

# Årsredovisning

HL18 Property Portfolio AB (publ)

Organisationsnummer  
559337-2559

2023-01-01-2023-12-31

## Årsredovisning Januari - December 2023

Styrelsen för HL18 Property Portfolio AB "Bolaget" avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### Förvaltningsberättelse

#### Information om verksamheten

HL18 Property Portfolio AB bedriver en verksamhet som består av att äga och förvalta fastigheter.

Oscar Properties köpte HL18 Property Portfolio AB den 28 September 2021.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Ägarförhållanden

HL18 Property Portfolio AB (publ) är ett helägt dotterbolag till HG7 Holding AB, org nr 556940-2596 som har sitt säte i Stockholm. Bolaget har ingen anställd personal. Bolagets administration och förvaltning hanteras av personal anställd i Oscar Properties Förvaltning AB.

Oscar Properties Holding AB (publ), 556870-4521, moderbolaget i hela Oscar Properties koncernen, publicerade sin Årsredovisning 2023 den 5 juli 2024.

Oscar Properties beskriver i Årsredovisningen 2023 att koncernen inte fortsätter som "going concern".

För ytterligare information se Oscar Properties publicerade Årsredovisning 2023 samt på hemsidan oscarproperties.com.

Nyckeltal, belopp i TSEK		
	Jan-Dec 2023	Jan-Dec 2022
Rörelsens intäkter	158 792	131 892
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-232 646	72 215
Rörelseresultat	-235 799	122 686
Årets resultat	-314 299	41 612
Förvaltningsfastigheter	714 627	944 000
Balansomslutning	757 536	1 459 949
Likvida medel	1 199	9 752
Soliditet	14	29

### Publicering av finansiella rapporter

HL18 Property Portfolio AB (publ) kommer att publicera datum när framtida rapporter släpps när de är

### Väsentliga händelser under året

På grund av osäkerheten avseende Oscar Properties Holdings framtid, som uttrycks i deras publicerade Årsredovisning 2023, så finns även en osäkerhet hur det kommer att påverka HL18.

Nedskrivning av omsättningstillgångar avser koncerninterna fordringar.

### Förslag till vinstdisposition i moderbolaget

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (tusental kronor):

Övrigt tillskjutet kapital	378 904
Balanserade vinstmedel	1 622
Årets resultat	-172 899
Summa disponibla medel	207 628

disponeras så att i ny räkning balanseras. 207 628

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor (tkr)	Not	2023-01-01	2021-09-28
		2023-12-31	2022-12-31
	2		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		60 820	68 618
Projektintäkter		96 991	63 274
Övriga intäkter		980	-
		<b>158 792</b>	<b>131 892</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-232 646	72 215
Projektkostnader		-98 566	-
Fastighetskostnader		-14 532	-13 551
Externa kostnader		-6 337	-67 871
Nedskrivning av omsättningstillgångar		-42 510	-
		<b>-394 591</b>	<b>-9 207</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-235 799</b>	<b>122 686</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Finansiella intäkter		20 743	20 840
Finansiella kostnader		-104 759	-58 672
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-84 016</b>	<b>-37 833</b>
Koncernbidrag		-	-27 417
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-319 815</b>	<b>57 438</b>
Aktuell skatt	10, 11	-2 150	-1 855
Uppskjuten skatt	10, 11	7 666	-13 971
<b>Årets resultat</b>		<b>-314 299</b>	<b>41 612</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>			
Moderföretagets aktieägare		-314 299	41 612
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

		2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tusentals kronor (tkr)	Not		
	2		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	3	714 627	944 000
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	12	799	45
<b>Totala anläggningstillgångar</b>		<b>715 426</b>	<b>944 045</b>
Uppskjutna skattefordringar		–	–
<b>Omsättningstillgångar</b>		<b>715 426</b>	<b>944 045</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		22 623	58 261
Fordringar hos koncernföretag	13	–	430 080
Aktuella skattefordringar		–	390
Övriga fordringar	6	–	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	18 288	17 373
<b>Totala kortfristiga fordringar</b>		<b>40 911</b>	<b>506 152</b>
<b>Likvida medel</b>	8	1 199	9 752
<b>Totala omsättningstillgångar</b>		<b>42 110</b>	<b>515 904</b>
<b>TOTALA TILLGÅNGAR</b>		<b>757 536</b>	<b>1 459 949</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		500	500
<b>Totalt bundet eget kapital</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Övrigt tillskjutet kapital		378 904	378 904
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-272 715	41 584
<b>Totalt fritt eget kapital</b>		<b>106 189</b>	<b>420 488</b>
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>106 689</b>	<b>420 988</b>
Avsättningar för uppskjuten skatt		7 229	16 078
<b>Totala avsättningar</b>		<b>7 229</b>	<b>16 078</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	4	–	544 164
Övriga långfristiga skulder	4	65	65
<b>Totala långfristiga skulder</b>		<b>65</b>	<b>544 229</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		52 986	46 062
Skulder till koncernföretag	13	2 116	397 340
Obligationslån		548 559	–
Aktuell skatteskuld		2 284	–
Övriga kortfristiga skulder		23 517	15 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 092	19 808
<b>Totala kortfristiga skulder</b>		<b>643 554</b>	<b>478 654</b>
<b>TOTALT EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>757 536</b>	<b>1 459 949</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor (tkr)

