

Årsredovisning

HL18 Property Portfolio AB (publ)

Organisationsnummer
559337-2559

2023-01-01-2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HL18 Property AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 11 /7 2024.

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

Stockholm 11 /7 2024


Richard Bagge

Årsredovisning

HL18 Property Portfolio AB (publ)

Organisationsnummer
559337-2559

2023-01-01-2023-12-31

originalet stämmer
överens med kopian,
A. Hellgren

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
Värdet förändring 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

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter	60 820	68 618
Projektintäkter	96 991	63 274
Övriga intäkter	980	-
	<u>158 792</u>	<u>131 892</u>

Rörelsens kostnader

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	-
	<u>-394 591</u>	<u>-9 207</u>

Rörelseresultat

-235 799 122 686

Finansiella poster

9

Finansiella intäkter	20 743	20 840
Finansiella kostnader	-104 759	-58 672

Resultat från finansiella poster

-84 016 -37 833

Koncernbidrag	-	-27 417
---------------	---	---------

Resultat före skatt

-319 815 57 438

Aktuell skatt	10, 11 -2 150	-1 855
---------------	---------------	--------

Uppskjuten skatt	10, 11 7 666	-13 971
------------------	--------------	---------

Årets resultat

-314 299 41 612

Årets resultat hänförligt till

Moderföretagets aktieägare

-314 299 41 612

Innehav utan bestämmande inflytande

- -



2024071522683

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING		2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tusentals kronor (tkr)		Not	
		2	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3	714 627	944 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	12	799	45
Totala anläggningstillgångar		715 426	944 045
Uppskjutna skattefordringar		—	—
Omsättningstillgångar		715 426	944 045
Kortfristiga fordringar			
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
Totala kortfristiga fordringar		40 911	506 152
Likvida medel		8	1 199
Totala omsättningstillgångar		42 110	515 904
TOTALA TILLGÅNGAR		757 536	1 459 949
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Totalt bundet eget kapital		500	500
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		378 904	378 904
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		272 715	41 584
Totalt fritt eget kapital		106 189	420 488
Totalt eget kapital		106 689	420 988
Avsättningar för uppskjuten skatt		7 229	16 078
Totala avsättningar		7 229	16 078
Långfristiga skulder			
Obligationslån	4	—	544 164
Övriga långfristiga skulder	4	65	65
Totala långfristiga skulder		65	544 229
Kortfristiga skulder			
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
Totala kortfristiga skulder		643 554	478 654
TOTALT EGET KAPITAL OCH SKULDER		757 536	1 459 949



20240715222684

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor (tkr)

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

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)

2023-01-01
Not 2023-12-31 2021-09-28
2022-12-31

2

Den löpande verksamheten

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	-	-

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-46 319 26 181

Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

Ökning(-)/minskning (+) av rörelsefordringar	399 527	-98 265
Ökning (+) / minskning (-) av leverantörsskulder	9 040	46 062
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-390 123	416 571

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-27 875 390 549

Investeringsverksamheten

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	-	-

Kassaflöde från investeringsverksamheten

19 322 -898 902

Finansieringsverksamheten

Bildande av aktiebolag	-	500
Prospektavgifter	-	-28
Erhållna aktieägartillskott	-	545 050
Koncernbidrag	-	-27 417

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 518 105

Periodens kassaflöde

-8 553 9 752

Likvida medel vid periodens början

9 752 -

Likvida medel vid periodens slut

1 199 9 752

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).



MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Not

2023-01-01

2021-09-28

Belopp i tusentals kronor (tkr)

2023-12-31

2022-12-31

2

Rörelsens intäkter

Rörelsens kostnader

Externa kostnader

-1 797

-906

-1 797

-906

Rörelseresultat

-1 797

-906

Finansiella poster

9

Nedskrivning andelar i dotterföretag

-139 151

—

Nedskrivning av koncernfordringar

-30 075

—

Finansiella intäkter

50 258

44 036

Finansiella kostnader

-53 931

-42 385

Resultat från finansiella poster

-172 899

1 651

Koncernbidrag

1 797

905

Årets resultat

-172 899

1 650

Årets resultat hänförligt till

Moderföretagets aktieägare

-172 899

1 650

Innehav utan bestämmande inflytande

—

—



2024071522687

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



MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor (tkr)

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

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.



MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals kronor (tkr)

Not

Jan-Dec
2023

2021-09-28
2022-12-31

2

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 797	-906
Erhållen ränta	50 258	44 010
Erlagd ränta	-45 640	-28 662

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 821 14 443

Förändringar i rörelsekapital

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 394 -483 911

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag	—	-27 806
Lämnade aktieägartillskott	—	-34 710

Kassaflöde från investeringsverksamheten

— -62 516

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Prospektavgifter	—	-28
Bildande av aktiebolag	—	500
Erhållna aktieägartillskott	1 797	905
Upptagna lån	—	545 050

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 797 546 427

Totalt kassaflöde

403 0

Likvida medel vid periodens början

— —

Likvida medel vid periodens slut

403 —

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).



2024071522690

HL18 Property Portfolio AB (publ)
559337-2559

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 No. 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. Förvaltnings tjänster 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 förändrade 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 projektomsättning och övriga intäkter är hänförliga till försäljning av bygg- och konsulttjänster.

Hyresintäkter

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. Hyresintäkter 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.

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.



HL18 Property Portfolio AB (publ)
559337-2559

Finansiella intäkter och kostnader

Räntelntäkter 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 realiseras 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 orealiserade 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 öknin gar 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.



HL18 Property Portfolio AB (publ)
559337-2559

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
Redovisat fastighetsvärde	714 627	944 000

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN	31 Dec. 2023	31 Dec. 2022
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		
Finansiella instrument	31 Dec. 2023	31 Dec. 2022
Tabellen visar koncernens och moderbolagets lån, netto upplåningskostnad.		
Koncern		
Obligationslån	–	544 164
Övriga långfristiga skulder	65	65
Total	65	544 229
Moderbolaget		
Obligationslån	–	544 164
Total	–	544 164



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 långivare 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 motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelseerna 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
Koncern		
Fastighetsinteckningar	505 175	665 400
Pantsatta aktier i dotterbolag	334 114	
Moderbolag		
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	–
Utgående anskaffningsvärde	–	47

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
Total	18 288	17 373

Not 8

Koncern

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

Moderbolaget

Likvida medel	31 Dec. 2023	31 Dec. 2022
Kassa och bank	403	–
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	403	–

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
Redovisad effektiv skatt		5 516	-15 827

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
Redovisad effektiv skatt		0	0

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	-
Summa		5 516	-15 826

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
Utgående anskaffningsvärde		799	45

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	-
Utgående redovisat värde		40 805	79 116

Andelar i koncernföretag		
Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag		
Moderbolaget		
Namn		Andel i procent*
Oscarp 16 MID AB		100%



2024071522695

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
Utgående anskaffningsvärde	0	430 080
Kortfristiga skulder koncernföretag		
Ingående anskaffningsvärde	397 340	0
Tillkommande		397 340
Avgående	-395 224	
Utgående anskaffningsvärde	2 116	397 340
Moderbolaget		
Kortfristiga fordringar koncernföretag		
Ingående anskaffningsvärde	883 792	554 405
Tillkommande		329 387
Avgående	-153 596	
Utgående anskaffningsvärde	730 196	883 792
Kortfristiga skulder koncernföretag		
Ingående anskaffningsvärde	29 043	
Tillkommande		29 043
Avgående	-28 160	
Utgående anskaffningsvärde	883	29 043

Not 14

Upplysningar om närstående transaktioner

Dotterbolagen i koncernen, HG7 Holding AB och Oscar Properties Holding AB (Publ) med dotterbolag anses vara närstående 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 vinsträdel	1 622
Årets resultat	-172 899
Summa disponibla medel	207 628

disponeras så att i ny räkning balanseras.

207 628

Datum enligt digital signering nedan

HL18 Property Portfolio AB (Publ)

Hans von Celsing

Richard Bagge

Oscar Engelbert

Hans von Celsing
Styrelseledamot
Ordförande

Richard Bagge
Styrelseledamot
VD

Oscar Engelbert
Styrelseledamot

Datum enligt digital signering nedan

PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe

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.



