

# Årsredovisning

för

## OP Trollhättan Kronhjorten 8 AB

559088-5819

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i OP Trollhättan Kronhjorten 8 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 3/6-2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 3/6-2024



Oscar Engelbert

# Årsredovisning

för

## OP Trollhättan Kronhjorten 8 AB

559088-5819

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för OP Trollhättan Kronhjorten 8 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 fastigheten Kronhjorten 8.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under räkenskapsåret.

### Koncernförhållanden

OP Trollhättan Kronhjorten 8 AB är ett helägt dotterbolag till Oscarp 16 MID AB, org nr 559334-4012, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den koncern som bolaget ingår i och där koncernredovisning upprättas är Oscar Properties Holding AB (publ), org nr 556870-4521, med säte i Stockholm. Moderföretaget publicerade sin rapport för fjärde kvartalet 2023 den 26 april 2024 i vilken Oscar Properties beskriver att koncernen inte kommer att fortsätta verksamheten i sin nuvarande form. Moderbolaget har i maj 2024 ansökt om företagsrekonstruktion. För ytterligare information se Oscar Properties publicerade rapport för fjärde kvartalet samt på hemsidan oscarproperties.com.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 872	1 670	1 773	1 494	1 580
Resultat efter finansiella poster	484	387	829	327	427
Soliditet (%)	1,3	1,4	3,9	0,3	0,4

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	615 579
årets förlust	-615 171
	408
disponeras så att	
i ny räkning överföres	408
	408

Styrelsen anser att förslagen värdeöverföring är förenlig med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att värdeöverföringen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	4, 5		
Hysesintäkter		1 871 790	1 679 757
		<b>1 871 790</b>	<b>1 679 757</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	-43 674	-59 658
Övriga externa kostnader	7	-95 828	-141 454
Personalkostnader	8	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-310 985	-310 985
		<b>-450 487</b>	<b>-512 097</b>
<b>Rörelseresultat</b>	9	<b>1 421 303</b>	<b>1 167 660</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	40 091	82 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-977 084	-862 968
		<b>-936 993</b>	<b>-780 467</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>484 310</b>	<b>387 193</b>
Bokslutsdispositioner	12	-1 067 567	-817 456
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-583 257</b>	<b>-430 263</b>
Skatt på årets resultat	13	-31 914	-31 920
<b>Årets resultat</b>		<b>-615 171</b>	<b>-462 183</b>

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	16 811 403	17 122 388
		<b>16 811 403</b>	<b>17 122 388</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 811 403</b>	<b>17 122 388</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	972 876
Övriga kortfristiga fordringar		26 430	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 092	13 643
		<b>27 522</b>	<b>986 519</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	206 713
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	16	<b>27 522</b>	<b>1 193 232</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 838 925</b>	<b>18 315 620</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>	18		
Balanserad vinst eller förlust		615 579	506 762
Årets resultat		-615 171	-462 183
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>408</b>	<b>44 579</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 408</b>	<b>94 579</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>207 149</b>	<b>207 149</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		63 839	31 920
<b>Summa avsättningar</b>		<b>63 839</b>	<b>31 920</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		16 451	15 086
Skulder till koncernföretag		15 843 470	17 427 659
Aktuella skatteskulder		26 436	17 630
Övriga kortfristiga skulder		615 175	314 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	15 997	206 713
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	16	<b>16 517 529</b>	<b>17 981 972</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 838 925</b>	<b>18 315 620</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>13 329</b>	<b>493 433</b>	<b>556 762</b>
Balanseras i ny räkning		493 433	-493 433	0
Årets resultat			-462 183	-462 183
<b>Summa totalresultat</b>		<b>493 433</b>	<b>-955 616</b>	<b>-462 183</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>506 762</b>	<b>-462 183</b>	<b>94 579</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>506 762</b>	<b>-462 183</b>	<b>94 579</b>
Balanseras i ny räkning		-462 183	462 183	0
Aktieägartillskott, ovillkorat		571 000		571 000
Årets resultat			-615 171	-615 171
<b>Summa totalresultat</b>		<b>108 817</b>	<b>-152 988</b>	<b>-44 171</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>615 579</b>	<b>-615 171</b>	<b>50 408</b>

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		484 310	387 193
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	-185 582	310 985
Betald skatt		8 812	-56 052
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>307 540</b>	<b>642 126</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		958 997	-302 093
Förändring av leverantörsskulder		1 365	10 438
Förändring av kortfristiga skulder		-1 474 615	-533 263
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-206 713</b>	<b>-182 792</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-206 713</b>	<b>-182 792</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		206 713	389 505
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>206 713</b>

Koncernskulder och koncernfordringar redovisas under den löpande verksamheten för 2022 och 2023.

## 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 utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### *Hyresintäkter*

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

#### *Ränteintäkter*

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

#### *Räntekostnader*

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

### Inkomstskatter

Periodens skattkostnad 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 skattsatser 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 hänför sig 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

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

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

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*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.

### **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 fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består av enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

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

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

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

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

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

### ***Aktieägartillskott***

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos motlagaren 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:

	2023	2022
Inom ett år	1 845 361	1 871 791
Senare än ett år men inom fem år	7 381 444	7 487 164
Senare än fem år	13 763 317	15 832 232
	<b>22 990 122</b>	<b>25 191 187</b>

### Not 5 Intäkter

	2023	2022
Hysesintäkter	1 871 790	1 679 757
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 871 790</b>	<b>1 679 757</b>

### Not 6 Fastighetskostnader

	2023	2022
Underhåll	0	38 912
Drift	17 238	-5 691
Fastighetsskatt	26 436	26 436
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>43 674</b>	<b>59 657</b>

2024071123148

	2023	2022
<b>Not 7 Ersättning till revisorer</b>		
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.		
	2023	2022
<b>PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	48 000	88 000
	48 000	88 000
<b>Not 8 Medelantalet anställda</b>		
	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0
<b>Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
	2023	2022
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	69,24 %	66,13 %
<b>Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	39 985	81 319
Övriga ränteintäkter	106	1 182
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>40 091</b>	<b>82 501</b>
<b>Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	954 424	859 895
Övriga räntekostnader	22 660	3 073
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>977 084</b>	<b>862 968</b>
<b>Not 12 Bokslutsdispositioner</b>		
	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	1 067 567	817 456
	1 067 567	817 456

**Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Justering avseende tidigare år	6	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-31 920	-31 920
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-31 914</b>	<b>-31 920</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-583 257		-430 263
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	120 151	20,60	88 634
Ej avdragsgilla kostnader		-151 754		-120 094
Ej skattepliktiga intäkter		22		243
Andra ej bokförda intäkter		-828		-213
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag		490		
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		-490		
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		490		-490
Justering		6		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-5,47</b>	<b>-31 913</b>	<b>-7,42</b>	<b>-31 920</b>

#### Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 889 191	18 889 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 889 191	18 889 191
Ingående avskrivningar	-1 301 955	-990 970
Årets avskrivningar	-310 985	-310 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 612 940	-1 301 955
Ingående uppskrivningar	-464 848	-464 848
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-464 848	-464 848
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 811 403</b>	<b>17 122 388</b>
Bokfört värde byggnader	13 471 472	13 782 457
Bokfört värde mark	3 339 931	3 339 931
	<b>16 811 403</b>	<b>17 122 388</b>

#### Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 30 Mkr (31 Mkr). Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortspostmetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelse från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheten mellan olika värderingshierarkier. OP Trollhättan Kronhjorten AB värderar hela fastighetsbeståndet externt. Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

#### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 092	13 643
	<b>1 092</b>	<b>13 643</b>

## Not 16 Finansiella instrument

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	0	972 876
Övriga kortfristiga fordringar	26 430	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 092	13 643
Kassa och bank	0	206 713
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>27 522</b>	<b>1 193 232</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	16 451	15 086
Skulder till koncernföretag	15 843 470	17 427 659
Aktuella skatteskulder	26 436	
Övriga kortfristiga skulder	615 175	314 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 997	206 713
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>16 517 529</b>	<b>17 964 342</b>

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

Finansiella tillgångar/skulder är kategoriserade till upplupet anskaffningsvärde.

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

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

## Not 17 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	500	100
	500	100

**Not 18 Disposition av vinst eller förlust**

2023-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	615 579
årets förlust	-615 171
	<b>408</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	408
	<b>408</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2023-12-31

2022-12-31

Förutbetalda hyresintäkter	0	206 713
Upplupna räntekostnader	15 996	0
	<b>15 996</b>	<b>206 713</b>

**Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

2023-12-31

2022-12-31

Av- och nedskrivningar	310 985	310 985
Erhållet aktieägartillskott	571 000	0
Lämnat koncernbidrag	-1 067 567	0
	<b>-185 582</b>	<b>310 985</b>

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Som framgår i Oscar Properties Holding AB (publ.) rapport för kvartal 4 2023 och helår 2023 är koncernen i en avvecklingsfas på grund av förfallna skulder som inte kan återbetalas genom koncernens löpande kassaflöde och likvida medel vilket leder till att koncernen inte redovisar enligt fortsatt drift principen.