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 2021-09-28</b>	<b>500</b>	-	-	<b>500</b>
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	-	-	41 612	<b>41 612</b>
Prospektavgifter	-	-	-28	<b>-28</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41 584</b>	<b>42 084</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott		378 904		378 904
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>378 904</b>	<b>-</b>	<b>378 904</b>
<b>Utgående balans 31 Dec. 2022</b>	<b>500</b>	<b>378 904</b>	<b>41 584</b>	<b>420 988</b>
<b>Ingående balans 1 Jan. 2023</b>	<b>500</b>	<b>378 904</b>	<b>41 584</b>	<b>420 988</b>
Årets resultat	-	-	-314 299	<b>-314 299</b>
<b>Summa totalresultat</b>	<b>500</b>	<b>378 904</b>	<b>-272 715</b>	<b>106 689</b>
<b>Utgående balans 31 Dec. 2023</b>	<b>500</b>	<b>378 904</b>	<b>-272 715</b>	<b>106 689</b>

Koncernens eget kapital uppgår vid periodens slut till 106 689 tkr (420 988) och soliditeten till 14 procent (29).  
Aktiekapitalet uppgår den 31 december till 500 tkr (500).

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals kronor (tkr)	Not	2023-01-01	2021-09-28
		2023-12-31	2022-12-31
	2		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-235 799	122 686
Justering för ej kassaflödespåverkande poster		236 295	-72 372
Erhållen ränta		20 743	20 840
Betald ränta		-67 558	-44 973
Betald skatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-46 319</b>	<b>26 181</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/minskning (+) av rörelsefordringar		399 527	-98 265
Ökning (+) / minskning (-) av leverantörsskulder		9 040	46 062
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-390 123	416 571
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-27 875</b>	<b>390 549</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-219 500	-855 331
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-3 424	-43 571
Försäljning av förvaltningsfastigheter		243 000	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-754	-
Justering förvärv förvaltningsfastigheter		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>19 322</b>	<b>-898 902</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Bildande av aktiebolag		-	500
Prospektavgifter		-	-28
Erhållna aktieägartillskott		-	545 050
Koncernbidrag		-	-27 417
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>518 105</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-8 553</b>	<b>9 752</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>9 752</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>1 199</b>	<b>9 752</b>

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till TSEK -27 875 (390 549).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till TSEK 19 322 (-898 902).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till TSEK - tkr (518 105).

Periodens kassaflöde uppgick till TSEK -8 553 (9 752).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till TSEK 1 199 (9 752).

<b>MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2021-09-28</b>
Belopp i tusentals kronor (tkr)		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	2		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader		-1 797	-906
		<b>-1 797</b>	<b>-906</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 797</b>	<b>-906</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Nedskrivning andelar i dotterföretag		-139 151	–
Nedskrivning av koncernfordringar		-30 075	–
Finansiella intäkter		50 258	44 036
Finansiella kostnader		-53 931	-42 385
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-172 899</b>	<b>1 651</b>
Koncernbidrag		1 797	905
<b>Årets resultat</b>		<b>-172 899</b>	<b>1 650</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>			
Moderföretagets aktieägare		-172 899	1 650
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–

