

Historisk finansiell information

2021-10-05 - 2021-12-31

för

HL 18 Property Portfolio AB (publ)
559337-2559

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Koncernens rapport över totalresultat	1
Koncernens rapport över finansiell ställning	2
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	3
Koncernens rapport över kassaflöden	4
Tilläggsupplysningar	5

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2021-10-05
Belopp i tkr		2021-12-31
Hysesintäkter	5	8 252
Övriga intäkter		2
		8 254
Rörelsens kostnader		
Orealiserade värdeförändringar fastighet	6	95 912
Fastighetskostnader		-1 738
Externa kostnader		-1 600
		92 574
Rörelseresultat		100 827
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 128
Resultat från finansiella poster		-5 128
Resultat före skatt		95 700
Skatt på årets resultat		-749
Uppskjuten skatt		-23 550
PERIODENS RESULTAT		71 401
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		71 401
Periodens resultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare		71 401
Innehav utan bestämmande inflytande		-
Summa totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare		71 401
Innehav utan bestämmande inflytande		-

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2021-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	6	928 000
Finansiella anläggningstillgångar		45
Summa materiella anläggningstillgångar		928 045

Summa anläggningstillgångar

928 045

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 563
Fordringar hos koncernföretag	8	390 937
Övriga fordringar	9	15 281
Summa kortfristiga fordringar		409 781

Kassa och bank

10 6 597

Summa omsättningstillgångar

416 378

SUMMA TILLGÅNGAR

1 344 423

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	11	500
Summa bundet eget kapital		500

Fritt eget kapital

Övrigt tillskjutet kapital		378 904
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		71 401
Summa fritt eget kapital		450 305

Summa eget kapital

450 805

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt		23 805
Summa avsättningar		23 805

Långfristiga skulder

13

Obligationslån	12	544 335
Övriga långfristiga skulder		65
Summa långfristiga skulder		544 400

Kortfristiga skulder

13

Leverantörsskulder		8 622
Skulder till koncernföretag		298 228
Aktuella skatteskulder		1 423
Övriga kortfristiga skulder		10 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 501
Summa kortfristiga skulder		325 413

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 344 423

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ovrigt till- skjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2021-01-01	–	–	–	–
<i>Totalresultat</i>				
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
Ränta på egetkapitalinstrument	–	–	–	–
Utgående balans per 2021-12-31	500	378 904	71 401	450 805

Koncernens eget kapital uppgår vid periodens slut till 450 805 tkr (-) och soliditeten till 33 procent (-).
Aktiekapitalet uppgår den 31 december till 500 tkr (-).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Not

2021-10-05

Belopp i tkr

2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	100 827
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>	
Värdeförändring fastighet	-95 912
Betald ränta	-26

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

4 889

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 784
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	8 622
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	305 337

Kassaflöde från den löpande verksamheten

299 064

Investeringsverksamheten

Förvärv av förvaltningsfastigheter	-842 967
------------------------------------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-842 967

Finansieringsverksamheten

Bildande av aktiebolag	500
Upptagna lån	550 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

550 500

Periodens kassaflöde

6 597

Likvida medel vid periodens början

0

Likvida medel vid periodens slut

11

6 597

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 299 064 tkr (-). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -842 967 tkr (-). Totalt uppgick periodens kassaflöde till 6 597 tkr (-). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 6 597 tkr (-).

Tilläggsinformation och noter

Belopp i tkr

Not 1

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar HL 18 Property Portfolio AB (publ), org. nr 559337-2559, ett aktiebolag med säte i Stockholm, och dess dotterbolag. Bolaget ägs av HG7 Holding AB, org. nr 556940-2596 ett helägt dotterbolag till Oscar Properties Holding AB, org nr 556870-4521 med säte i Stockholm, Sverige.

Oscar Properties tillträdde den 28 september 2021 HL 18 Property Portfolio AB och därmed finns det inga jämförelsesiffror för 2020.

Bolaget har till syfte att äga och förvalta lös egendom samt att förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter. Bolaget har inga anställda.

Not 2 Redovisningsprinciper

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 rapporteringsrekommendation 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

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

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 leasegivare 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

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

Finansiella intäkter 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 räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

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 rörelseföruster.