Verifikat

Transaktion 09222115557522204013

Dokument

HL18 Property Portfolio AB (publ)-årsredovisning SV
2023-12-31_v8
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-07-11 08:20:42 CEST (+0200) av Magnus
Thimgren (MT)
Färdigställt 2024-07-11 17:31:57 CEST (+0200)

Initierare

Magnus Thimgren (MT)
Oscar Properties Holding AB
Personnummer 7012270059
magnus.thimgren@oscarproperties.se
+460767855103

Signerare

Richard Bagge (RB)
Oscar Properties
Personnummer 195103270053
richard.bagge@oscarproperties.se
+46708797797



Richard Bagge

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICHARD BAGGE"
Signerade 2024-07-11 08:23:35 CEST (+0200)

Oscar Engelbert (OE)
Oscar Properties
Personnummer 761005-0275
oscar@oscarproperties.se
+467056800001



Oscar Engelbert

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSCAR ENGELBERT"
Signerade 2024-07-11 09:11:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557522204013

Hans von Celsing (HvC)
Oscar Properties
Personnummer 195007080277
hvc@berkshireinvest.net
+447788418141



Hans von Celsing

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans von Celsing"
Signerade 2024-07-11 14:25:23 CEST (+0200)

Johan Rippe (JR)
Pwc
Personnummer 680628-5117
johan.rippe@pwc.se
+46709291188

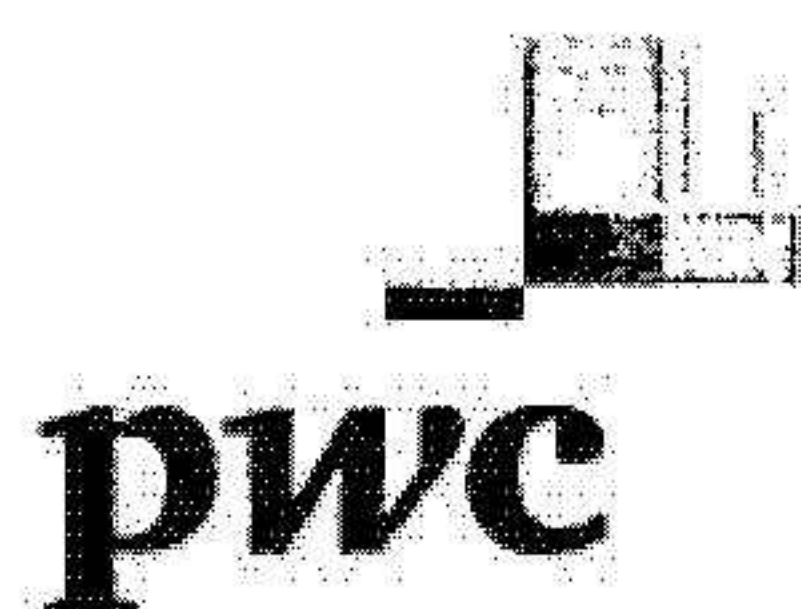


Johan Rippe

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN RIPPE"
Signerade 2024-07-11 17:31:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HL18 Property Portfolio AB (publ), org.nr 559337-2559

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HL18 Property Portfolio AB (publ) för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

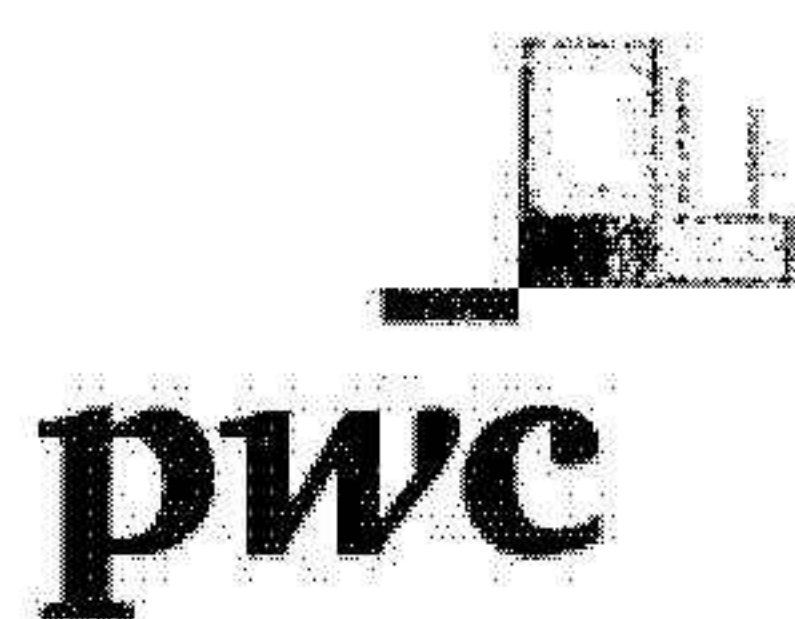
Grund för uttalanden

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Upplysning av särskild betydelse

