

# Årsredovisning

för

## OP Tingsryd Öresund 2 AB

556654-5934

Räkenskapsåret

2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i OP Tingsryd Öresund 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. 30/6-2022

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

Stockholm 30/6-2022



Oscar Engelbert

Styrelsen för OP Tingsryd Öresund 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheten Tingsryd Öresund 2.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets verksamhet har inte påverkats i någon betydande omfattning av pågående Covid -19 pandemin. Under året har bolaget följt händelseutvecklingen rörande utbrottet av Covid- 19 noga och vidtagit åtgärder för att minimera påverkan av bolagets verksamhet.

### Koncernförhållanden

OP Tingsryd Öresund 2 AB är ett helägt dotterbolag till Oscarp 16 MID AB, org nr 559334-4012, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i koncernen som bolaget ingår i och där koncernredovisning upprättas är Oscar Properties Holding AB (publ), org nr 556870-4521, med säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	6 175	6 224	5 743	6 107	6 017
Resultat efter finansiella poster	3 500	3 528	3 026	3 665	4 586
Balansomslutning	74 163	75 759	75 587	76 165	40 185
Soliditet (%)	93,1	54,1	51,5	51,3	90,3

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	37 236 901
årets vinst	2 286 534
	<b>39 523 435</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	39 523 435
	<b>39 523 435</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

2022071107230

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	4, 5		
Hysesintäkter		6 174 894	6 224 189
		<b>6 174 894</b>	<b>6 224 189</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	-185 818	-184 378
Övriga externa kostnader	7	-922 384	-785 033
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 001 124	-1 000 449
		<b>-2 109 326</b>	<b>-1 969 860</b>
<b>Rörelseresultat</b>	8	<b>4 065 568</b>	<b>4 254 329</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-565 708	-726 431
		<b>-565 708</b>	<b>-726 431</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 499 860</b>	<b>3 527 898</b>
Bokslutsdispositioner	10	-620 093	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 879 767</b>	<b>3 527 898</b>
Skatt på årets resultat	11	-593 233	-745 845
<b>Årets resultat</b>		<b>2 286 534</b>	<b>2 782 053</b>

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	31 301 148	31 881 898
		<b>31 301 148</b>	<b>31 881 898</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	41 215 769
		<b>0</b>	<b>41 215 769</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 301 148</b>	<b>73 097 667</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	13	0	1 283 278
Fordringar hos koncernföretag		12 564 216	0
Aktuella skattefordringar		65 086	0
Övriga kortfristiga fordringar		77 317	177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	40 125	69 553
		<b>12 746 744</b>	<b>1 353 008</b>
<i>Kassa och bank</i>		24 161	1 308 445
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	15	<b>12 770 905</b>	<b>2 661 453</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 072 053</b>	<b>75 759 120</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>	17		
Balanserad vinst eller förlust		37 236 901	37 204 848
Årets resultat		2 286 534	2 782 053
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>39 523 435</b>	<b>39 986 901</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 623 435</b>	<b>40 086 901</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		1 791 093	1 171 000
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	1 876 618	1 666 604
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 876 618</b>	<b>1 666 604</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	29 535 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	15	<b>0</b>	<b>29 535 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	990 000
Skulder till koncernföretag		532 875	0
Aktuella skatteskulder		0	25 747
Övriga kortfristiga skulder	19	210 664	708 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	37 368	1 575 587
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	15	<b>780 907</b>	<b>3 299 615</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 072 053</b>	<b>75 759 120</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

2022071107233

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>37 804 848</b>	<b>37 904 848</b>
Utdelning		-600 000	-600 000
Årets resultat		2 782 053	2 782 053
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>39 986 901</b>	<b>40 086 901</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>39 986 901</b>	<b>40 086 901</b>
Utdelning		-2 750 000	-2 750 000
Årets resultat		2 286 534	2 286 534
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>39 523 435</b>	<b>39 623 435</b>

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		3 499 860	3 527 898
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	1 001 124	1 000 449
Betald skatt		-474 052	-155 710
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 026 932</b>	<b>4 372 637</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		1 283 278	1 700 285
Förändring av kortfristiga fordringar		28 603 841	-5 209 286
Förändring av kortfristiga skulder		-4 252 961	-1 854 970
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>29 661 090</b>	<b>-991 334</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-420 374	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-420 374</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-30 525 000	-990 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-30 525 000</b>	<b>-990 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 284 284</b>	<b>-1 981 334</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 308 445	3 289 779
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>24 161</b>	<b>1 308 445</b>

Koncernskulder och koncernfordringar redovisas under den löpande verksamheten för 2020 och 2021.

## Noter

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Oscar Properties Holding AB (publ), org. nr 556870-4521, med säte i Stockholm som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### ***Hyresintäkter***

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### ***Ränteintäkter***

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### ***Räntekostnader***

Finansiella kostnader redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Inkomstskatter**

Periodens skatteskostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### ***Aktuell inkomstskatt***

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

#### ***Uppskjuten inkomstskatt***

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserats eller regleras.



Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

### **Uppskjutna skattefordringar**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldonga genom nettobetalingar.

### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Byggnad	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markinventarier	10 år
Markanläggningar	20 år

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde.

Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Maskiner och inventarier	<i>Antal år</i> 5 år
--------------------------	-------------------------

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade långsiktiga värdet skrivs det redovisade värdet ner till detta långsiktiga värde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens långsiktiga värde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

### **Finansiella instrument - redovisning och värdering**

Finansiella instrument värderas med utgångspunkt till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehåsa kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustriskreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i juridisk person.

### **Skulder**

Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp. Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

### **Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

#### **Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter**

Den externa förvaltningsfastigheterna är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som utfästelse om framtida utfall.

