

**Årsredovisning**  
för  
**OP Fullriggaren 4 AB**  
559331-3728

Räkenskapsåret  
2021-08-23 – 2022-12-31

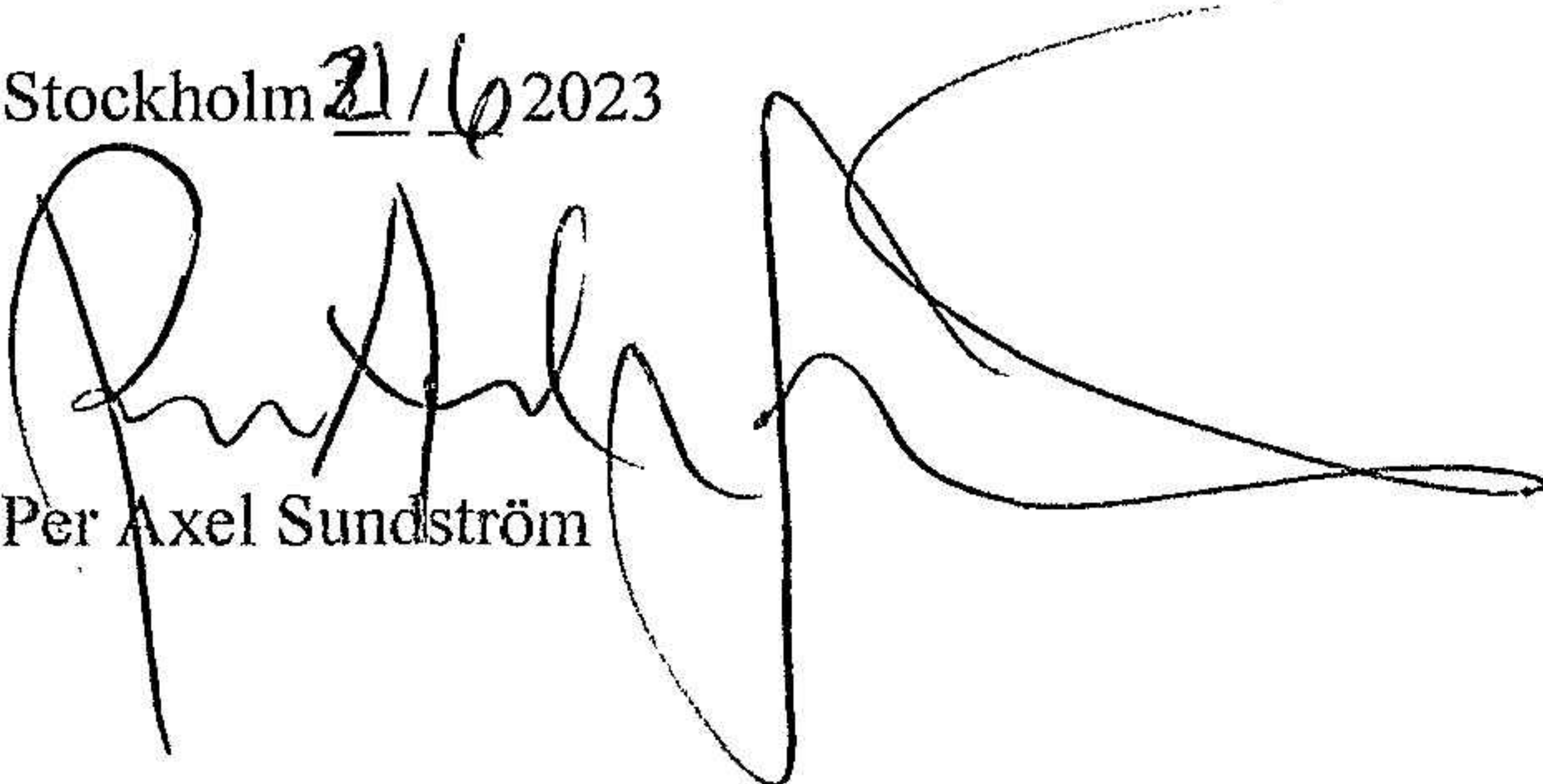
**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i OP Fullriggaren 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 21/6 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 21/6 2023

Per Axel Sundström



Styrelsen för OP Fullriggaren 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-08-23 – 2022-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt genom bolag äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger fastigheterna Fullriggaren 4 och Revolversvarven 13.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OP Fullriggaren Fastighets AB, org nr 556802-4201, har 2022-05-02 fusionerats med OP Fullriggaren 4 AB.