HL 18 Property Portfolio AB (publ)

559337-2559

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 värdeметoden.

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.

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 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.

HL 18 Property Portfolio AB (publ)

559337-2559

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

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

Tillgångsförvärv

Den 31 december 2021 bidrar förvärven i Umeå, Sundsvall, Göteborg, Trollhättan och Nyköping med följande i koncernens balansräkning:

Belopp i tkr	31 december 2021
Förvaltningfastigheter	928 000
Övriga finansiella anläggningstillgångar	45
Övriga kortfristiga fordringar	144 775
Likvida medel	6 178
Avsättning för uppskjutna skatter	6 157
Övriga långfristiga skulder	65
Övriga kortfristiga skulder	931 542

Not 5

Avtal framtida hyresintäkter

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

	2021-10-05	2021-12-31
Koncernen		
Avtalade hyreintäkter inom ett år	37 759	
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	103 372	
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	117 465	
Summa	258 596	

Not 6

Förvaltningsfastigheter

Den 29 oktober 2021 tillträder Oscarp 16 MID AB tre förvaltningsfastigheter i Göteborg, Trollhättan och Nyköping förvärvade av GG Egendomar och Trenäs Förvaltning. Den 1 november tillträds ytterligare 15 förvaltningsfastigheter förvärvade av Kvalitena AB.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE	31 december 2021
Verkligt värde vid årets början	–
Förvärvade fastigheter	838 044
Investeringar	5 044
Orealiserade värdeförändringar	84 912
Redovisade fastighetsvärden	928 000

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN	31 december 2021
Genomsnittlig direktavkastningskrav	6,10%
Genomsnittlig kalkylränta	8,20%

HL 18 Property Portfolio AB (publ)

559337-2559

Förvärvet har redovisats som ett tillgångsförvärv. Fastigheter är värderade till verkligt värde. I förvärvet ingick en driftnettogaranti för fem år, vilken har värderats till 11 mkr, vilket motsvarar det belopp som förväntas bli inbetalt. Beloppet ingår i orealiserade värdeförändringar i periodens resultaträkning. Skillnaden mellan verkliga värden och bokförda värden för övriga tillgångar och skulder har inte bedömts vara väsentliga.

VÄRDERINGSMETOD

Fastighetsbestånd värderas varje kvartal. Intern och externvärdering kommer att göras årligen av samtliga fastigheter. Under 2021 har samtliga fastigheter externvärderats. Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden 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 samtliga förvaltningsfastigheter har värderats enligt värderingsnivå 3.

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

KALKYLRÄNTA

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

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. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar bolagets fastighetsvärde med +/- 46 mkr.

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

Den 31 december 2021 har hela HL 18 Property Portfolio AB:s fastighetsbestånd värderats internt, med ett bedömt verkligt värde om 928 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. I samband med förvärven av portföljerna värderades samtliga fastigheter externt. Den externa värderingen har utförts Newsec. Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter 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

Not 7	2021-10-05
Finansiella kostnader	2021-12-31
<hr/>	
Koncernen	
Räntekostnader	-5 128
Övriga ränteposter, netto	-
Summa finansiella kostnader	-5 128

Not 8	2021-12-31
Fordringar och skulder hos koncernföretag	2021-12-31
<hr/>	
Koncernen	
Kortfristiga fordringar	
Ingående anskaffningsvärde	-
Tillkommande	390 937
Avgående	-
Utgående anskaffningsvärde	390 937
Kortfristiga skulder	
Ingående anskaffningsvärde	-
Tillkommande	298 228
Avgående	-
Utgående anskaffningsvärde	298 228

HL 18 Property Portfolio AB (publ)
559337-2559

Not 9

Övriga kortfristiga fordringar	2021-12-31
Koncernen	
Ingående anskaffningsvärde	–
Tillkommande fordringar	21 749
Reglerade fordringar	–
Utgående anskaffningsvärde	21 749

Not 10

Likvida medel	2021-12-31
Koncernen	
Kassa och bank	6 597
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	6 597

Not 11

Förändring i aktiekapital i kr	Antal aktier
Ingående värde 2021-09-28	–
Förvärv	500 000
Utgående värde 2021-12-31	500 000

Aktiekapital

Den 31 december består aktiekapitalet av 500 000 aktier med ett kvotvärde på 1 kr.

