

Delårsrapport

HL 18 Property AB (publ)

Organisationsnummer
559337-2559

2022-01-01--2022-03-31

Delårsrapport 1 januari - 31 mars 2022

Finansiell översikt

Oscar Properties tillträdde den 28 september 2021 HL 18 Property Portfolio AB och därmed finns det inga helårssiffror för 2021.

Delårsrapporten för HL 18 Property Portfolio AB (publ) har inte granskats av en revisor.

Nyckeltal	Jan-mar 2022	sep-dec 2021
Nettoomsättning, tkr	12 115	8 254
Orealiserad värdeförändring fastigheter, tkr	13 841	95 912
Rörelseresultat, tkr	21 679	100 828
Periodens resultat, tkr	4 024	71 401
Förvaltningsfastigheter, tkr	946 000	928 000
Balansomslutning, tkr	1 384 182	1 350 891
Likvida medel, tkr	5 961	29 806
Soliditet, %	33	33

Information om publicering av finansiella rapporter

HL 18 (publ) har för avsikt att publicera nästa rapport den 31 aug 2022.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-03-31	2021-09-28 2021-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		12 068	8 252
Försäljning varor och tjänster		47	–
Övriga intäkter		–	2
		12 115	8 254
Rörelsens kostnader			
Orealiserade värdeförändring fastighet		13 841	95 912
Produktionskostnader		-49	–
Fastighetskostnader		-4 041	-1 738
Externa kostnader		-188	-1 600
		21 679	100 828
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		–	–
Finansiella kostnader		-8 859	-5 128
Finansiella kostnader, koncernföretag		–	–
		-8 859	-5 128
Resultat från finansiella poster			
Resultat före skatt		12 820	95 700
Skatt på årets resultat		–	-749
Uppskjuten skatt		-8 796	-23 550
		4 024	71 401
PERIODENS RESULTAT			
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt		–	–
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		4 024	71 401
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		4 024	71 401
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		4 024	71 401
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING		2022-03-31	2021-12-31
Belopp i tkr	Not		
	2		
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4	946 000	928 000
Finansiella anläggningstillgångar		45	45
Summa materiella anläggningstillgångar		946 045	928 045
Summa anläggningstillgångar		946 045	928 045
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 757	3 563
Fordringar hos koncernföretag		406 134	390 937
Övriga fordringar		24 285	21 749
Summa kortfristiga fordringar		432 177	416 249
Kassa och bank		5 961	6 597
Summa omsättningstillgångar		438 138	422 846
SUMMA TILLGÅNGAR		1 384 182	1 350 891
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		500	500
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		378 904	378 904
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		75 425	71 401
Summa fritt eget kapital		454 329	450 305
Summa eget kapital		454 829	450 805
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt		32 601	23 805
Summa avsättningar		32 601	23 805
Långfristiga skulder			
Obligationslån	5	540 868	544 335
Övriga långfristiga skulder	5	65	65
Summa långfristiga skulder		540 933	544 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 920	15 090
Skulder till koncernföretag		331 605	298 228
Aktuella skatteskulder		–	1 423
Övriga kortfristiga skulder		11 088	10 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 209	6 501
Summa kortfristiga skulder		355 821	331 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 384 182	1 350 891

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2021-09-28	–	–	–	–
Årets resultat	–	–	71 401	71 401
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat	–	–	71 401	71 401
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Förvärv	500	–	–	500
Aktieägartillskott	–	378 904	–	378 904
Summa Transaktioner med aktieägare	500	378 904	–	379 404
Utgående balans per 2021-12-31	500	378 904	71 401	450 805
Ingående balans per 2022-01-01	500	378 904	71 401	450 805
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	4 024	4 024
Summa Totalresultat	500	378 904	75 425	454 829
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	–	–	–	–
Summa Transaktioner med aktieägare	–	–	–	–
Utgående balans per 2022-03-31	500	378 904	75 425	454 829