### Koncernförhållanden

OP Fullriggaren 4 AB är ett helägt dotterbolag till Oscarp Taylor MID AB, org nr 559331-3686, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i koncernen som bolaget ingår i och där koncernredovisning upprättas är Oscar Properties Holding AB (publ), org nr 556870-4521, med säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	21 031
Resultat efter finansiella poster	-75 090
Balansomslutning	332 689
Soliditet (%)	2,2

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	77 063 828
årets förlust	-77 060 407
	<b>3 421</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 421
	<b>3 421</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-08-23</b> <b>-2022-12-31</b> <b>(17 mån)</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	4, 5	
Hysesintäkter		21 030 902
		<b>21 030 902</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Fastighetskostnader	6	-6 093 014
Övriga externa kostnader	7	-172 389
Personalkostnader	8	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72 581 156
		<b>-78 846 559</b>
<b>Rörelseresultat</b>	9	<b>-57 815 657</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	303 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-17 578 391
		<b>-17 274 570</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-75 090 227</b>
Bokslutsdispositioner	12	-2 679 959
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-77 770 186</b>
Skatt på årets resultat	13	709 779
<b>Årets resultat</b>		<b>-77 060 407</b>

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

## Balansräkning

Not

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	14	306 651 484
Maskiner och inventarier	15	12 235 235
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	16	747 579
		<b>319 634 298</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**319 634 298**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar	17	770 000
Fordringar hos koncernföretag		5 937 940
Övriga kortfristiga fordringar		4 737 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	5 360
		<b>11 451 131</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar**

19

1 603 190

**13 054 321**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**332 688 619**

## Balansräkning

Not 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

20

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

21

Balanserad vinst eller förlust

77 063 828

Årets resultat

-77 060 407

**Summa fritt eget kapital**

**3 421**

**Summa eget kapital**

**28 421**

**Obeskattade reserver**

9 032 433

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

23

3 511 275

**Summa avsättningar**

**3 511 275**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

200 797 713

Leverantörsskulder

1 631 778

Skulder till koncernföretag

109 195 186

Aktuella skatteskulder

1 190 002

Övriga kortfristiga skulder

24

2 083 823

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

5 217 988

**Summa kortfristiga skulder**

19

**320 116 490**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**332 688 619**

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Nyemission	25 000			25 000
Aktieägartillskott, ovillkorat		74 325 000		74 325 000
Fusionsresultat		2 738 828		2 738 828
Årets resultat			-77 060 407	-77 060 407
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>77 063 828</b>	<b>-77 060 407</b>	<b>28 421</b>

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021-08-23</b> <b>-2022-12-31</b> <b>(17 mån)</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster		-75 090 227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	72 581 156
Betald skatt		1 190 002
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 319 069</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar		-770 000
Förändring av kortfristiga fordringar		63 668 869
Förändring av leverantörsskulder		1 631 778
Förändring av kortfristiga skulder		113 817 038
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>177 028 616</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Fusion av dotterbolag		-376 223 13 9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-376 223 13 9</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		200 797 713
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>200 797 713</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 603 190</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 603 190</b>

Koncernskulder och koncernfordringar redovisas under den löpande verksamheten för 2021 och 2022.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Intäktsredovisning

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

#### *Hyresintäkter*

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

#### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köparen, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

#### *Ränteintäkter*

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

#### *Räntekostnader*

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

### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

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

### ***Uppskjuten inkomstskatt***

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

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

### ***Uppskjutna skattefordringar***

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

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

### **Lånekostnader**

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

### **Förvaltningsfastigheter**

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

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

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Maskiner och inventarier

5 år

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

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

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

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

### **Leasing**

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

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

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

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

### **Skulder**

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

### **Fordringar**

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

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

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

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

#### *Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter*

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

### **Not 3 Finansiell riskhantering**

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

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

#### *Marknadsrisk*

##### *Ränterisk*

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

##### *Valutarisk*

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

#### *Likviditets- och finansieringsrisk*

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

#### *Kredit och motpartsrisk*

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

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

### **Fusion**

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

Tillgångar och skulder har värderats enligt koncernvärdeemetoden.