<b>MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp i tusentals kronor (tkr)			
<b>TILLGÅNGAR</b>	2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Aktier och andelar i dotterföretag	12	40 805	79 116
<b>Totala finansiella tillgångar</b>		<b>40 805</b>	<b>79 116</b>
<b>Totala anläggningstillgångar</b>		<b>40 805</b>	<b>79 116</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Fordringar</b>			
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	13	730 196	883 792
<b>Totala fordringar</b>		<b>730 227</b>	<b>883 792</b>
<b>Likvida medel</b>	8	403	–
<b>Totala omsättningstillgångar</b>		<b>730 631</b>	<b>883 792</b>
<b>TOTALA TILLGÅNGAR</b>		<b>771 436</b>	<b>962 908</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		500	500
<b>Totalt bundet eget kapital</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Övrigt tillskjutet kapital		378 904	378 904
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-171 276	1 622
<b>Totalt fritt eget kapital</b>		<b>207 628</b>	<b>380 526</b>
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>208 128</b>	<b>381 026</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	4	–	544 164
<b>Totala långfristiga skulder</b>		<b>–</b>	<b>544 164</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsreskontra		1 437	141
Kortfristiga skulder till koncernföretag	13	883	29 043
Obligationslån		548 559	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 429	8 533
<b>Totala kortfristiga skulder</b>		<b>563 308</b>	<b>37 717</b>
<b>TOTALA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>771 436</b>	<b>962 908</b>



## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor (tkr)

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2021-09-28</b>	<b>500</b>			<b>500</b>
<i>Totalresultat</i>				
Prospektavgifter			-28	-28
Årets resultat	-	-	1 650	1 650
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>1 622</b>	<b>2 122</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott		378 904		378 904
<b>Utgående balans 31 Dec. 2022</b>	<b>500</b>	<b>378 904</b>	<b>1 622</b>	<b>381 026</b>
<b>Ingående balans 1 Jan. 2023</b>	<b>500</b>	<b>378 904</b>	<b>1 622</b>	<b>381 026</b>
Årets resultat	-	-	-172 899	-172 899
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>500</b>	<b>378 904</b>	<b>-171 277</b>	<b>208 128</b>
<b>Utgående balans 31 Dec. 2023</b>	<b>500</b>	<b>378 904</b>	<b>-171 277</b>	<b>208 128</b>

Moderbolagets eget kapital uppgick till TSEK 208 128 (381 026) och soliditeten till 27,0 procent (39,6)  
Aktiekapitalet uppgick till TSEK 500 (500) as of December 31.

<b>MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN</b>	<b>Not</b>	<b>Jan-Dec 2023</b>	<b>2021-09-28 2022-12-31</b>
Belopp i tusentals kronor (tkr)			
	2		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 797	-906
Erhållen ränta		50 258	44 010
Erlagd ränta		-45 640	-28 662
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 821</b>	<b>14 443</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar		23 532	-641 560
Ökning (+) / minskning (-) av leverantörsskulder		1 295	141
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder		-29 043	143 065
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 394</b>	<b>-483 911</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		-	-27 806
Lämnade aktieägartillskott		-	-34 710
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-62 516</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Prospektavgifter		-	-28
Bildande av aktiebolag		-	500
Erhållna aktieägartillskott		1 797	905
Upptagna lån		-	545 050
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 797</b>	<b>546 427</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>		<b>403</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>403</b>	<b>-</b>

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till TSEK -1 394 (-483 911).  
Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till TSEK - (-62 516). Kassaflöde  
från finansieringsverksamheten uppgick till TSEK 1 797 (546 427). Totalt kassaflöde  
för perioden uppgick till TSEK 403 (0). Likvida medel uppgår till TSEK 403 (0).

## Tilläggsinformation och noter

Belopp i tusentals kronor (tkr)

### Not 1

#### Allmän information

HL18 Property Portfolio AB (publ), org. nr 559337-2559 är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Bolaget ägs av HG7 Holding AB, org. nr 556940-2596, ett fullägt bolag av Oscar Properties Holding AB (Publ), org. nr 556870-4521 med säte i Stockholm. Huvudkontoret ligger på Nybrogatan 55, Stockholm.

Oscar Properties förvärvade HL18 Property Portfolio AB den 28 September 2021.

Bolaget äger och förvaltar förvaltningsfastigheter. Bolaget har inga anställda. Förvaltningstjänster köps av Oscar Properties Förvaltning AB, ett dotterbolag till Oscar Properties Holding AB (publ.).

### Not 2

#### Grund för rapporternas upprättande och redovisningsprinciper

##### Redovisningsprinciper

Med hänsyn till bolagets finansiella situation och dess överenskommelse med fordringsägarna den 5 juni 2024, upprättas denna koncernredovisning inte enligt antagande om fortsatt drift. Bolaget har utvärderat vilken effekt denna situation medför på valet av redovisningsprinciper och för vilka områden antaganden om inte fortsatt drift har en potentiell väsentlig effekt i jämförelse med en situation under fortsatt drift antaganden. Detta har resulterat i att koncernredovisningen upprättas enligt samma redovisningsprinciper som under de tidigare räkenskapsåren med en förändring vad gäller metodval för bedömning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter som framgår nedan.

Koncernredovisningen har därmed 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). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

#### Metod för att fastställa verkligt värde på förvaltningsfastigheter när fortsatt drift inte längre antas

Bolaget har ändrat metod för bedömning av verkligt värde för fastigheter i koncernredovisningen eftersom bolaget har beslutat att avveckla sitt nuvarande fastighetsinnehav. I årsredovisningen per 31 december 2023 har fastigheterna värderats till nettoförsäljningsvärde, dvs aktuella budpriser eller uppskattade försäljningspriser som kan antas vid en ordnad försäljning reducerat med antagna försäljningskostnader per det datum när årsredovisningen upprättas. Denna metod bedöms ge en bättre bedömning av verkligt värde när bolaget har ambitionen att avyttra fastigheterna på ett ordnat sätt.

#### Grund för koncernredovisningen

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för förvaltningsfastigheter. Tillgångar som innehas för försäljning värderade till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. 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. Bostadsrättsföreningarna konsolideras till den tidpunkt då huvuddelen av bostadsrättsinnehavarna tillträtt sina lägenheter och styrelsen därmed kan utses av boende medlemmar. 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 REDOVISNINGSTANDARDER OCH TOLKNINGAR 2023

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar enligt IASB har haft någon påverkan på finansiella rapportering och de redovisningsprinciper som tillämpas av HL18 Property Portfolio AB.

#### Resultaträkningen

##### 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 intäktsredovisnings-tidpunkt 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. Intäkterna avseende projektsättning och övriga intäkter är hänförliga till försäljning av bygg- och konsulttjänster.

#### Hysesintäkter

Bolagets dotterbolag är hyresvärd 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.

Förskottsbelagda 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.

#### 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 intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden samt återköp av obligation. Räntekostnader kostnadsförs fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Uppläggningsavgifter kostnadsförs över lånens löptid.

#### **Avsättningar**

Avsättningar motsvarar skulder där ovisshet 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.

#### **Skatt**

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i Sverige. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till Skatteverket. Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och de redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

#### **Balansräkningen**

##### **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. Förändringar redovisas för helägda förvaltningsfastigheter som värdeförändring i resultaträkningen. 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. I bokslutet för 2023 har fastigheterna värderats till nettoförsäljningsvärde, dvs aktuella budpriser eller uppskattade försäljningspriser som kan antas vid en forcerad försäljning reducerat med antagna försäljningsomkostnader. Denna värdering tillämpas när antagande om fortsatt drift inte kan göras och medför en försiktigare, lägre värdering än vid tillämpning av verkligt värde. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

##### **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 öningar 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.

##### **Kassaflödesanalys**

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

##### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar andra redovisnings-principer än koncernen i de fall som anges nedan.

##### **Ändade redovisningsprinciper**

Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2020 är ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv och Oscar Properties bedömer att tillägget inte har haft en materiell effekt på upplysningar eller på redovisade belopp i denna årsredovisning. Övriga ändringar i IFRS har inte fått någon väsentlig påverkan På Oscar Properties finansiella rapportering.

##### **Aktier i koncernföretag**

Aktier i dotterbolag 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.

**Not 3**  
**Koncern**  
**Förvaltningsfastigheter**

	31 Dec. 2023	31 Dec. 2022
Verkligt värde vid årets början	944 000	928 000
Förvärvade fastigheter	219 500	–
Investeringar	25 341	43 571
Avyttringar	-243 000	–
Värdeförändringar	-231 215	-27 571
<b>Redovisat fastighetsvärde</b>	<b>714 627</b>	<b>944 000</b>

<b>SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN</b>	<b>31 Dec. 2023</b>	<b>31 Dec. 2022</b>
Genomsnittligt direktavkastningskrav	7,0%	6,7%
Genomsnittlig kalkylränta	9,0%	8,7%

**FASTIGHETSVÄRDERING 2023**

Mot bakgrund av den finansiellt pressade situation som bolaget befinner sig i är fastigheterna i bokslutet för 2023 värderade till nettoförsäljningsvärdet som erbjudits från externa köpare när sådana bud förekommer. Denna värderingsteknik som utgår från forcerade försäljningar medför lägre värdering av fastigheterna än när värdering görs till så kallat verkligt värde.

