

Årsredovisning

för

HL18 Property AB (publ)

559264-5385

Räkenskapsåret

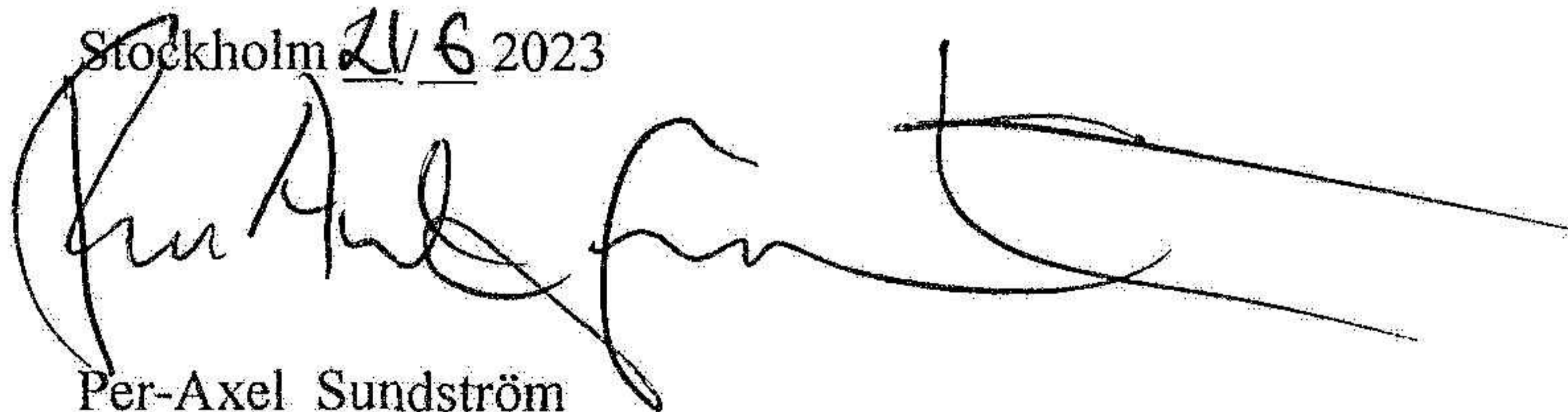
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HL18 Property AB (publ) 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

ÅRSREDOVISNING

2021-09-28--2022-12-31

för

HL 18 Property AB (publ)

559337-2559

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över totalresultat	3
Koncernens rapport över finansiell ställning	4
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	5
Koncernens rapport över kassaflöden	6
Moderbolagets rapport över totalresultat	7
Moderbolagets balansräkning	8
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	9
Moderbolagets rapport över kassaflöden	10
Tilläggsinformation och noter	11

Årsredovisning 28 september 2021 - 31 december 2022

Förvaltningsberättelse

HL 18 Property Portfolio AB (publ) är ett publikt aktiebolag som bildades i syfte att direkt och indirekt bedriva förvaltning av fastigheter och värdepapper och med möjlighet att ta upp extern lånefinansiering, inklusive marknadsån, samt bedriva utlånings- och finansieringsverksamhet samt därtill förenlig verksamhet.

HL 18 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.

Nyckeltal

	Sept 2021-Dec 2022
Nettoomsättning, tkr	131 892
Orealiserad värdeförändring fastigheter, tkr	72 215
Rörelseresultat, tkr	122 687
Periodens resultat, tkr	41 612
Förvaltningsfastigheter, tkr	944 000
Balansomslutning, tkr	1 459 949
Eget kapital, tkr	420 988
Likvida medel, tkr	9 752
Soliditet, %	29

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Koncernen har en attraktiv fastighetsportfölj med stabila kassaflöden vilket ger långsiktiga möjligheter till fortsatt värdeskapande.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

HL 18 ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att på ett hållbart sätt förvärva, förvalta och förädla fastigheter. Att göra väl avvägda riskbedömningar är mycket viktigt för bolaget då riskhantering och värdeskapande har en stark koppling.