Den utmanande finansiella situationen och en ansträngd finansiell ställning i bolagets moderkoncern Oscar Properties Holding AB (publ.) har föranlett Oscar Properties Holding AB (publ.) att ingå en överenskommelse med sina obligationsinnehavare som resulterat i att Oscar Properties Holding AB (publ.) har beslutat att avveckla samtliga fastighetsinnehav i hela koncernen och att verksamheten därefter skall upphöra. HL 18 Property Portfolio AB som 100%-ägt dotterbolag och dess obligationsinnehavare är del av denna överenskommelse. Detta har medfört att bolagets och koncernens finansiella rapporter inte har upprättats under antagandet om fortsatt drift. Detta har resulterat i att koncernredovisningen upprättats enligt samma redovisningsprinciper som under de tidigare räkenskapsåren med en förändring vad gäller metodval för bedömning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter. För en beskrivning av den metod som används hänvisas till avsnittet nedan "Särskilt betydelsefulla områden".



Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

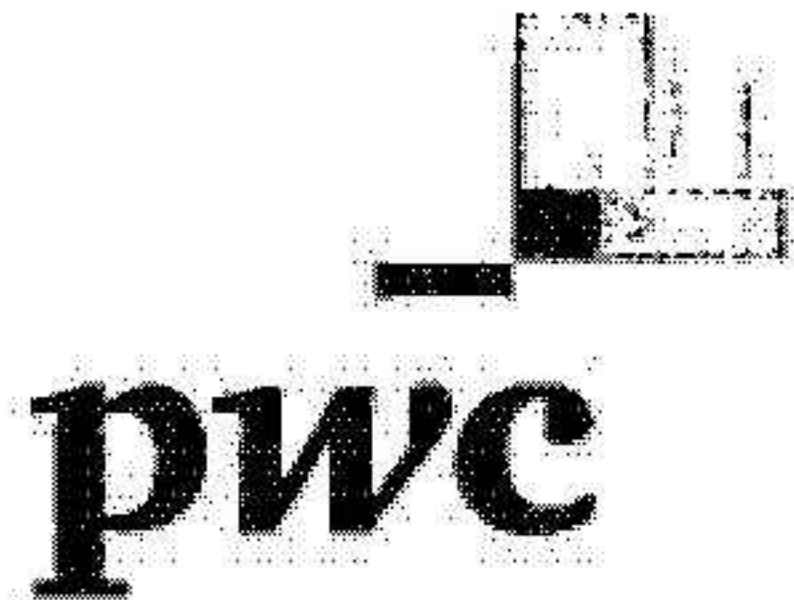
Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.



Särskilt betydelsefullt område

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter utgör för HL18 Property Portfolio AB (publ) en väsentlig balanspost i koncernens rapport över finansiell ställning att de redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till väsentliga belopp.

Not 1 Allmän information om redovisningsprinciper beskriver bolagets metod för bedömning av verkligt värde per 31 december 2023. Här framgår att den metod som använts har ändrats jämfört med tidigare års metod. På grund av att bolaget har beslutat att avveckla sin verksamhet genom att försälja samtliga fastighetsinnehav och återbetala lån har de finansiella rapporterna upprättas utan antagande om fortsatt drift varför samtliga förvaltningsfastigheter har redovisats till nettoförsäljningsvärdet baserat på erhållna erbjudanden från externa köpare när sådana bud förekommer. För de förvaltningsfastigheter som inte har varit föremål för inkommande bud har ledningen gjort den bästa möjliga uppskattningen av nettoförsäljningsvärdet.

Utfallet av värderingarna har analyserats av företagsledningen och dessa ligger till grund för de finansiella rapporterna.

Eventuella felaktigheter i bedömningar får stor påverkan på den finansiella rapporteringen och därför anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Vi har i vår revision kartlagt HL18 Property Portfolio AB (publ)s interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter.