**VÄRDERINGSMETOD 2022 OCH TIDIGARE**

Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal. Intern värdering kommer att göras 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

Oscar Properties samtliga förvaltningsfastigheter har värderats enligt värderingsnivå 3. Fastigheterna delas in i klasserna kontor, industri/lager, retail, hotell, bostäder och övrigt.

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 9,45 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 6,6 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 +/- 201 mkr.

**SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN**

Per den 31 december 2023 har HL18 Property Portfolio AB (publ) fastighetsbestånd värderats, med ett bedömt nettoförsäljningsvärde om 714,6 mkr.

**Not 4**

<b>Finansiella instrument</b>	<b>31 Dec. 2023</b>	<b>31 Dec. 2022</b>
Tabellen visar koncernens och moderbolagets lån, netto upplåningskostnad.		
<b>Koncern</b>		
Obligationslån	–	544 164
Övriga långfristiga skulder	65	65
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>544 229</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Obligationslån	–	544 164
<b>Total</b>	<b>–</b>	<b>544 164</b>

#### FINANSIELLA RISKER

Genom sin verksamhet är HL18 direkt eller indirekt exponerad för olika typer av finansiell risk som kan påverka företagets ställning. Företagets största finansiella risker specificeras nedan.

##### Finansieringsrisker

Koncernens verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långgivare och räntekostnader är en inte obetydlig kostnadspost för koncernen. Koncernens verksamhet utgörs huvudsakligen av fastighetsförvaltning och fastighetstransaktioner. Om koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv, 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 verksamhet, resultat och 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. En ökning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat med 45,8 mkr (50,1) per procentenhet givet de räntebärande skulderna på balansdagen.

##### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas till följd av otillräcklig likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löptider hos flera kreditinstitut. Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 1 199 mkr (9 752).

#### KREDIT OCH MOTPARTSRISKER

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparternas oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Koncernen hanterar kreditrisken genom att begränsa sina motparter till ett antal större välkända banker och finansiella institutioner samt övervaka deras ställning.

#### Not 5

##### Koncern

###### Ställda panter och ansvarsförbindelser

	31 Dec. 2023	31 Dec. 2022
<b>Koncern</b>		
Fastighetsinteckningar	505 175	665 400
Pantsatta aktier i dotterbolag	334 114	
<b>Moderbolag</b>		
Pantsatta aktier i dotterbolag	40 805	
Garantiåtagande	30 437	30 437

#### Not 6

##### Koncern

###### Övriga kortfristiga fordringar

	31 Dec. 2023	31 Dec. 2022
Ingående anskaffningsvärde	47	–
Tillkommande fordringar		47
Avgående fordringar	-47	–
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>–</b>	<b>47</b>

#### Not 7

##### Koncern

###### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 Dec. 2023	31 Dec. 2022
Förutbetalda kostnader	6 328	91
Upplupna intäkter	11 960	17 282
<b>Total</b>	<b>18 288</b>	<b>17 373</b>

#### Not 8

##### Koncern

###### Likvida medel

	31 Dec. 2023	31 Dec. 2022
Kassa och bank	1 199	9 752
<b>Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen</b>	<b>1 199</b>	<b>9 752</b>

##### Moderbolaget

###### Likvida medel

	31 Dec. 2023	31 Dec. 2022
Kassa och bank	403	–
<b>Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen</b>	<b>403</b>	<b>–</b>

#### Not 9

##### Koncern

###### Finansiella poster

	31 Dec. 2023	31 Dec. 2022
Finansiella intäkter	20 743	20 840
Finansiella kostnader	-90 346	-58 672

##### Moderbolaget

###### Finansiella poster

	31 Dec. 2023	31 Dec. 2022
Nedskrivning andelar i dotterföretag	-139 151	–
Nedskrivning av koncernfordringar	-30 075	–
Finansiella intäkter	50 258	44 036
Finansiella kostnader	-53 931	-42 385

**HL18 Property Portfolio AB (publ)**  
559337-2559

**Not 10**

**Koncernen**

**Avstämning av effektiv skatt**

	%	31 Dec. 2023	31 Dec. 2022
Resultat före skatt		-319 815	57 439
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	65 882	-11 832
Outnyttjat underskott från tidigare år		661	2 761
Ej skattepliktiga intäkter		14	3 523
Ej avdragsgilla kostnader		-60 262	-6 888
Andra ej bokförda intäkter		-29	-9
Andra ej bokförda kostnader		245	503
Temporära skillnader avseende fastighet		-177	-3 350
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats		-934	-2 759
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats		116	2 225
Justering aktuell skatt tidigare år		-	-1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>5 516</b>	<b>-15 827</b>