### Aktieägartillskott

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

### Kassaflödesanalys

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

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

### Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

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

	2021-08-23	-2022-12-31
Inom ett år	12 862 515	
Senare än ett år men inom fem år	28 743 876	
Senare än fem år	9 228 942	
	<b>50 835 333</b>	

### Not 5 Intäkter

	2021-08-23	-2022-12-31
Hysesintäkter	21 030 352	
Övriga rörelseintäkter	550	
<b>Summa intäkter</b>	<b>21 030 902</b>	

### Not 6 Fastighetskostnader

	2021-08-23	-2022-12-31
Underhåll	-84 272	
Drift	-4 818 742	
Fastighetsskatt	-1 190 000	
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-6 093 014</b>	

### Not 7 Ersättning till revisorer

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

	2021-08-23	-2022-12-31
<b>PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	-88 000	-88 000

### Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021-08-23	-2022-12-31
Andel av årets totala inköp som skett till andra företag i koncernen	4,00 %	

### Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-08-23	-2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	293 889	
Övriga ränteintäkter	9 932	
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>303 821</b>	

### Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-08-23	-2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-8 679 159	
Övriga räntekostnader	-8 899 232	
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-17 578 391</b>	

## Not 12 Bokslutsdispositioner

	2021-08-23	-2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	-2 679 959	-2 679 959

## Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021-08-23	-2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	709 779	
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>709 779</b>	

## Avstämning av effektiv skatt

		2021-08-23	-2022-12-31
	Procent	1	
		Belopp	
Redovisat resultat före skatt		-77 770 186	
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	16 020 658	
Ej avdragsgilla kostnader		-2 812 402	
Ej skattepliktiga intäkter		1 356	
Andra ej bokförda intäkter		-2 096	
Temporära skillnader avseende fastigheter		-12 492 926	
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats		-4 811	
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,91</b>	<b>709 779</b>	

#### Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31
Inköp	187 014 609
Fusionerat anskaffningsvärde	197 853 070
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>384 867 679</b>
Årets avskrivningar	-11 851 115
Fusion övertagna ackumulerade avskrivningar	-1 900 081
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 751 196</b>
Årets nedskrivningar	-64 465 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-64 465 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>306 651 483</b>

#### Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 379 000 Tkr. Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortspostmetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelser från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

#### Not 15 Maskiner och inventarier

	2022-12-31
Inköp	32 597 279
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 597 279</b>
Årets avskrivningar	-20 362 044
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 362 044</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 235 235</b>

#### Not 16 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31
Inköp	747 579
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>747 579</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>747 579</b>

**Not 17 Hyres- och kundfordringar**

**2022-12-31**

Hyres- och kundfordringar	770 000
<b>Summa</b>	<b>770 000</b>

**Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar**

**Avsättningar för osäkra hyresfordringar**

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

**2022-12-31**

Förutbetalda kostnader	5 360
	<b>5 360</b>

**Not 19 Finansiella instrument**

**2022-12-31**

**Finansiella tillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och kundfordringar	770 000
Fordringar hos koncernföretag	5 937 940
Övriga kortfristiga fordringar	4 737 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 360
Kassa och bank	1 603 190

**Summa finansiella tillgångar** **13 054 321**

**Finansiella skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	0
-----------------------------	---

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	200 797 713
Leverantörsskulder	1 631 778
Skulder till koncernföretag	109 195 186
Övriga kortfristiga skulder	2 083 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 217 987

**Summa finansiella skulder** **318 926 487**

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

Finansiella tillgångar/skulder är kategoriserade till upplupet anskaffningsvärde.

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

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

#### Not 20 Antal aktier och kvotvärde

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

#### Not 21 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

##### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	77 063 828
årets förlust	-77 060 407
	<b>3 421</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 421
	<b>3 421</b>

## Not 22 Fusion

### OP Fullriggaren Fastighets AB

Under året har OP Fullriggaren Fastighets AB med organisationsnummer 556802-4201 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i OP Fullriggaren Fastighets AB per fusionsdagen 2022-05-02 framgår nedan.

	<b>Belopp per</b> <b>2022-05-02</b>
Nettoomsättning	6 358 866
Rörelseresultat	3 891 515
Anläggningstillgångar	188 337 303
Omsättningstillgångar	12 440 542
<b>Summa tillgångar</b>	<b>200 777 845</b>
Obeskattade reserver	9 032 433
Avsättningar	3 097 841
Skulder	179 844 981
<b>Summa skulder</b>	<b>191 975 255</b>

## Not 23 Uppskjuten skatt på skattefordran/Skatteskuld

### Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Avdragsgilla temporära skillnader fastigheter	3 511 275	3 511 275
	<b>3 511 275</b>	<b>3 511 275</b>

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

## Not 24 Övriga kortfristiga skulder

	<b>2022-12-31</b>
Övriga skatter	-263 622
Övriga skulder	2 347 445
	<b>2 083 823</b>