Not 12

Räntebärande skulder	2021-12-31
Nedanstående tabell visar koncernens upplåning.	
Koncernen	
Obligationslån	544 335
Övriga långfristiga skulder	65
Summa	544 400

Not 13

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

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

Finansieringsrisker

Koncernens verksamhet finansieras genom lån från externa långivare. 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 sådan 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. En ökning av räntenivån med en procentenhet skulle således medföra en förändring av årets resultat med -5,5 mkr per procentenhet givet de räntebärande skulderna på balansdagen.

HL 18 Property Portfolio AB (publ)

559337-2559

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.

Löptidsanalys

Koncernen 2021-12-31	< 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år
Skulder till kreditinstitut			-	
Obligationslån	26 950	26 950	576 950	
Övriga långfristiga skulder		65		
Leverantörsskulder	15 090			
Skulder till koncernbolag	298 228		-	
Övriga kortfristiga skulder	12 061		-	
Upplupna kostnader	6 501			
Summa	358 830	27 015	576 950	0
Övriga kortfristiga skulder	25		-	

Not 14

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2021-12-31

Koncernen

Ställda panter

Fastighetsinteckningar 665 400

Eventalförpliktelser

Aktier i dotterbolag 30 437

Borgensåtaganden

Not 15

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 390 937 tkr och kortfristiga skulder uppgående till 298 228 tkr.

Not 16

Väsentliga händelser efter balansdagen

HL 18 Property Portfolio AB genomförde den 31 mars 2022 en intern marknadsvärdering av hela fastighetsbeståndet vilket ledde fram till ett bedömt marknadsvärde om 928 000 mkr.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften



Peter E Norman
Ordförande



Per-Axel Sundström
Verkställande direktör



Oscar Engelbert

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB



Johan Rippe
Auktoriserad revisor

FINANSIELL KALENDER 2022

Delårsrapport januari - mars	30 maj 2022
Delårsrapport januari - juni	30 augusti 2022
Delårsrapport januari - september	30 november 2022
Halvårsrapport juli - december	28 februari 2023

HL 18 Property Portfolio AB (publ)

Linnégatan 2,
Box 5123
102 43 Stockholm
Tel: +46 (8) 510 607 70
Org.nr. 559337-2559
www.hl18propertyportfolio.se

Definitioner

HL 18 Property Portfolio AB presenterar vissa finansiella mått som inte definieras av IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör värderingar av trender och bolagets presentation. Eftersom inte alla bolag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Bolaget definierar nyckeltalen enligt nedan. Definitionerna är oförändrade mot tidigare perioder.

BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER

HL 18, bolaget eller moderbolaget

HL 18 Property Portfolio AB (publ)

HL 18, bolaget eller koncernen

HL 18 Property Portfolio AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag.

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

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

Genomsnittlig kapitalbindningstid

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

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

469 HL 18 Property Portfolio AB (publ)- Historisk finansiell information 2021-12-31 med noter final

Unikt dokument-id:

b22bc47-e8bb-4d1f-919c-cc07dc93362d

Dokumentets fingeravtryck:

a95d324667643729ab17dd8566cd5b228f0e12e6554695542454f3c80de7fcc010690e603d69875cfd21b4b951d35f47afe9f2d70cb93fab34cd78eb2f4095dd

Undertecknare

 <p>Per-Axel Sundström CFO Oscar Properties</p> <p>E-post: per-axel.sundstrom@oscarproperties.se Enhet: Chrome 101.0.4951.64 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 185.106.181.132 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Per Axel Sundström (195607157293)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-07-07 08:44:40 UTC</p> 
 <p>Peter E Norman</p> <p>E-post: peter.e.norman@gmail.com Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 151.177.2.66 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Peter Erik Norman (195804031317)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-07-11 06:27:33 UTC</p> 
 <p>Oscar Engelbert VD OP Oscar Properties</p> <p>E-post: oscar@oscarproperties.se Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 37.170.75.114 IP Plats: Paris, Île-de-France, France</p>	<p>Undertecknad med BankID: OSCAR ENGELBERT (197610050275)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-07-11 06:40:23 UTC</p> 
 <p>Johan Rippe</p> <p>E-post: johan.rippe@pwc.com Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 84.17.219.58 IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: JOHAN RIPPE (196806285117)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-07-11 19:15:30 UTC</p> 