Koncernen eget kapital uppgår vid periodens slut till 454 946 tkr (450 805) och soliditeten till 33 procent (33).
Aktiekapitalet uppgår den 31 mars till 500 tkr (500).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr

Not

2022-01-01
2022-03-31

2021-09-28
2021-12-31

2

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	21 679	100 828
Betald ränta	-7 376	-26

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

462 4 890

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 928	-26 252
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	23 938	305 337

Kassaflöde från den löpande verksamheten

17 472 299 065

Investeringsverksamheten

Investeringar i förvaltningsfastigheter	-13 159	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-13 159 -842 967

Finansieringsverksamheten

Bildande av aktiebolag	0	500
Upptagna lån	0	550 000
Amortering av lån	-4 950	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 950 550 500

Periodens kassaflöde

-637 6 598

Likvida medel vid periodens början

6 598 0

Likvida medel vid periodens slut

5 961 6 598

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 17 472 tkr (299 065). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med - 13 159 tkr (-842 967).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -4 950 tkr (550 500). Totalt uppgick periodens kassaflöde till -637 tkr (6 598).

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 5 961 tkr (6 598).

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2022-01-01	2021-09-28
Belopp i tkr		2022-03-31	2021-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader		-229	-27
Rörelseresultat		-229	-27
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 846	-5 127
Resultat från finansiella poster		-8 846	-5 127
Resultat före skatt		-9 075	-5 154
Skatt på årets resultat		-	-
PERIODENS RESULTAT		-9 075	-5 154
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		-9 075	-5 154
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-9 075	-5 154
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-9 075	-5 154
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
	2		
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		44 406	44 406
Summa finansiella anläggningstillgångar		44 406	44 406
Summa anläggningstillgångar		44 406	44 406
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		883 985	911 805
Summa kortfristiga fordringar		883 985	911 805
Kassa och bank		0	419
Summa omsättningstillgångar		883 985	912 224
SUMMA TILLGÅNGAR		928 391	956 630
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		500	500
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		378 904	378 904
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		-14 228	-5 154
Summa fritt eget kapital		364 676	373 750
Summa eget kapital		365 176	374 250
Långfristiga skulder			
Obligationslån		540 868	544 335
Summa långfristiga skulder		540 868	544 335
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		190	5 501
Skulder till koncernföretag		15 943	27 802
Övriga kortfristiga skulder		-	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 214	4 717
Summa kortfristiga skulder		22 347	38 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		928 391	956 630

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2021-09-28	–	–	–	–
Årets resultat	–	–	-5 154	-5 154
IB justering	–	–	–	–
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat	–	–	-5 154	-5 154
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Summa Transaktioner med aktieägare	–	–	–	–
Förvärv	500	–	–	500
Aktieägartillskott	–	378 904	–	378 904
Utgående balans per 2021-12-31	500	378 904	-5 154	374 250
Ingående balans per 2022-01-01	500	378 904	-5 154	374 250
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	-9 075	-9 075
Summa Totalresultat	500	378 904	-14 229	365 175
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Summa Transaktioner med aktieägare	–	–	–	–
Utgående balans per 2022-03-31	500	378 904	-14 229	365 175

Moderbolagets eget kapital uppgår vid periodens slut till 365 175 tkr (374 250) och soliditeten till 39 procent (39).
Aktiekapitalet uppgår vid periodens slut till 500 tkr (500).

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	Not	2022-01-01	2021-09-28
Belopp i tkr		2022-03-31	2021-12-31
	2		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-229	-27
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7 591	-53
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-135 074	-549 501
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-5 311	5 501
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		152 507	21 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 531	-522 275
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0	-27 806
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-27 806
Finansieringsverksamheten			
Bildande av aktiebolag		0	500
Amortering av lån		-4 950	0
Upptagna lån		0	550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 950	550 500
Periodens kassaflöde		-419	419
Likvida medel vid periodens början		419	0
Likvida medel vid periodens slut		0	419

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 4 531 tkr (- 522 275). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 0 tkr (-27 806). Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade med -4 950 (550 500). Totalt uppgick periodens kassaflöde till -419 tkr (419). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 0 tkr (419).

Tilläggsinformation och noter

Belopp i tkr

Not 1

Allmän information

Redovisningsprinciper och grund för rapporternas upprättande

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats enligt svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler).

Grund för koncernredovisningen

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för vissa finansiella instrument. Alla belopp anges, om inget annat sägs, i tusental svenska kronor (tkr).

Grunder för konsolideringen

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, de företag och verksamheter i vilka moderbolaget och dotterbolagen, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterbolagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterbolag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är dagen när moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50% av rösterna.

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

Dotterbolag exkluderas från koncernredovisningen när det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

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

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar 2021

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

Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv: Definition av en rörelse

Övriga nya standarder, ändringar eller tolkningar

Resultaträkning

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas när det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Intäkt för fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner, engagemang i den löpande förvaltningen samt övergång av legal äganderätt. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Hysesintäkter

HL 18 är leasgivare avseende avtal där alla väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden om inte en annan periodisering följer av de ekonomiska fördelarna i hyreskontraktet.

Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall som hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Resultat av fastighetsförsäljning

HL 18 Property Portfolio AB (publ)
559337-2559

Avyttring av fastigheter som inte är föremål för vidareutveckling redovisas i resultaträkningen i den period när fastigheten frånträds. Resultat av fastighetsförsäljning i samband med byggnation av bostadsrätter medtas i bostadsprojektet. Intäkt för fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen. I händelse av att kontrollen över tillgången har övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner, engagemang i den löpande förvaltningen samt övergång av legal äganderätt. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

Avsättningar

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

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Balansräkning

Materiella anläggningstillgångar

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

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

- Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Finansiella instrument

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

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan, kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut, ägarlån samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

HL 18 Property Portfolio AB (publ)
559337-2559

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär.

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

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

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

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

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

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

Finansiella instrumentens verkliga värde

Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris. Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller såsom diskontering av framtida kassaflöden och användning av information hämtad från aktuella marknadstransaktioner. För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

Nedskrivningar

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället antingen bedömt enskilt eller kollektivt med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter inklusive framåtblickande sådana.

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

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

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

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Utdelningar

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

Kassaflöde

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

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

Aktier i koncernföretag

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

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar undantaget avseende IFRS 9 i RFR2.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar tillämpas principerna för nedskrivning i IFRS 9. En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 3

Viktiga bedömningar och uppskattningar

Vid upprättande av redovisningen måste HL 18 göra bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt den information som lämnas. Dessa uppskattningar och bedömningar speglar vad bolaget anser vara välgrundade vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande. Andra bedömningar, antaganden eller uppskattningar kan leda till andra resultat och senare bedömningar och/eller faktiska utfall kan komma att avvika från de bedömningarna som nu utförts på grund av senare inträffade händelser eller förändringar i omvärldsfaktorer.

HL 18 måste också göra bedömningar vad avser tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden.

Not 4

Förvaltningsfastigheter

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE	31 mar 2022	31 dec 2021
Verkligt värde vid årets början	928 000	–
Förvärvade fastigheter	–	838 044
Investeringar	13 159	5 044
Avyttrade fastigheter	–	–
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	4 841	84 912
Redovisade fastighetsvärden	946 000	928 000

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN	31 mar 2022	31 dec 2021
Genomsnittlig direktavkastningskrav	6,1%	6,1%
Genomsnittlig kalkylränta	8,2%	8,2%

VÄRDERINGSMETOD

Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal genom en intern eller externvärdering. En extern värdering görs årligen av samtliga fastigheter. Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av:

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

HL 18 Property Portfolio AB:s förvaltningsfastigheter har värderats enligt värderingsnivå 3. Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna. Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (VPS) som ingår i "Red Book" och utfärdats av RICS samt det ramverk som upprättats av International Valuation Standard Committee (IVSC).

KALKYLRÄNTA

Från analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden samt restvärde vid kalkylperiodens slut har diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan ska motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet. Den genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden var 8,2 procent vid periodens slut.

RESTVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 6,1 procent.

KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vissa antaganden om olika parametrar. Värdepåverkan vid förändrat driftnetto och/eller direktavkastningskrav. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

Den 31 mars 2022 har hela HL 18 Property Portfolio AB:s fastighetsbestånd värderats internt, med ett bedömt verkligt värde om 946 mkr. Verkligt värde definieras enligt följande. Det värde vid värdetidpunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genom föra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part. Fastighetsbeståndet har värderats enligt nedan, av marknaden vedertagen, metodik, där 100 procent av beståndet värderats internt. Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter upp går till 6,1 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som används för perioden var 8,2 procent.

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

driftnetton och restvärde utgör marknadsvärdet. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

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

HL 18 Property Portfolio AB (publ)
559337-2559

Not 5

Finansiella instrument	2022-03-31	2021-12-31
-------------------------------	-------------------	-------------------

Nedanstående tabell visar koncernens och moderbolagets upplåning, netto för transaktionskostnader.

Koncernen

Obligationslån	540 868	544 335
Övriga långfristiga skulder	65	65
Summa	540 933	544 400

Moderbolaget

Obligationslån	540 868	544 335
Summa	540 868	544 335

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

HL 18 är genom sin verksamhet direkt eller indirekt exponerat för olika slag av finansiella risker som kan påverka bolagets finansiella ställning. Nedans specificeras bolagets största finansiella risker:

Finansieringsrisker

Koncernens verksamhet finansieras dels genom lån från externa långgivare och dels genom lån från andra koncernföretag.

Räntekostnader är en inte obetydlig kostnadspost för koncernen.

Om koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla åsdan finansiering på oförmånliga villkor, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens, resultat eller finansiella ställning.

Ränterisk

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

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas till följd av otillräcklig likviditet. I det fall kapital saknas, på kort eller lång sikt avser HL 18 Property Portfolio AB:s moderbolag, HG 7 Holding AB, att tillskjuta kapital. Med refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade och/eller kostnaden högre när låån ska omsättas eller nya ska tas upp.

Kredit- och motpartsrisk

Koncernen är exponerad mot risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Vidare är koncernen exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka koncernen har placerat sina likvida medel eller annars har fordringar på. Företrädesvis väljs stora och välrenommerade bolag och banker. De finansiella risken att motparten inte sitt åtagande värderas och övervakas löpande.

Not 6

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2022-03-31	2021-12-31
--	-------------------	-------------------

Koncernen

Fastighetsinteckningar	665 400	665 400
------------------------	---------	---------

Moderbolaget

Borgensåtaganden	30 437	30 437
------------------	--------	--------

Not 7

Upplysningar om närståendetransaktioner

Som närstående till HL 18 Property Portfolio AB betraktas dotterbolagen i koncernen, HG 7 Holding AB, samt Oscar Properties Holding AB (Publ) och dess dotterbolag. HL 18 Property Portfolio AB koncernen har per balansdagen kortfristiga fordringar på andra koncernbolag uppgående till 406 159 tkr och kortfristiga skulder uppgående till 331 605 tkr.

HL 18 Property Portfolio AB (publ)
559337-2559

Not 8

Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

HL 18 (Publ)
Stockholm 30 maj 2022

Per-Axel Sundström
VD

Definitioner

BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER

HL 18, bolaget eller moderbolaget

HL 18 Property Portfolio AB (publ)

BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

Förvaltningsfastigheter

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

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital %

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

Balansomslutning

Genomsnittlig kapitalbidningstid

Genomsnittlig kvarstående löptid fram till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.