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2022-12-31**

Förutbetalda hyresintäkter	3 450 576
Upplupna räntekostnader	1 132 148
Upplupna kostnader	635 263
	<b>5 217 987</b>

**Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

**2022-12-31**

Av- och nedskrivningar	-8 116 156
	<b>-8 116 156</b>

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Not 28 Ställda säkerheter**

**2022-12-31**

**För skulder till kreditinstiut**

Fastighetsinteckningar	268 339 865
	<b>268 339 865</b>

Stockholm 21/6 2023

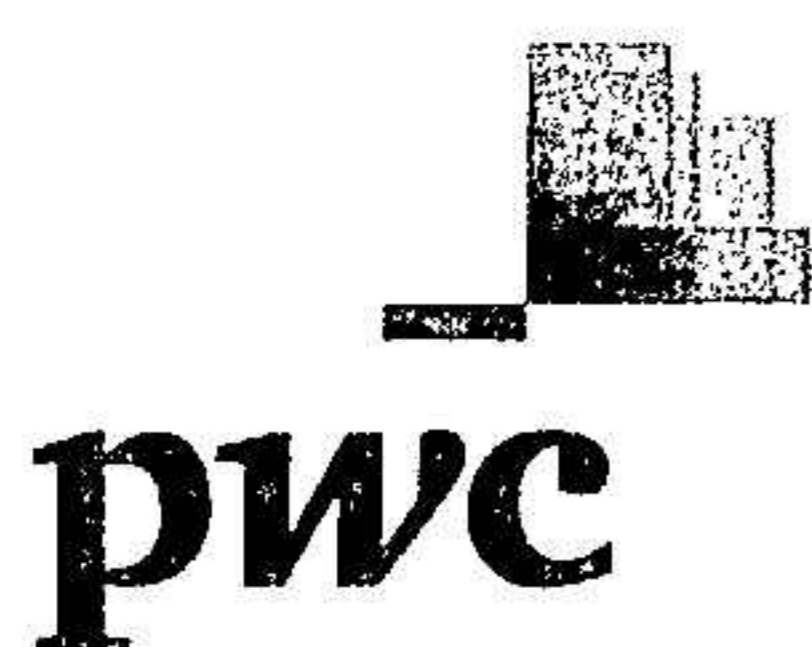
Per-Axel Sundström

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/6 2023

PricewaterhouseCoopers AB



Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i OP Fullriggaren 4 AB, org.nr 559331-3728

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för OP Fullriggaren 4 AB för räkenskapsåret 23 augusti 2021 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av OP Fullriggaren 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för OP Fullriggaren 4 AB.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till OP Fullriggaren 4 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

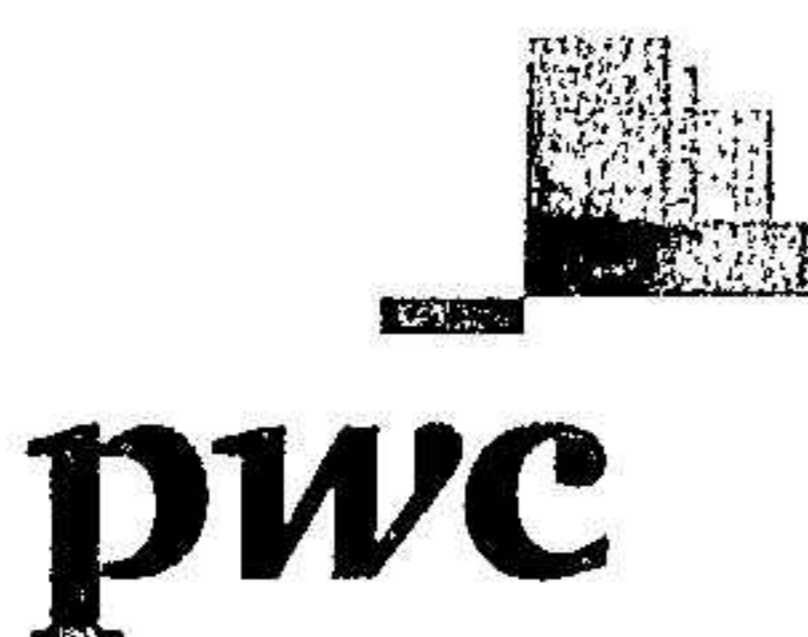
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet,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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för OP Fullriggaren 4 AB för räkenskapsåret 23 augusti 2021 till 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till OP Fullriggaren 4 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 21 juni 2023

PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor