang i totalt 14 fastigheter varav tre är helägda.

Fastigheter inom om- och nybyggnation omfattar 71 352 kvm, motsvarande 70 procent av fastighetsbeståndet inom de delägda bolagen, medan förvaltningsfastigheter med potential att bli framtida utvecklingsprojekt utgör resterande del av fastighetsbeståndet, motsvarande 30 806 kvm.

De helägda förvaltningsfastigheterna redovisas som förvaltningsfastigheter i balansräkningen. Nedan redovisas samtliga fastigheter där koncernen var ägare eller delägare per den 31 mars 2013 samt pågående och planerade projekt i koncernen och intresseföretagen vid samma tidpunkt.

### Pågående försäljningsprocesser

Försäljning av bostadsrätter i Läderfabriken i Järla Sjö-området i Nacka påbörjades under oktober 2012 och har fortsatt framgångsrikt under första kvartalet 2013. Per den 31 mars 2013 var 55 av 56 lägenheter sålda. Färdigställande av projektet sker under andra kvartalet 2013.

Försäljningsprocessen för Nybrogatan 57 startade under första kvartalet 2013 och för Karlavägen 76 påbörjades den under andra kvartalet 2013. Försäljningen av bostadsrätterna i fastigheterna löper enligt plan. Färdigställande av båda projekten sker under andra kvartalet 2013.

Försäljningen av 78 bostadsrätter i Ruddammen 29 påbörjades under andra kvartalet 2013 och intresset har inledningsvis varit stort. Färdigställande av projektet sker under andra kvartalet 2014.

– FASTIGHETS- OCH PROJEKTÖVERSIKT PER DEN 31 MARS 2013\* –

	Fastighet	Intresseföretag	Ägarandel (partner)	Antal lägenheter	Totalyta** (kvm)	Bedömd projektid
OM- OCH NYBYGGNATION	<b>Pågående konvertering</b>					
	Guldfisken 18	Projektbolaget Oscarsborg AB	50% (Fabegé)	41	4 918	18 mån
	Minan 4	Oscar Properties AB	35% (Skandrenting)	21	3 519	18 mån
	Sicklaön 145:17	Projektbolaget Oscarsborg AB	50% (Fabegé)	56	4 886	18 mån
	Ruddammen 29	Oscar Properties AB	50% (Skandrenting)	78	4 929	15 mån
	<b>Pågående nybyggnation</b>					
	Hammarby Gärd 7	Oscar Properties AB	50% (Skandrenting)	180	17 100	30 mån
	<b>Planerad nybyggnation</b>					
	Tyrösö Järnet 11	Tyrjärn 11 Holding 2 AB	50% (Wallenstam)	275	19 500	30 mån
	Stettin 7	Oscar Properties AB	50% (Skandrenting)	180	16 500	30 mån
Brofästet	–	100%	44	–	24 mån	
Gasklockorna	Oscar Properties AB	50% (Skandrenting)	–	–	–	
FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER	<b>Investering</b>					
	Bojen 3	Oscar Properties AB	35% (Skandrenting)	–	6 750	–
	Dykärret Mindre 12	Oscar Properties AB	50% (Skandrenting)	–	2 300	–
	Isbrytaren 50	Oscar maiN One AB	15%*** (Niam)	–	18 988	–
	Heimdall 30	–	100%	–	2 393	–
Grönland 18	–	100%	–	375	–	

\* Bolaget har därtill under mars 2013 tecknat avtal om förvärv av en kontorsfastighet på Östermalm i Stockholm. Fastighetens totala yta uppgår till cirka 5 000 kvm. Förvärvet av fastigheten är villkorat av detaljplaneändring och tillträde beräknas ske under tredje kvartalet 2013.

\*\* Totalyta för Om- och nybyggnation utgörs av såväl bostadsarea (BOA) samt lokalarea (LOA) efter färdigställande.

\*\*\* Vinstdelning med Niam avviker mot angiven ägarandel.