**Not 22 Ställda säkerheter**

2023-12-31

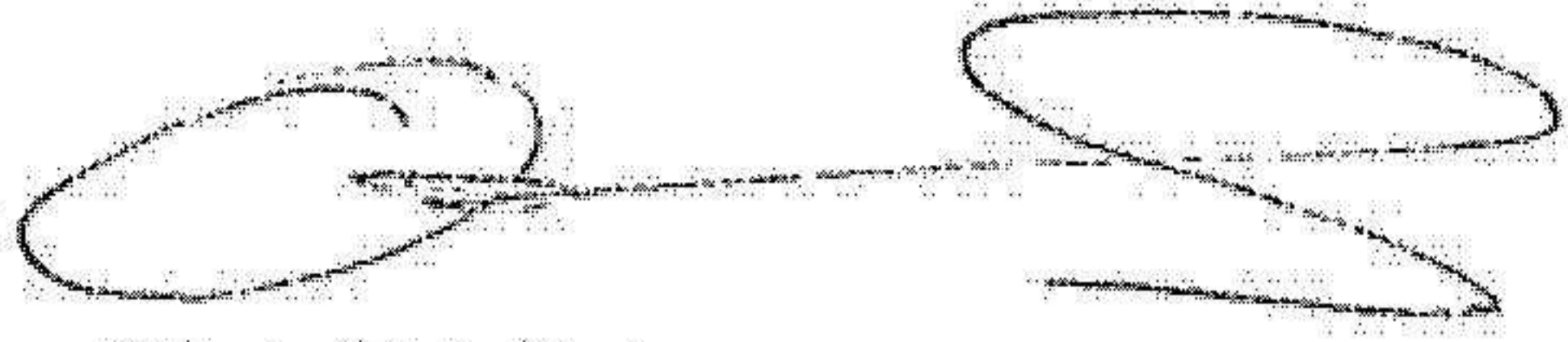
2022-12-31

Företagsinteckning	16 900 000	16 900 000
	<b>16 900 000</b>	<b>16 900 000</b>

**Not 23 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Oscar Properties Holding AB (publ) med organisationsnummer 556870-4521 med säte i Stockholm.

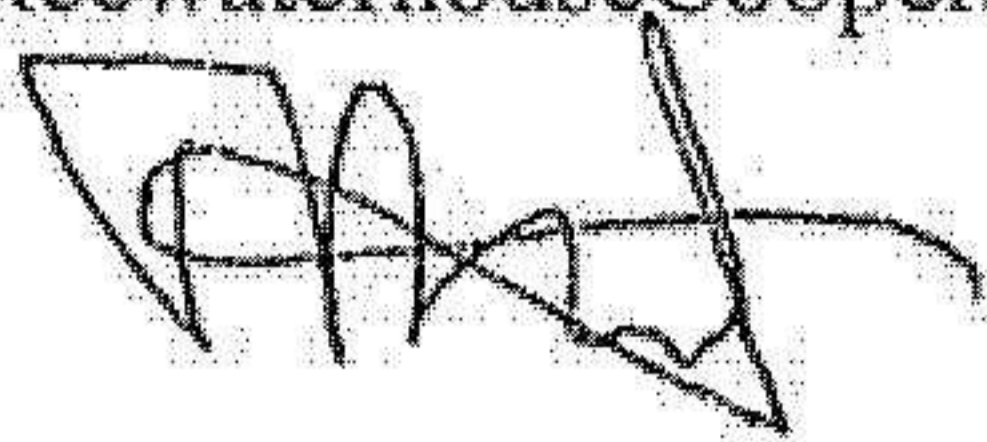
Stockholm 30/6 -2024



Oscar Engelbert

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/6 -2024

PricewaterhouseCoopers AB



Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i OP Trollhättan Kronhjorten 8 AB, org.nr 559088-5819

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för OP Trollhättan Kronhjorten 8 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av OP Trollhättan Kronhjorten 8 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Trollhättan Kronhjorten 8 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till OP Trollhättan Kronhjorten 8 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten i förvaltningsberättelsen. Som framgår av rapporter under Q4 2023 och Q1 2024 upprättat av Oscar Properties Holding AB (publ), det yttersta moderbolaget i den koncern i vilken OP Trollhättan Kronhjorten 8 AB ingår, ska koncernens verksamhet avvecklas genom försäljning av fastighet innehavet för att kunna återbetala lån. Detta leder till att Oscar Properties Holding AB (publ) upprättar sin årsredovisning under icke fortsatt drift antaganden och därmed föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor och betydande tvivel avseende fortsatt drift för OP Trollhättan Kronhjorten 8 AB.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/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 Trollhättan Kronhjorten 8 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till OP Trollhättan Kronhjorten 8 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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.

### Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att avdragen skatt och sociala avgifter/mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Stockholm den 30-06-2024

PricewaterhouseCoopers AB



Thijs Dirkse

Auktoriserad revisor