### **Not 3 Finansiell riskhantering**

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker: såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.

Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

#### ***Marknadsrisk***

##### **Ränterisk**

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

##### **Valutarisk**

Med valutarisk avses risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden flukturerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består av enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

#### ***Likviditets- och finansieringsrisk***

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

#### ***Kredit och motpartsrisk***

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

#### **Fusion**

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

Tillgångar och skulder har värderats enligt koncernvärdeметoden.

#### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	6 343 455	6 174 889
Senare än ett år men inom fem år	25 373 820	30 874 445
Senare än fem år	52 862 125	51 457 409
	<b>84 579 400</b>	<b>88 506 743</b>

#### Not 5 Intäkter

	2021	2020
Hysesintäkter	6 174 897	6 224 189
Övriga rörelseintäkter	-3	
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 174 894</b>	<b>6 224 189</b>

#### Not 6 Fastighetskostnader

	2021	2020
Drift	84 948	83 509
Fastighetsskatt	100 870	100 870
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>185 818</b>	<b>184 379</b>

#### Not 7 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

	2021	2020
<b>PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	44 500	0
	<b>44 500</b>	<b>0</b>

#### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	8,10 %	76,00 %

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Övriga räntekostnader	565 708	726 431
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>565 708</b>	<b>726 431</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Förändring av periodiseringsfond	-620 093	0
	<b>-620 093</b>	<b>0</b>

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-383 219	-474 052
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-210 014	-271 793
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-593 233</b>	<b>-745 845</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2021</b>		<b>2020</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		2 879 767		3 527 898
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-593 231	21,40	-754 970
Ej avdragsgilla kostnader		-3		-18
Ej skattepliktiga intäkter				-1 253
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader				73 157
Värdering av tidigare års underskottsavdrag				-62 761
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,60</b>	<b>-593 234</b>	<b>21,14</b>	<b>-745 845</b>

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 505 814	52 505 814
Inköp	420 375	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 926 189</b>	<b>52 505 814</b>
Ingående avskrivningar	-20 623 916	-19 623 467
Årets avskrivningar	-1 001 124	-1 000 449
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 625 040</b>	<b>-20 623 916</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 301 149</b>	<b>31 881 898</b>

## Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 85 mkr (75 mkr). Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortspostmetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelse från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

## Not 13 Hyres- och kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Hyres- och kundfordringar	0	1 283 278
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 283 278</b>

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	69 553
Förutbetalda kostnader	40 125	0
	<b>40 125</b>	<b>69 553</b>

## Not 15 Finansiella instrument

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	0	1 283 278
Fordringar hos koncernföretag	12 564 216	0
Övriga kortfristiga fordringar	77 317	177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 125	69 553
Kassa och bank	24 161	1 308 445
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>12 705 819</b>	<b>2 661 453</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	29 535 000
	<b>0</b>	<b>29 535 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	990 000
Skulder till koncernföretag	532 875	0
Övriga kortfristiga skulder	210 664	708 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 369	1 575 587
	<b>780 908</b>	<b>3 273 868</b>
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>780 908</b>	<b>32 808 868</b>

För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika väsentligt från det verkliga värdet.

Finansiella tillgångar/skulder är kategoriserade till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten.

Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider. Av de finansiella instrument som ska kategori indelas i enlighet med IFRS klassificeras samtliga finansiella tillgångar som låne- och kundfordringar och samtliga finansiella skulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

## Not 16 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	1 000	100
	<b>1 000</b>	<b>100</b>

## Not 17 Disposition av vinst eller förlust

2021-12-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	37 236 901
årets vinst	2 286 534
	<b>39 523 435</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	39 523 435
	<b>39 523 435</b>

## Not 18 Uppskjuten skatt på skattefordran/Skatteskuld

### Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader fastigheter	1 876 618	1 876 618
	<b>1 876 618</b>	<b>1 876 618</b>

2020-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader fastigheter	1 666 604	1 666 604
	<b>1 666 604</b>	<b>1 666 604</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den uträkning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

## Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skatter	210 664	708 281
	<b>210 664</b>	<b>708 281</b>



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	0	1 543 722
Upplupna räntekostnader	0	1 865
Upplupna kostnader	37 369	30 000
	<b>37 369</b>	<b>1 575 587</b>

**Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Av- och nedskrivningar	-1 001 124	-1 000 449
	<b>-1 001 124</b>	<b>-1 000 449</b>

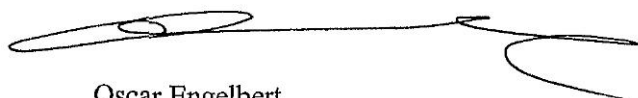
**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till kreditinstiut</b>		
Fastighetsinteckningar	55 250 000	0
	<b>55 250 000</b>	<b>0</b>

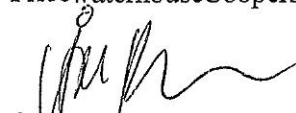
Stockholm 27/6 2022



Oscar Engelbert

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/6 2022

PricewaterhouseCoopers AB



Åsa Robertson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i OP Tingsryd Öresund 2 AB, org.nr 556654-5934

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för OP Tingsryd Öresund 2 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av OP Tingsryd Öresund 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för OP Tingsryd Öresund 2 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till OP Tingsryd Öresund 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 juni 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för OP Tingsryd Öresund 2 AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till OP Tingsryd Öresund 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

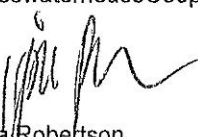
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 28 juni 2022

PricewaterhouseCoopers AB



Åsa Robertson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