Detta dokumentet utformas av alla parter:  **GetAccept**

2022-07-11 19:15:30 UTC

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-07-11 19:15:30 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Johan Rippe (johan.ripped@pwc.com)
Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-07-11 19:15:24 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Johan Rippe (johan.ripped@pwc.com)
Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-07-11 19:14:53 UTC

Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Johan Rippe (johan.ripped@pwc.com)
Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-07-11 06:40:23 UTC

Dokumentet signerades av Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 37.170.75.114 - IP Plats: Paris, Île-de-France, France

2022-07-11 06:40:17 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 37.170.75.114 - IP Plats: Paris, Île-de-France, France

2022-07-11 06:39:29 UTC

Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 37.170.75.114 - IP Plats: Paris, Île-de-France, France

2022-07-11 06:39:16 UTC

Dokumentet öppnades av Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 37.170.75.114 - IP Plats: Paris, Île-de-France, France

2022-07-11 06:27:33 UTC

Dokumentet signerades av Peter E Norman (peter.e.norman@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 151.177.2.66 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-07-10 17:49:20 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Peter E Norman (peter.e.norman@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 151.177.2.66 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-07-10 17:48:51 UTC

Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Peter E Norman (peter.e.norman@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 151.177.2.66 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-07-10 17:48:40 UTC

Dokumentet öppnades av Peter E Norman (peter.e.norman@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 151.177.2.66 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-07-10 12:46:28 UTC

Dokumentet lästes igenom av Johan Rippe (johan.ripped@pwc.com)
Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden



2022-07-10 12:43:01 UTC Dokumentet laddades ner av Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com)
Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-07-10 12:42:37 UTC Dokumentet öppnades av Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com)
Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-07-07 08:44:40 UTC Dokumentet signerades av Per-Axel Sundström (per-axel.sundstrom@oscarproperties.se)
Enhet: Chrome 101.0.4951.64 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 185.106.181.132 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-07-07 08:44:35 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Per-Axel Sundström (per-axel.sundstrom@oscarproperties.se)
Enhet: Chrome 101.0.4951.64 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 185.106.181.132 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-07-07 08:44:10 UTC Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Per-Axel Sundström (per-axel.sundstrom@oscarproperties.se)
Enhet: Chrome 101.0.4951.64 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 185.106.181.132 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-07-07 08:37:10 UTC Dokumentet öppnades av Per-Axel Sundström (per-axel.sundstrom@oscarproperties.se)
Enhet: Chrome 101.0.4951.64 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 185.106.181.132 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-07-07 08:04:43 UTC Dokumentet skickades till Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com)
Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.67.119.110 - IP Plats: Straengnaes, Södermanland County, Sweden

2022-07-07 08:04:41 UTC Dokumentet skickades till Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se)
Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.67.119.110 - IP Plats: Straengnaes, Södermanland County, Sweden

2022-07-07 08:04:38 UTC Dokumentet skickades till Per-Axel Sundström (per-axel.sundstrom@oscarproperties.se)
Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.67.119.110 - IP Plats: Straengnaes, Södermanland County, Sweden

2022-07-07 08:04:36 UTC Dokumentet skickades till Peter E Norman (peter.e.norman@gmail.com)
Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.67.119.110 - IP Plats: Straengnaes, Södermanland County, Sweden

2022-07-07 08:04:34 UTC Dokumentet förseglades av Madelene Balck (madelene.balck@oscarproperties.se)
Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.67.119.110 - IP Plats: Straengnaes, Södermanland County, Sweden

2022-07-07 07:48:34 UTC Dokumentet skapades av Madelene Balck (madelene.balck@oscarproperties.se)
Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.67.119.110 - IP Plats: Straengnaes, Södermanland County, Sweden