### Intresseföretag

Oscar Properties äger fastigheter och bedriver om- och nybyggnadsprojekt genom fyra intresseföretag med olika delägare, där Oscar Properties framförallt bidrar med affärsgenerering och projektledning, medan delägarna bidrar med finansiering och nya projekt. Oscar Properties bedömer att strukturen med delat ägande i olika konstellationer ger en ökad riskspridning. Den nära relationen med bolagens övriga delägare, som var för sig äger och förvaltar stora fastighetsbestånd, ger också Oscar Properties bättre förutsättningar att hitta nya intressanta projekt. Oscar Properties hade vid perio-

dens slut fyra fastighetsägande intresseföretag, tre med ett ägande om 50 procent av aktierna och ett med ett ägande om 15 procent\*. I koncernredovisningen för helåret 2012 redovisas samtliga intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att andelarna i intresseföretaget initialt redovisas till anskaffningsvärdet för att sedan justeras för att avspegla ägarföretagets andel av intresseföretagets resultat.

Intresseföretagen ägde per den 31 mars 2013 totalt 11 fastigheter och fastighetsbeståndets totala yta uppgick till cirka 99 000 kvm.

Intresseföretag	Partner	Ägarandel	Bokfört värde, MSEK	Antal fastigheter	Yta, kvm
Oscar Properties AB	Skandrenting	50%	74,9	7	51 098
Projektbolaget Oscarsborg AB	Fabege	50%	7,7	2	9 804
Oscar maiN One AB	Niam	15%*	26,5	1	18 988
Tyrjörn 11 Holding 2 AB	Wallenstam	50%	0,4	1	19 500
<b>Summa</b>			<b>109,5</b>	<b>11</b>	<b>99 390</b>

\* Vinstdelning med Niam avviker från angiven ägarandel.



HG7, Hammarby Sjöstad

# Kortfattad information om preferensaktierna i Oscar Properties

Aktiekapitalet i Bolaget uppgår till 49 083 300 SEK fördelat på 23 916 650 stamaktier och 625 000 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst på bolagsstämma. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten.

## PREFERENSAKTIERNA

### Utdelning

Totalt 24 SEK per år uppdelat på två halvårsvisa utbetalningar om 12 SEK per preferensaktie. Baserat på en kurs om 210 SEK per preferensaktie motsvarar det en årlig direktavkastning om 11,4 procent.

Avstämningsdagar för de halvårsvisa utdelningarna skall vara den 5 maj respektive den 5 november. Nästa utdelning på preferensaktierna tillfaller köparna av preferensaktierna i detta erbjudande, dock under förutsättning att de äger preferensaktierna på avstämningsdagen.

Från och med den första avstämningsdagen efter årsstämman 2018 kommer utdelningen att öka med 1 SEK årligen fram till och med årsstämman 2023 eller tills dess att preferensaktierna är inlösta.

Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

### Inlösen

Kan ske på Bolagets begäran efter beslut på bolagsstämma till en kurs per preferensaktie om 240 SEK efter årsstämman 2015. Under perioden fram till dess är inlösenkursen per preferensaktie 280 SEK.

### Övrigt

De fullständiga villkoren för preferensaktierna återfinns i Bolagets bolagsordning, se vidare sid 12. För att ändra de villkor som avser preferensaktierna krävs i) bolagsstämmbeslut som biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädde vid bolagsstämman samt ii) att ägare till hälften av alla preferensaktierna och nio tiondelar av de vid bolagsstämman företrädde preferensaktierna samtycker till ändringen.

Kortnamn på First North: OP PREF

ISIN-kod: SE0005096369

### Aktieägare

Stamaktierna i Oscar Properties Holding AB (publ) ägs till 100 procent av Oscar Properties Värdepapper AB, vilket kontrolleras av Oscar Engelbert via bolag. De 10 största preferensaktieägarna per den 26 april 2013 återfinns i tabellen nedan. Antalet preferensaktieägare är idag, före spridningserbjudande, cirka 75 st.