**Moderbolaget**

**Avstämning av effektiv skatt**

	%	31 Dec. 2023	31 Dec. 2022
Resultat före skatt		-172 899	1 650
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-35 617	-340
Skatteeffekt på andra ej bokförda kostnader		35 617	340
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11**

**Koncernen**

**Skatt på årets resultat**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt för året	-2 150	-1 855
Skatt pga ändrad beskattning	-	-
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	8 248	-13 971
Uppskjuten skatt övriga temporära skillnader	-582	-
<b>Summa</b>	<b>5 516</b>	<b>-15 826</b>

**Not 12**

**Koncern**

**Övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernens övriga finansiella anläggningstillgångar består av lämnade depositioner		
Ingående anskaffningsvärde	45	-
Tillkommande fordringar	754	45
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>799</b>	<b>45</b>

**Moderbolaget**

**Andelar i koncernföretag**

	31 Dec. 2023	31 Dec. 2022
Ingående balans	79 116	27 806
Investeringar	-	51 310
Nedskrivningar	-139 151	-
Aktieägartillskott	100 840	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 805</b>	<b>79 116</b>

**Andelar i koncernföretag**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

**Moderbolaget**

**Namn**

**Andel i procent\***

Oscarp 16 MID AB	100%
------------------	------

**HL18 Property Portfolio AB (publ)**  
559337-2559

**Not 13**

**Koncern**

**Fordringar och skulder i koncernföretag**

**31 Dec. 2023**

**31 Dec. 2022**

**Kortfristiga fordringar koncernföretag**

Ingående anskaffningsvärde	430 080	390 937
Tillkommande		
Avgående	-430 080	39 143
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>430 080</b>

**Kortfristiga skulder koncernföretag**

Ingående anskaffningsvärde	397 340	0
Tillkommande		397 340
Avgående	-395 224	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 116</b>	<b>397 340</b>

**Moderbolaget**

**Kortfristiga fordringar koncernföretag**

Ingående anskaffningsvärde	883 792	554 405
Tillkommande		329 387
Avgående	-153 596	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>730 196</b>	<b>883 792</b>

**Kortfristiga skulder koncernföretag**

Ingående anskaffningsvärde	29 043	
Tillkommande		29 043
Avgående	-28 160	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>883</b>	<b>29 043</b>

**Not 14**

**Upplysningar om närliggande transaktioner**

Dotterbolagen i koncernen, HG7 Holding AB och Oscar Properties Holding AB (Publ) med dotterbolag anses vara närliggande till HL18 Property Portfolio AB (Publ). HL18 Property Portfolio AB (publ) koncern har per 231231 kortfristiga koncerninterna fordringar på MSEK 0 och kortfristiga koncerninterna skulder på MSEK 2,1.

**Not 15**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Not 16**

**Styrelsens förslag till vinstdisposition**

Övrigt tillskjutet kapital	378 904
Balanserade vinstmedel	1 622
Årets resultat	-172 899
<b>Summa disponibla medel</b>	<b>207 628</b>

disponeras så att i ny räkning balanseras.

207 628

Stockholm i juli 2024

HL18 Property Portfolio AB (Publ)

Hans von Celsing  
Styrelseledamot  
Ordförande

Richard Bagge  
Styrelseledamot  
VD

Oscar Engelbert  
Styrelseledamot

Datum enligt digital signering nedan  
PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe  
Auktoriserad revisor



## Definitioner

### **BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER**

#### **HL 18, koncernen eller moderbolaget**

HL 18 Property Portfolio AB (publ)

### **BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER**

#### **Förvaltningsresultatet**

Avser fastigheter med befintliga kassaflöden och utgörs av såväl kommersiella lokaler som bostäder.

#### **Fastighetsvärde**

Verkligt värde på fastigheter vid periodens slut med avdrag för försäljningskostnader.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Antal fastigheter som innehas under äganderätt eller tomträtt vid periodens slut.

### **FINANSIELLA DEFINITIONER**

#### **Avkastning på eget kapital %**

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

#### **Genomsnittlig löptid**

Genomsnittlig löptid på räntebärande skulder.

#### **Soliditet %**

Eget kapital i relation till balansomslutning.