Vi har för ett urval av fastigheter diskuterat viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget samt utmanat dessa. Vi har i detta arbete biträtts av våra interna specialister inom fastighetsvärdering.

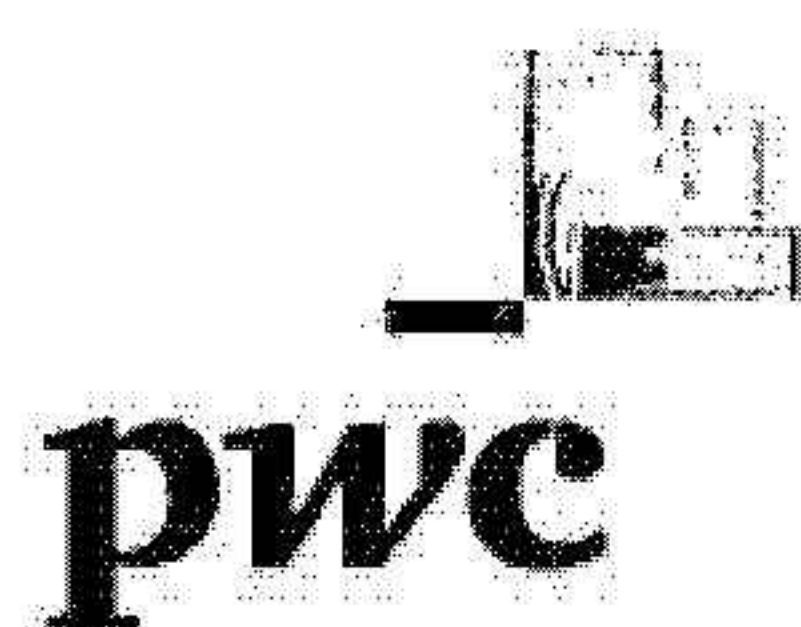
Vi har granskat de anbud som kommit in till bolaget samt de tilldelade värden som uppnåtts genom tvångsförsäljning. För de fastigheter som inte har varit föremål för budgivning har vi granskat företagsledningens uppskattning av dessa fastigheters nettoförsäljningsvärde.

Vi har även granskat och utvärderat lämnade upplysningar i årsredovisningen avseende värdering av förvaltningsfastigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HL18 Property Portfolio (publ) AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

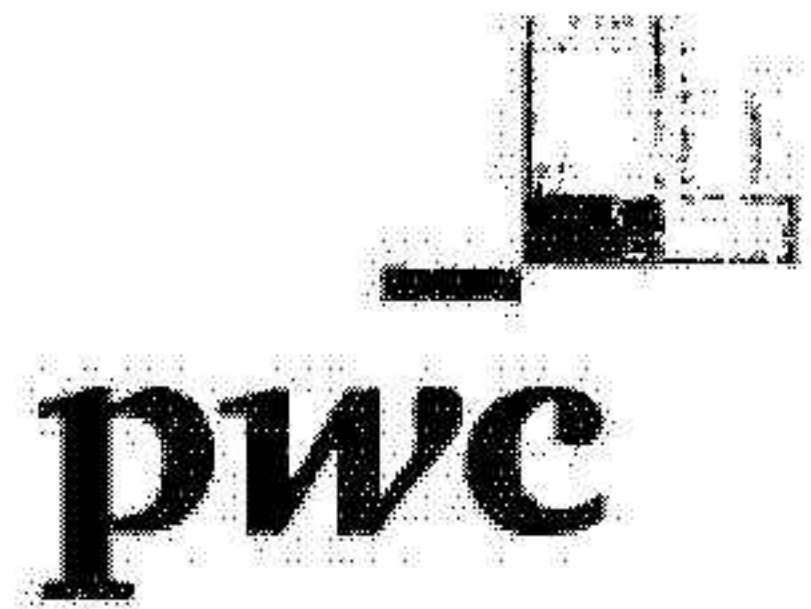
Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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.



2024071522703

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 ersättningsskyldighet 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Årsredovisningen och koncernredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, har varit HL18 Property Portfolio AB (publ)s revisor sedan 21 oktober 2021.

Stockholm dagen för vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-07-11 15:30:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN RIPPE

Datum

Johan Rippe

Partner

Leveranskanal: E-post

2024071522704