– PREFERENSAKTIEÄGARE PER 2013-04-26 –

Ägare	Antal preferensaktier
Nortal Capital AB	40 000
Carnegie Investment Bank AB	38 035
Karin Mattson Nordin	35 000
Ernström Finans AB	25 000
Johan Thorell via bolag	25 000
Orginat AB	23 000
Hajskaeret Invest AB	20 000
Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	18 000
Mijesi AB	15 000
Alphi Förvaltning AB	12 000
Övriga aktieägare	373 965
<b>Summa</b>	<b>625 000</b>

Källa: Euroclear Sweden AB

---

## Bakgrund och motiv

Oscar Properties skapar moderna och unika bostäder i attraktiva lägen i Stockholmsregionen genom att konvertera kommersiella byggnader till bostäder eller genom nyproduktion. Sedan starten 2004 har Oscar Properties uppvisat en stark tillväxt och är idag en av Stockholms största bostadsbyggare innanför tullarna. Fram till idag har Bolaget sålt fastigheter för cirka 3,5 miljarder SEK, producerat runt 500 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta om cirka 55 000 kvm. Idag består projektportföljen av 14 fastigheter, varav tre är helägda.

Lönsamheten i Bolaget har varit god och verksamheten har finansierats i huvudsak av internt genererade medel, bankfinansiering och finansiering från delägarna i koncernens intressebolag. För att ytterligare skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt genomförde Bolaget i februari 2013 en emission av preferensaktier om 125 MSEK riktad till institutionella och privata investerare i Sverige.

Oscar Properties strävar kontinuerligt efter att säkerställa högsta möjliga kvalitet i all verksamhet, såväl i produktionen av bostäder, som i all extern kommunikation och finansiell rapportering. Styrelsen anser att en notering av Bolagets preferensaktier innebär ytterligare en viktig kvalitetsstämpel för Bolaget och dess verksamhet, vilket bedöms gynna Bolaget vid kontakt med banker och andra intressenter.

Med den fortsatt höga efterfrågan på Oscar Properties bostäder, en starkt finansiell ställning, välrenommerade samarbetspartners och en väl inarbetad process för koncept- och projektutveckling ser Bolaget goda förutsättningar för en fortsatt stark tillväxt under kommande år. En marknadsnotering bedöms stärka

Bolagets möjligheter att framdeles erhålla finansiering till bättre villkor än vad som annars hade varit möjligt som onoterat bolag.

Därutöver innebär en marknadsnotering förbättrad likviditet i preferensaktierna, vilket är till fördel för befintliga aktieägare. Marknadsnoteringen förväntas även bidra till ett ökat intresse för preferensaktierna och Bolaget bland nya grupper av investerare, liksom bland kunder, media och andra intressenter.

Sammantaget bedömer styrelsen för Oscar Properties att en marknadsnotering av Bolagets preferensaktier är till fördel för Bolagets framtida utveckling och det är mot bakgrund härav som Bolaget har sökt godkännande från NASDAQ OMX för upptagande av handel av Bolagets preferensaktier på First North Premier.

Inför den planerade marknadsnoteringen på First North Premier kommer en försäljning av befintliga preferensaktier att genomföras i syfte att uppnå det spridningskrav som NASDAQ OMX ställer för bolag inför upptagande till handel på First North Premier.

Första dag för handel med Bolagets preferensaktier på First North Premier planeras till den 18 juni 2013.

*Styrelsen för Oscar Properties Holding AB (publ) är ansvarig för informationen i föreliggande bolagsbeskrivning, vilken har upprättats med anledning av ansökan om notering av Bolagets preferensaktier på First North Premier. Härmed försäkras att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i denna bolagsbeskrivning är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.*

Stockholm 17 maj 2013

Styrelsen

Oscar Properties Holding AB (publ)

---

## Försäljning av befintliga preferensaktier inför notering på First North Premier

Inför den planerade noteringen på First North Premier genomförs en försäljning av maximalt 25 000 befintliga preferensaktier. Säljare av aktierna är Carnegie Investment Bank AB. Bakgrunden till försäljningen av preferensaktierna är att uppnå det spridningskrav som NASDAQ OMX ställer på bolag inför upptagande till handel på First North Premier. Försäljningen av befintliga aktier genomförs enligt följande villkor:

### Pris per preferensaktie:

Priset uppgår till 210 SEK per aktie och inget courtage utgår. Lägsta anmälan uppgår till 50 aktier och därutöver sker anmälan i jämna poster om 50 aktier.

