

# **Historisk finansiell information**

**för**

## **OP Umeå Singeln 22 AB**

559333-2215

Räkenskapsåret

2021-09-02 – 2021-12-31

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-09-02 -2021-12-31 (4 mån)</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Hysesintäkter	4	706 589
		<b>706 589</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Fastighetskostnader	5	-40 595
Övriga externa kostnader		-95 000
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-21 458
		<b>-157 053</b>
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>549 536</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>549 536</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>549 536</b>
Skatt på årets resultat		-113 204
<b>Årets resultat</b>		<b>436 332</b>

**Balansräkning** **Not** **2021-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	7	10 004 806
		<b>10 004 806</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 004 806</b>
------------------------------------	--	-------------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och kundfordringar	8	883 236
Fordringar hos koncernföretag		225 108
		<b>1 108 344</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>	9	<b>1 108 344</b>
------------------------------------	---	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 113 150</b>
-------------------------	--	-------------------

**Balansräkning** Not 2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	10	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		436 332
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>436 332</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>461 332</b>
<b>Avsättningar</b>	11	
Uppskjuten skatteskuld		4 420
<b>Summa avsättningar</b>		<b>4 420</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag		10 138 764
Aktuella skatteskulder		108 784
Övriga kortfristiga skulder	12	159 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	240 702
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	9	<b>10 647 398</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 113 150</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-09-02</b>			
Insättning av aktiekapital	25 000		25 000
Årets resultat		436 332	436 332
<b>Summa totalresultat</b>	<b>25 000</b>	<b>436 332</b>	<b>461 332</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>436 332</b>	<b>461 332</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021-09-02 -2021-12-31 (4 mån)</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster		549 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	21 458
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>570 994</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar		-883 236
Förändring av kortfristiga fordringar		-225 108
Förändring av kortfristiga skulder		10 538 614
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>10 001 264</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 026 264
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-10 026 264</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalt aktiekapital		25 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>25 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>

Koncernskulder och koncernfordringar redovisas under den löpande verksamheten för 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.

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.

### **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.

### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *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 realiserar eller regleras.

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

### **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

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

	<i>Antal år</i>
Byggnad	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markinventarier	10 år
Markanläggningar	20 år

### ***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.

### **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 marknadvärdering 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 fluktuerar 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 uppbringa 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.

**Not 4 Intäkter**

	2021-09-02	-2021-12-31
Hysesintäkter	706 588	
Övriga rörelseintäkter	1	
<b>Summa intäkter</b>	<b>706 589</b>	

**Not 5 Fastighetskostnader**

	2021-09-02	-2021-12-31
Drift	7 369	
Fastighetsskatt	33 226	
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>40 595</b>	

**Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2021-09-02	-2021-12-31
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	70,00 %	

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	10 026 264
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 026 264</b>
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-21 458
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 458</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 004 806</b>
Bokfört värde mark	3 483 633
	<b>3 483 633</b>

### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 75 000 tkr. Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortspostmetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelser från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto.

## Not 8 Hyres- och kundfordringar

	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar	883 236
<b>Summa</b>	<b>883 236</b>

## Not 9 Finansiella instrument

	2021-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>	
<i>Kortfristiga fordringar</i>	
Hyres- och kundfordringar	883 236
Fordringar hos koncernföretag	225 108
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>1 108 344</b>
<b>Finansiella skulder</b>	
<i>Långfristiga skulder</i>	
<i>Kortfristiga skulder</i>	
Skulder till koncernföretag	10 138 764
Övriga kortfristiga skulder	159 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240 702
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>10 538 614</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 10 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	25 000	1
	<b>25 000</b>	<b>1</b>

#### Not 11 Avsättningar

	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	
Belopp vid årets ingång	0
Årets avsättningar	4 420
	<b>4 420</b>

#### Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31
Övriga skatter	159 148
	<b>159 148</b>

#### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	233 333
Upplupna kostnader	7 369
	<b>240 702</b>

**Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

**2021-12-31**

Av- och nedskrivningar

21 458

**21 458**

Stockholm den 7/9 2022

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Oscar Engelbert