### Rätt till utdelning

Totalt 24 SEK per år uppdelat på två halvårsvisa utbetalningar om 12 SEK per preferensaktie. Baserat på en kurs om 210 SEK per preferensaktie motsvarar det en årlig direktavkastning om 11,4 procent.

Avstämningsdagar för utdelningarna skall vara den 5 maj respektive den 5 november. Nästa utdelning på preferensaktierna tillfaller köparna av preferensaktierna i detta erbjudande, dock under förutsättning att de äger preferensaktierna på avstämningsdagen.

### Anmälningstid

Anmälan om köp preferensaktier ska ske under perioden 3–13 juni 2013. Det spelar ingen roll när under anmälningstiden anmälan inkommer.

### Högsta antal aktier till försäljning

Högst 25 000 preferensaktier kommer att säljas. Sammanlagt uppgår försäljningsvärdet av de befintliga aktierna till 5,25 MSEK varför inget prospekt kommer upprättas i samband med försäljningen.

### Förfarande vid övertäckning

Om efterfrågan överstiger högsta antal aktier till försäljning kommer tilldelning av aktier ske enligt Avanzas beslut i samråd med Bolagets styrelse. Styrelsens mål-

sättning är att uppnå en så stor spridning i ägandet som möjligt. Observera att tilldelning kan komma att bli ett lägre antal aktier än vad anmälan avser.

### Tillvägagångssätt vid anmälan

För kunder till Avanza Bank görs anmälan genom Avanza Banks hemsida. För övriga sker anmälan om köp av preferensaktier genom att fylla i, underteckna och skicka eller lämna anmälningssedeln "Anmälan om köp av preferensaktier i Oscar Properties Holding AB (publ)" till Avanza Bank på följande adress:

Avanza Bank AB  
Att: Emissioner/Oscar Properties  
Box 1399  
111 93 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 103  
Telefon: 08-56225122  
Fax: 08-56225041

Anmälningssedeln ska vara Avanza Bank tillhanda senast kl 15.00 den 13 juni 2013. Endast en anmälningssedel per person eller firma kommer att beaktas. För det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Anmälningssedeln kan beställas kostnadsfritt från Avanza Bank på telefon enligt ovan, samt återfinns på Bolagets hemsida: [www.oscarproperties.se](http://www.oscarproperties.se).

Om anmälan avser ett belopp som överstiger 15 000 EUR och tecknaren inte är bosatt på sin folkbokföringsadress, ska en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling medfölja för att anmälningssedeln ska vara giltig. Juridisk person som ansöker om ett belopp som överstiger 15 000 EUR ska alltid bifoga en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling för behörig firmatecknare samt ett aktuellt registreringsbevis som styrker firmateckning för att anmälan ska vara giltig.



---

### **Betalning och leverans av aktier**

För kunder till Avanza Bank kommer betalning för tilldelade preferensaktier att dras från depån den 17 juni 2013 och den 18 juni 2013 kommer aktierna att vara registrerade på respektive depå. Genom att delta i erbjudandet om att förvärva preferensaktier i Oscar Properties förbinder sig kunder till Avanza Bank att hålla erforderlig likvid tillgänglig på depån den 13 juni 2013. För övriga sker betalning för tilldelade aktier i enlighet med instruktion på utsänd avräkningsnota vilken beräknas sändas ut den 17 juni 2012. Likviddag för avräkningsnotor beräknas vara den 20 juni 2013. Köpta och betalade aktier beräknas levereras till vp-konton och depåer (undantaget Avanza Banks depåer) omkring den 24 juni 2013. De som inte tilldelas några preferensaktier erhåller inget meddelande. Om inte full betalning erläggs i tid kan tilldelade preferensaktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningen vid sådan överlåtelse komma att understiga priset vid föreliggande erbjudande, kan den som erhöll tilldelningen först komma att få svara för mellanskillnaden.

### **Begränsningar av försäljningen av aktier**

Observera att till följd av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika och USA riktas inget erbjudande att köpa aktier till personer eller företag med registrerad adress i något av dessa länder. Anmälan om köp av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig.

### **Beräknad första handelsdag på First North Premier**

Beräknad första handelsdag på First North Premier är satt till den 18 juni 2013.

---

## Risker relaterade till ägande av preferensaktier

### **Risker relaterade till ägande av preferensaktier**

Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. En investering i preferensaktier kan både stiga och sjunka i värde och det är inte säkert att en investerare får tillbaka hela sitt satsade kapital. En investering i preferensaktier i Oscar Properties bör därmed föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld, generell information om branschen samt övrig nödvändig information.

### **Utdelning på preferensaktierna kan inte garanteras**

Enligt Bolagets bolagsordning har preferensaktierna företräde till utdelning framför stamaktierna. Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning med enkel majoritet varvid ägare till preferensaktier har begränsat inflytande då varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst samtidigt som varje stamaktie berättigar till en röst. I dag utestående preferensaktier har en sammanlagd röstandel om 0,3 procent av det totala antalet aktier. Stamaktieägare har heller inte förbundit sig att rösta för utdelningar. Det kan därför inte garanteras att Bolagets bolagsstämman beslutar om utdelning på preferensaktierna. Utdelning får vidare endast ske om det finns utdelningsbara medel hos Bolaget och under förutsättning att sådant beslut framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital, samt Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning. Framtida utdelningar och storleken på utdelningar är därför bland annat beroende

av Bolagets framtida verksamhet och resultat. Det finns många risker som kan komma att påverka Bolagets framtida verksamhet negativt och det kan inte garanteras att Bolaget kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna i framtiden

### **Begränsad handel i preferensaktierna**

Det är inte möjligt att förutse investerarnas framtida intresse för preferensaktierna i Oscar Properties och hur den planerade handeln på First North kommer att fungera. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas, eller inte är varaktig, kan det innebära svårigheter för innehavare av aktierna att sälja sina innehav. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas kan det även medföra att preferensaktierna inte kan avyttras till för säljaren acceptabla villkor.

### **Osäkerhet kring framtida notering**

Bolaget har av First North erhållit godkännande för notering på First North med planerad första handelsdag den 18 juni 2013. Godkännandet är villkorat av att Bolaget uppnår de krav som ställs avseende spridningen av ägandet i Bolagets preferensaktier. Det finns inga garantier för att spridningskravet uppnås. En konsekvens av att spridningskravet inte uppnås kan bli att Bolagets aktier istället blir föremål för handel på annan marknadsplats.

*För ytterligare riskfaktorer relaterade till Bolagets verksamhet se sid 52 i årsredovisningen för 2012.*

---

## Handlingar införlivade genom hänvisning

Denna bolagsbeskrivning består av, utöver föreliggande dokument, följande dokument som härmed införlivas genom hänvisning:

- Årsredovisning avseende räkenskapsåret 2012
- Delårsrapport januari-mars 2013

*Dokumentet kan erhållas från Oscar Properties samt återfinns på [www.oscarproperties.se](http://www.oscarproperties.se)*

## Övrig information

### **Certified Adviser**

Bolaget har utsett Avanza Bank till Certified Adviser. Avanza Bank äger inga preferensaktier i Bolaget.

### **Väsentliga avtal**

Bolaget har ingått finansieringsavtal med ett flertal olika banker. Bolaget har vidare ingått avtal med ett flertal olika samarbetspartners relaterade till samägda fastighetsprojekt. Därutöver finns ett stort antal avtal som ett led i den löpande verksamheten, såsom entreprenadavtal och avtal relaterade till förvärv och försäljning av fastigheter. Mer detaljerad information om för Bolaget väsentliga avtal återfinns i årsredovisningen för 2012.

### **Övriga upplysningar avseende styrelsen och ledande befattningshavare**

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) varit ställföreträdande i bolag som försatts i konkurs eller likvidation (avser ej frivillig likvidation) eller varit inblandat i konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller godkända yrkessammanslutningar eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags lednings- eller kontrollorgan.

### **Väsentliga händelser efter avgivande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2013**

I en intern omstrukturering av Gruppen har Oscar Properties Holding AB (publ) träffat en överenskommelse om att förvärva samtliga aktier i Oscar Properties Bygg Holding AB och Oscar Properties Förvaltning AB med 43 anställda från intressebolaget Oscar Properties AB, som ägs till lika delar av Oscar Properties Holding AB (publ) och Skandrenting AB.

Genom denna omstrukturering skapas en struktur som är bättre anpassad för Gruppens nuvarande verksamhet och omfattning.

Förvärvet genomförs under andra kvartalet 2013 till en köpeskilling om 2,2 MSEK vilket motsvarar eget kapital i Oscar Properties Bygg Holding AB koncernen samt Oscar Properties Förvaltning AB. Utöver denna köpeskilling har parterna enats om en tilläggsköpeskilling som kommer fastställas senast 2016.

De förvärvade enheterna omsatte under 2012 tillsammans närmare 238 MSEK med ett rörelseresultat om cirka 1,5 MSEK. De förvärvade enheterna har tidigare ingått i kapitalandelen för Oscar Properties AB, men kommer från och med delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2013 att konsolideras.

# Bolagsordning

## 1 Firma

Bolagets firma 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 40 000 000 kronor och till högst 160 000 000 kronor.

## 5 Aktier

5.1 Antalet aktier i bolaget ska uppgå till lägst 20 000 000 och till högst 80 000 000. Bolagets aktier ska kunna ges ut i två serier, stamaktier och preferensaktier. Varje stamaktie ska medföra en (1) röst och varje preferensaktie ska medföra en tiondels (1/10) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet med den begränsning som följer av 5.2.

5.2 Om och så länge som preferensaktiekvoten, definierad enligt nedan, ("Preferensaktiekvoten") överstiger två tredjedelar (2/3), får inte bolagsstämman besluta om:

- (i) emission av ytterligare preferensaktier, eller
- (ii) utdelningar eller inlösen avseende stamaktier.

Preferensaktiekvoten är:

$$\frac{(A + B) \times C}{D}$$

där:

A är 240;

B är Innestående belopp enligt 6.4;

C är det totala antalet utestående preferensaktier med hänsyn tagen till eventuell tillkommande utspädning, exklusive sådana preferensaktier som är föremål för inlösen efter beslut av bolagsstämman; och

D är koncernens bokförda egna kapital enligt senaste av styrelsen avgivna delårsrapporten.

5.3 Vid nyemission av stamaktier eller preferensaktier som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av stamaktier och preferensaktier 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 stam- eller preferensaktier, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

5.4 Vid nyemission av aktier av endast stam- eller preferensaktier 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 stam- eller preferensaktier, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

5.5 Vid emission av teckningsoptioner eller konvertibler som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av stamaktier och preferensaktier 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.

5.6 Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

5.7 Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av nya aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya stamaktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut nya aktier av nytt slag.

## **6 Vinstutdelning**

6.1 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande ett belopp som:

6.1.1 från och med det första utbetalningstillfället närmast efter det att preferensaktierna registrerades hos Bolagsverket och till och med det sista utbetalningstillfället före årsstämman 2018, eller till dess att preferensaktierna blir inlösta, uppgår till tolv (12) kronor per preferensaktie och halvår, dock högst tjugofyra (24) kronor per år, och

6.1.2 från och med det första betalningstillfället efter årsstämman 2018 och för tiden till och med första utbetalningstillfälle efter årsstämman 2023, eller till dess att preferensaktierna blir inlösta, ökas med totalt en (1) krona årligen, jämnt fördelat på halvårsvisa utbetalningar. Justering ska ske i samband med första utbetalningstillfället efter varje årsstämma.

6.2 Utbetalning av utdelning på preferensaktier ska ske halvårsvis enligt ovan. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara 5 maj och 5 november varje år. För det fall sådan dag ej är bankdag, det vill säga dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag eller beträffande betalning av utdelning inte är likställd med allmän helgdag i Sverige, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Första gången utbetalning av utdelning avseende preferensaktierna kan komma att ske är vid den utbetalningsdag som infaller efter den första avstämningsdagen efter tidpunkten för emissionen av preferensaktierna.

6.3 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna utöver utdelning enligt ovan även medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning av Innestående Belopp (såsom definierat nedan), jämnt fördelat på varje preferensaktie. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

6.4 Om utdelning på preferensaktier inte lämnas i anslutning till en avstämningsdag i enlighet med stycke 6.2 ovan, eller om den halvårsvisa betalningen sker med ett belopp som understiger det belopp per preferensaktie som ska delas ut enligt stycke 6.1 ska ett belopp motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha delats ut och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp"). Innestående Belopp per halvår ska räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 20 procent, varvid uppräknningen ska ske med början från den halvårsvisa tidpunkt då utbetalning av del av utdelning skett (eller borde ha skett, för det fall att det inte har lämnats någon utdelning alls).

6.5 För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien berättigar till enligt punkt 6–8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.

6.6 Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

## **7 Inlösen**

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 ("Lösenbeloppet") ska vara ett belopp, jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie, enligt följande:

7.3.1 för tiden fram till den första avstämningsdagen för utdelning efter årsstämman 2015, ett belopp om 280 kronor per preferensaktie plus eventuell upplupen del av preferensaktieutdelning, samt därtill eventuellt Innestående Belopp, och

7.3.2 från och med den första avstämningsdagen för utdelning efter årsstämman 2015 och för tiden därefter, ett belopp om 240 kronor per preferensaktie plus eventuell upplupen del av preferensaktieutdelning, samt därtill eventuellt Innestående Belopp.

"Med upplupen del av preferensaktieutdelning" 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 180 dagar.

7.4 Ägare av preferensaktie 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.

## 8 Bolagets upplösning

Vid bolagets upplösning ska preferensaktier ha företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie som motsvarar Lösenbeloppet enligt punkt 7.3 per tidpunkten för bolagets upplösning, jämnt fördelat på varje preferensaktie, innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

## 9 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.

## 10 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.

## 11 Kallelse till bolagsstämma

11.1 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 skall bolaget genom annonsering i Dagens Nyheter upplysa om att kallelse har skett.

11.2 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.

## 12 Anmälan om deltagande i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels 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 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

## 14 Avstämningsbolag

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

*Denna bolagsordning har antagits på extra bolagsstämma den 18 februari 2013.*

## Skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa skatteregler som kan komma att aktualiseras i samband med upptagande till handel av preferensaktier i Oscar Properties på First North. Sammanfattningen vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar inte situationer där aktierna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses vara näringsbetingade. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag. Särskilda skattekonsekvenser kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag, investeringsfonder och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Innehavare av aktier i Oscar Properties rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

### Fysiska personer

För fysiska personer och dödsbon beskattas kapitalvinster såsom utdelning och kapitalvinst vid avyttring av aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent.

Preliminär skatt avseende utdelning innehålls av Euroclear Sweden AB (tidigare vpc) eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för ett eventuell källskatt innehålls.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter utom andelar i sådana investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger

100 000 SEK och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsbolag.

### Juridiska personer

Juridiska personer, utom dödsbon, beskattas normalt för alla inkomster, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler.

Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som anges ovan. Avdrag för kapitalförluster medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter. En kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

### Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normal svensk kupongskatt om 30 procent på utdelning från svenska aktiebolag. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Kupongskatten innehålls vid utdelningstillfället av Euroclear Sweden AB eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. I de fall kupongskatt om 30 procent innehålls vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller kupongskatt annars innehålls med för stort belopp, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägarätter. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller vid något tillfälle under de tio närmast föregående kalenderåren varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.



Nybrogatan 57, Östermalm

**OSCAR PROPERTIES HOLDING AB (PUBL)**

Linnégatan 2, 102 43 Stockholm

Tel: +46 8 510 607 70

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