Konjunktursvängningar och balansen mellan lokalt utbud och efterfrågan av hyresobjekt är yttre faktorer som kan påverka värdet på förvaltningsfastigheterna. Valerum arbetar kontinuerligt med att minimera riskerna relaterade till fastighetsbeståndet. Det samlade beståndet visar en väldiversifierad portfölj avseende både fastighetstyp, ort och bransch.

Förslag till vinstdisposition i moderbolaget

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Övrigt tillskjutet kapital	378 904 000
Balanserade vinstmedel	-28 000
Årets resultat	1 650 122
Summa disponibla medel	380 526 122

disponeras så att

i ny räkning balanseras 380 526 122

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

Not

2021-09-28

2022-12-31

	2	
Rörelsens intäkter		
Hyresintäkter		68 618
Övriga intäkter		63 274
		131 892
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader		-13 551
Externa kostnader		-67 870
Värdeförändring fastighet	4	72 215
Rörelseresultat		122 687
Resultat från finansiella poster		
Finansiella intäkter	5	20 840
Finansiella kostnader	5	-41 410
Finansiella kostnader, koncernföretag	5	-17 262
Resultat från finansiella poster		-37 831
Lämnade koncernbidrag		-27 417
Resultat före skatt		57 439
Skatt på årets resultat	6,7	-1 855
Uppskjuten skatt	7	-13 971
PERIODENS RESULTAT		41 612
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt		-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		41 612
Periodens resultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare		41 612
Innehav utan bestämmande inflytande		-
Summa totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare		41 612
Innehav utan bestämmande inflytande		-

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING 2022-12-31

Belopp i tkr	Not	
	2	
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	4	944 000
Summa materiella anläggningstillgångar		944 000
Finansiella anläggningstillgångar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	10	45
Summa finansiella anläggningstillgångar		45
Summa anläggningstillgångar		944 045
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		58 261
Fordringar hos koncernföretag	9	430 080
Aktuella skattefordringar		390
Övriga fordringar	11	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	17 373
Summa kortfristiga fordringar		506 152
Likvida medel	13	9 752
Summa omsättningstillgångar		515 904
SUMMA TILLGÅNGAR		1 459 949
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital		500
Övrigt tillskjutet kapital		378 904
Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat		41 584
Summa eget kapital		420 988
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		
Obligationslån	14	544 164
Skulder till koncernföretag		–
Uppskjutna skatteskulder	8	16 078
Summa långfristiga skulder		560 307
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		
Obligationslån		
Leverantörsskulder		46 062
Skulder till koncernföretag	9	397 340
Övriga kortfristiga skulder		15 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 809
Summa kortfristiga skulder		478 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 459 949

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinst- medel inkl årets resultat	Summa 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	500	-	41 584	42 084
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	-	378 904	-	378 904
Summa Transaktioner med aktieägare	-	378 904	-	378 904
Ränta på egetkapitalinstrument	-	-	-	-
Utgående balans per 2022-12-31	500	378 904	41 584	420 988

2023102410928

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2021-09-28	2022-12-31
	2		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		122 687	
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Värdeförändring fastighet	-	87 986	
Avskrivningar		-	
Erhållen ränta		20 840	
Betald ränta	-	44 973	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		10 568	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-98 265	
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		46 062	
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		416 571	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		374 936	
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-855 331	
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-43 571	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-898 902	
Finansieringsverksamheten			
Bildande av aktiebolag		500	
Prospektavgifter		-28	
Lämnade koncernbidrag		-27 417	
Erhållna aktieägartillskott		545 050	
Upptagna lån		0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		518 105	
Periodens kassaflöde		-5 861	
Likvida medel vid periodens början		0	
Likvida medel vid periodens slut		-5 861	

2023102410929

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT		Not	2021-09-28
Belopp i tkr			2022-12-31

	2	
Rörelsens intäkter		
Övriga intäkter		
Rörelsens kostnader		
Externa kostnader		-905
Rörelseresultat		-905
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter från koncernföretag	5	44 035
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1
Räntekostnader från koncernföretag	5	-1 064
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-41 321</u>
Resultat från finansiella poster		1 650
Mottagna koncernbidrag		<u>905</u>
Resultat före skatt		1 650
Skatt på årets resultat	6,7	<u>-</u>
PERIODENS RESULTAT		<u>1 650</u>
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt		<u>-</u>
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		<u>1 650</u>
Periodens resultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare		1 650
Innehav utan bestämmande inflytande		-
Summa totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare		1 650
Innehav utan bestämmande inflytande		-

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING Not 2022-12-31

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31
TILLGÅNGAR	2	
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	8	79 116
Summa finansiella anläggningstillgångar		79 116
Summa anläggningstillgångar		79 116
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	9	883 792
Övriga fordringar		-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-
Summa kortfristiga fordringar		883 792
Kassa och bank		0
Summa omsättningstillgångar		883 792
SUMMA TILLGÅNGAR		962 908
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		500
Summa bundet eget kapital		500
Fritt eget kapital		
Övrigt tillskjutet kapital		378 904
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		1 622
Summa fritt eget kapital		380 526
Summa eget kapital		381 026
Långfristiga skulder		
Obligationslån	14	544 164
Skulder till koncernföretag		
Summa långfristiga skulder		544 164
Kortfristiga skulder		
Obligationslån		
Leverantörsskulder		141
Skulder till koncernföretag	9	29 043
Övriga kortfristiga skulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 533
Summa kortfristiga skulder		37 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		962 908

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinst- medel inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2021-09-28	500	–	–	500
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	1 650	1 650
Prospektavgifter	–	–	-28	-28
Summa Totalresultat	500	–	1 622	2 122
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	–	378 904	–	378 904
Summa Transaktioner med aktieägare	–	378 904	–	378 904
Utgående balans per 2022-12-31	500	378 904	1 622	381 026

Moderbolagets eget kapital uppgår vid periodens slut till 381 026 tkr och soliditeten till 40 procent.
Aktiekapitalet uppgår vid periodens slut till 500 tkr.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Not 2021-09-28
2022-12-31

Belopp i tkr

	2
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-905
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	
Erhållen ränta	44 010
Betald ränta	-28 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14 443
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-641 560
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	141
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	143 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-483 911
Investeringsverksamheten	
Förvärv av dotterföretag	-27 806
Lämnade aktieägartillskott	-34 710
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 516
Bildande av aktiebolag	500
Prospektavgifter	-28
Erhållna aktieägartillskott	905
Upptagna lån	545 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	546 427
Periodens kassaflöde	0
Likvida medel vid periodens början	0
Likvida medel vid periodens slut	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -483 911 tkr. Kassaflödet från investeringsverksamhet kassaflödet med -62 516 tkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 546 427 uppgick periodens kassaflöde till 0 tkr. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 0 tkr.

Tilläggsinformation och noter

Belopp i tkr

Not 1

Allmän information

HL 18 Property Portfolio (publ), org. nr 559337-2559, är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets ägs av HG7 Holding AB, org. nr 556940-2596 ett helägt dotterbolag till Oscar Properties Holding AB (publ), org nr 556870-4521 med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret är beläget på Nybrogatan 55, Stockholm.

Koncernen bildades i och med förvärvet av Oscarp 16 MID AB 5 oktober 2021 och därmed finns inga jämfrelsesiffror för föregående år.

Bolaget har till syfte att äga och förvalta lös egendom samt att förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter. Bolaget har inga anställda.

Not 2

Redovisningsprinciper och grund för rapporternas upprättande

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen för HL 18 Property Portfolio AB (publ) har upprättats i enlighet med *International Financial Reporting Standards* (IFRS) sådana de antagits av EU. Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR2, *Redovisning för juridiska personer* och *Årsredovisningslagen*. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not. Vidare har koncernredovisningen upprättats enligt svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler).

Grund för koncernredovisningen

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för vissa finansiella instrument samt förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde. 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.

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

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.

Resultaträkning

Intäktsredovisning

Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. 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.

Hysesintäkter

HL 18 är leasgivare avseende avtal där alla väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden om inte en annan periodisering följer av de ekonomiska fördelarna i hyreskontraktet.

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. Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Resultat av fastighetsförsäljning

Intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter redovisas vid den tidpunkt då kontroll övergår till köparen vilket normalt är tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Resultat från en försäljningstransaktion beräknas utifrån senaste värdering.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Balansräkning

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 överlätas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

Förvaltningsfastigheterna värderas till verkligt värde.

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. Värderingsmodellen som används är kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på Fastigheten, för vidare beskrivning om verkligt värde se not Förvaltningsfastigheter. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan, kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut, ägarlån samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär.

Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga kassaflöden (hold to collect) och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som enbart består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernen tillämpar affärsmodellen hold to collect för samtliga finansiella tillgångar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas inledningsvis till verkligt värde samt transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för värdeminskning.

Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de är en villkorad köpeskilling på vilken IFRS 3 appliceras, innehav för handel eller om de initialt identifieras som skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernens finansiella skulder består av upplåning samt leverantörsskulder. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrumentens verkliga värde

Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris. Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller såsom diskontering av framtida kassaflöden och användning av information hämtad från aktuella marknadstransaktioner. För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges.

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 ökning 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). Koncernens kundfordringar och avtalstillgångar omfattas av den förenklade modellen för nedskrivningar.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Utdelningar

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period när utdelningen har beslutats av bolagsstämman.

Kassaflöde

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

Med eventualförpliktelse avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Ändrade redovisningsprinciper

Under räkenskapsåret 2022 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets tillämpar RFR 2 Redovisningsprinciper för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Aktier i koncernföretag

Aktier i dotterbolag och andelar i joint ventures redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella förvävsrelaterade 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.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar undantaget avseende IFRS 9 i RFR2.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar tillämpas principerna för nedskrivning i IFRS 9. En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernen och moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Not 3

Viktiga bedömningar och uppskattningar

Vid upprättande av redovisningen måste Valerum göra bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt den information som lämnas. Dessa uppskattningar och bedömningar speglar vad bolaget anser vara välgrundade vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande. Andra bedömningar, antaganden eller uppskattningar kan leda till andra resultat och senare bedömningar och/eller faktiska utfall kan komma att avvika från de bedömningarna som nu utförts på grund av senare inträffade händelser eller förändringar i omvärldsfaktorer.

Valerum måste också göra bedömningar vad avser tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden. För vidare beskrivning se not Förvaltningsfastigheter.

Not 4

Förvaltningsfastigheter

Den 29 oktober 2021 tillträdde Oscar 16 MID tre förvaltningsfastigheter i Göteborg, Trollhättan och Nyköping förvärvade av GG Egendomar och Trenäs Förvaltning. Den 1 november tillträds ytterligare 15 förvaltningsfastigheter förvärvade av Kvalitena AB

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

31 dec 2022

Verkligt värde vid årets början	–
Förvärvade fastigheter	853 814
Investeringar	48 615
Avyttrade fastigheter	–
Omklassificering	–
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	41 571
Redovisade fastighetsvärden	944 000

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

31 dec 2022

Genomsnittlig direktavkastningskrav	6,7%
Genomsnittlig kalkylränta	8,7%

Förvärv av fastigheter har redovisats som tillgångsförvärv. Fastigheterna är värderade till verkligt värde.

VÄRDERINGSMETOD

Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal genom en intern eller externvärdering. En extern värdering görs årligen av samtliga fastigheter. Under 2022 har samtliga fastigheter externvärderats av Newsec och Savills. 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

Valerum AB:s 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). Fastigheternas kategori bestäms efter dess huvudsakliga användning.

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 8,7 procent vid periodens slut.

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 6,7 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 +/- 47,2 mkr.

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

Den 31 december 2022 har hela HL 18s AB:s fastighetsbestånd värderats till ett bedömt verkligt värde om 944 mkr. Verkligt värde definieras enligt följande. Det värde vid värdetidpunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genomföra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part. Fastighetsbeståndet har värderats enligt nedan, av marknaden vedertagen, metodik. Den externa värderingen har utförts av Savills och Newsec. Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter uppgår till 6,7 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som används för perioden var 8,7 procent.

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter uppgår till 6,7 procent.

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde utgör marknadsvärdet.

Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Kontrakt och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Nuvarande och historiska hyresnivåer

Not 5		2021-09-28
Finansiella poster		2022-12-31
<hr/>		
Koncernen		
Räntekostnader		-58 672
Övriga ränteposter, netto		20 840
Summa finansiella kostnader		-37 831

		2021-09-28
		2022-12-31
<hr/>		
Moderbolaget		
Räntekostnader		-42 385
Övriga ränteposter, netto		44 036
Summa finansiella kostnader		1 650

Not 6 Avstämning av effektiv skatt
Avstämning av effektiv skatt

Koncernen		
		2021-09-28
		2022-12-31
		<hr/>
	%	
Resultat före skatt		57 439
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-11 832
Outnyttjat underskott från tidigare år		2 761
Ej skattepliktiga intäkter		3 523
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-6 888
Andra ej bokförda intäkter		-9
Andra ej bokförda kostnader		503
Temporära skillnader avseende fastigheter		-3 350
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats		-2 759
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats		2 225
Justering aktuell skatt avseende tidigare år		-1
Redovisad effektiv skatt		-15 827

Moderbolaget		
		2021-09-28
		2022-12-31
		<hr/>
	%	
Resultat före skatt		1 650
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-340
Skatteeffekt på andra ej bokförda kostnader		340
Redovisad effektiv skatt		0

Not 7

Skatt på årets resultat	2022-12-31
Koncernen	
Aktuell skatt för året	-1 856
Skatt pga ändrad beskattning	-1
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-13 649
Uppskjuten skatt övriga temporära skillnader	-321
Summa	-15 827
Moderbolaget	
Aktuell skatt för året	-
Skatt pga ändrad beskattning	-
Uppskjuten skuld på temporära skillnader fastigheter	-
Summa	-

Not 8

Andelar i koncernföretag	2022-12-31
Moderbolaget	
Investeringar	79 116
Nedskrivningar	-
Utgående redovisat värde	79 116

Andelar i koncernföretag

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Andel i procent*
OP 16 MID AB	100%

* avser både kapital- och ägarandel

Namn	Organisationnummer
OP 16 MID AB	559334-4012

Redovisat värde	Eget kapital
79 116	53

Not 9

Fordringar och skulder hos koncernföretag	2022-12-31
<i>Koncernen</i>	
Långfristiga fordringar	
Ingående anskaffningsvärde	-
Tillkommande	-
Avgående	-
Utgående anskaffningsvärde	-
Långfristiga skulder	
Ingående anskaffningsvärde	-
Tillkommande	-
Avgående	-
Utgående anskaffningsvärde	-
<i>Moderbolaget</i>	
Långfristiga fordringar	
Ingående anskaffningsvärde	-
Tillkommande	-
Avgående	-
Utgående anskaffningsvärde	-
Kortfristiga fordringar	
Ingående anskaffningsvärde	-
Tillkommande	883 792
Avgående	-
Utgående anskaffningsvärde	883 792
Långfristiga skulder	
Ingående anskaffningsvärde	-
Tillkommande	544 164
Avgående	-
Utgående anskaffningsvärde	544 164
Kortfristiga skulder	
Ingående anskaffningsvärde	-
Tillkommande	29 043
Avgående	-
Utgående anskaffningsvärde	29 043

2023102410943

Not 10

Övriga finansiella anläggningstillgångar 2022-12-31

Koncernen

Koncernens övriga finansiella anläggningstillgångar består av lämnade depositioner

Ingående anskaffningsvärde	–
Tillkommande fordringar	45
Utgående anskaffningsvärde	45

Not 11

Övriga kortfristiga fordringar 2022-12-31

Koncernen

Koncernens kortfristiga fordringar avser huvudsakligen momsfordran

Ingående anskaffningsvärde	–
Tillkommande fordringar	47
Utgående anskaffningsvärde	47

Not 12

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2022-12-31

Koncernen

Förutbetalda kostnader	91
Upplupna intäkter	17 282
Summa	17 373

I Upplupna intäkter ingår driftnettogaranti

Not 13

Likvida medel 2022-12-31

Koncernen

Kassa och bank	9 752
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	9 752

Not 14

Finansiella instrument 2022-12-31

Nedanstående tabell visar koncernens och moderbolagets upplåning, netto för transaktionskostnader.

Koncernen

Obligationslån	544 164
Summa	544 164

Moderbolaget

Obligationslån	544 164
Skulder till koncernföretag	–
Summa	544 164

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

HL 18 Property Portfolio AB är genom sin verksamhet direkt eller indirekt exponerat för olika slag av finansiella risker som kan påverka bolagets finansiella ställning. Bolaget har ett utestående säkerställt obligationslån om 550 mkr med ISIN SE0017082779. Obligationen löper med en ränta på 4,9 procent plus Stibor 3 månader och förfaller till återbetalning den 28 oktober 2024. Bolaget och dess dotterbolag omfattas av finansiella åtaganden vari belåningsgraden inte får överstiga 65 procent och räntetäckningsgraden inte understiga 1.75. Nedans specificeras bolagets största finansiella risker:

Finansieringsrisker

Koncernens verksamhet finansieras dels genom lån från externa långgivare och dels genom lån från andra koncernföretag. Räntekostnader är en inte obetydlig kostnadspost för koncernen.

Om koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering, 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 resultat eller 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. Koncernen har hanterat ränterisken genom bundna räntor. En ökning av räntenivån med en procentenhet skulle således medföra en förändring av årets resultat med 5,5 mkr per procentenhet givet de räntebärande skulderna på balansdagen.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas till följd av otillräcklig likviditet. I det fall kapital saknas, på kort eller lång sikt avser HL 18 Property Portfolio AB:s moderbolag, HG7 Holding AB, att tillskjuta kapital. Bolaget har inte några externa tillgängliga kreditramar. Med refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade och/eller kostnaden högre när lån ska omsättas eller nya ska tas upp. Bolagets utestående obligationslån förfaller till återbetalning den 28 oktober 2024 och Bolaget bedömer att en refinansiering av obligationen i obligationsmarknaden troligen inte kommer att kunna göras till befintliga villkor och avser refinansiera skulden i bank.

Kredit- och motpartsrisk

Koncernen är exponerad mot risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Vidare är koncernen exponerad mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka koncernen har placerat sina likvida medel eller annars har fordringar på. Företrädesvis väljs stora och välrenommerade bolag och banker. Koncernen har endast bankkonton och likvida medel hos svenska banker med hög kreditvärdighet. Den finansiella risken att motparten inte skulle kunna efterleva sitt åtagande värderas och övervakas löpande.

Not 15

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2022-12-31

Koncernen

Fastighetsinteckningar

665 400

Moderbolaget

Fastighetsinteckningar

–

Borgensåtaganden

30 437

Not 16

Upplysningar om närståendetransaktioner

Som närstående till HL 18 Property Portfolio AB betraktas dotterbolagen i koncernen, HG7 Holding AB, samt Oscar Properties Holding AB (Publ) och dess dotterbolag.

Not 17

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Övrigt tillskjutet kapital	378 904
Balanserat resultat	-28
Årets resultat	1 650
Summa disponibla medel	380 526

Balanseras i ny räkning

380 526

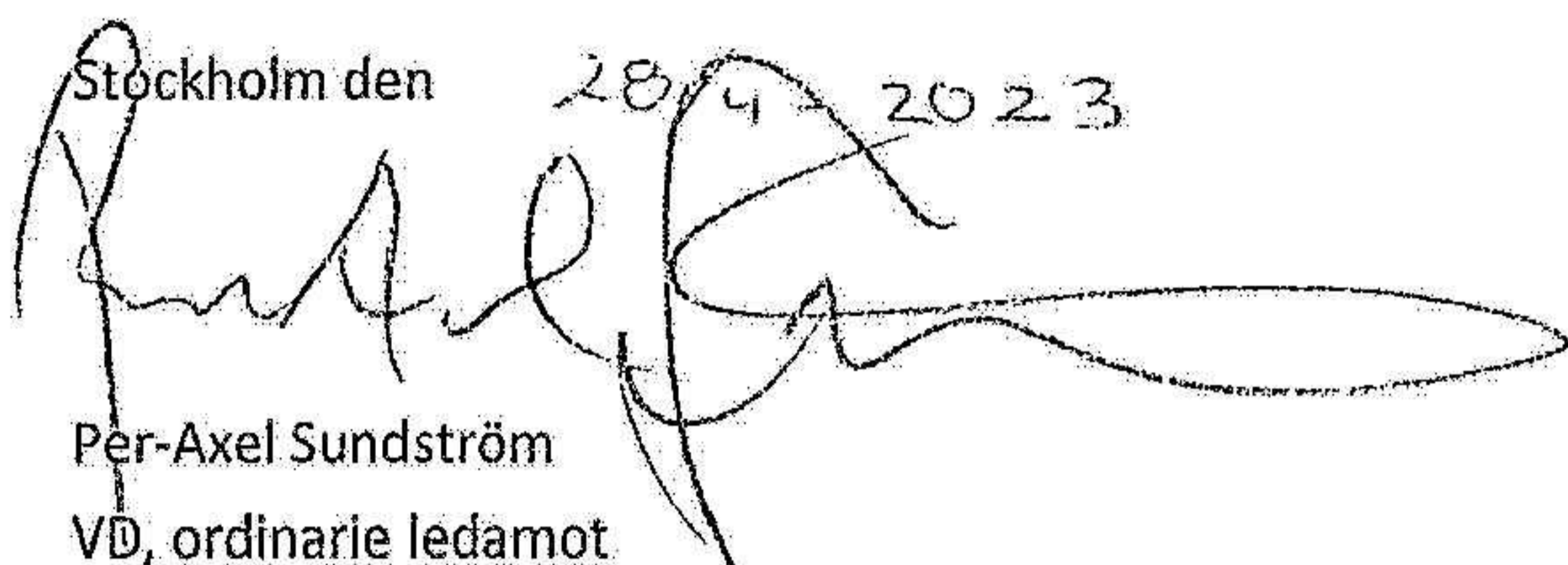
Not 18

Väsentliga händelser efter balansdagen

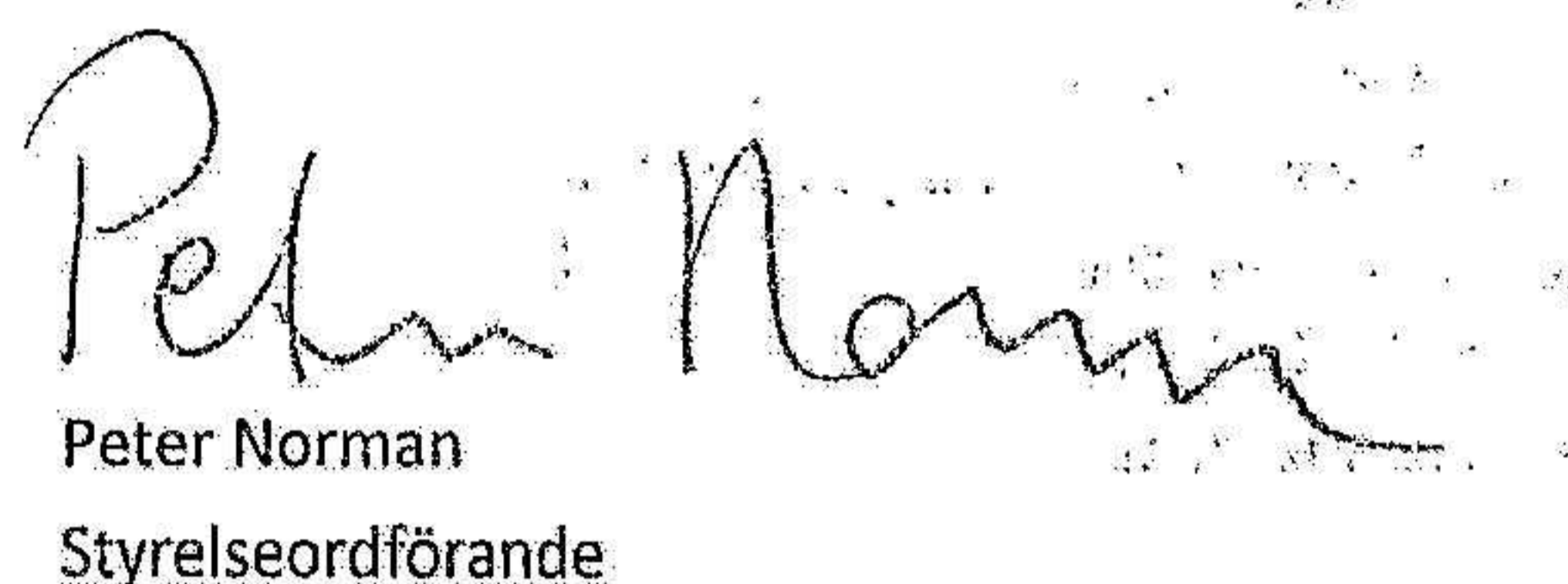
I januari 2023 tecknades avtal om avyttring av sex fastigheter i Umeå, Skellefteå, Luleå och Örnsköldsvik och Arboga, fastigheterna frånträdde i januari. I mars 2023 tecknades avtal om avyttring av en fastighet i Gnesta, fastigheten frånträdde under mars.

Den 21 mars 2023 inledde HL18 Property Portfolio ett skriftligt förfarande avseende ändring av villkor i det utestående obligationslånet. Förfarandet avslutades 19 april med resultatet att förslaget inte godkändes.

Stockholm den 28/4/2023



Per-Axel Sundström
VD, ordinarie ledamot



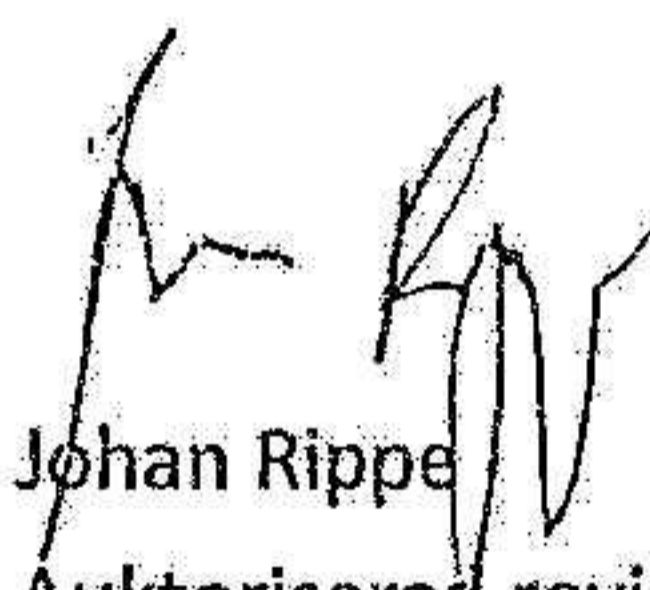
Peter Norman
Styrelseordförande



Oscar Engelbert
Ordinarie ledamot

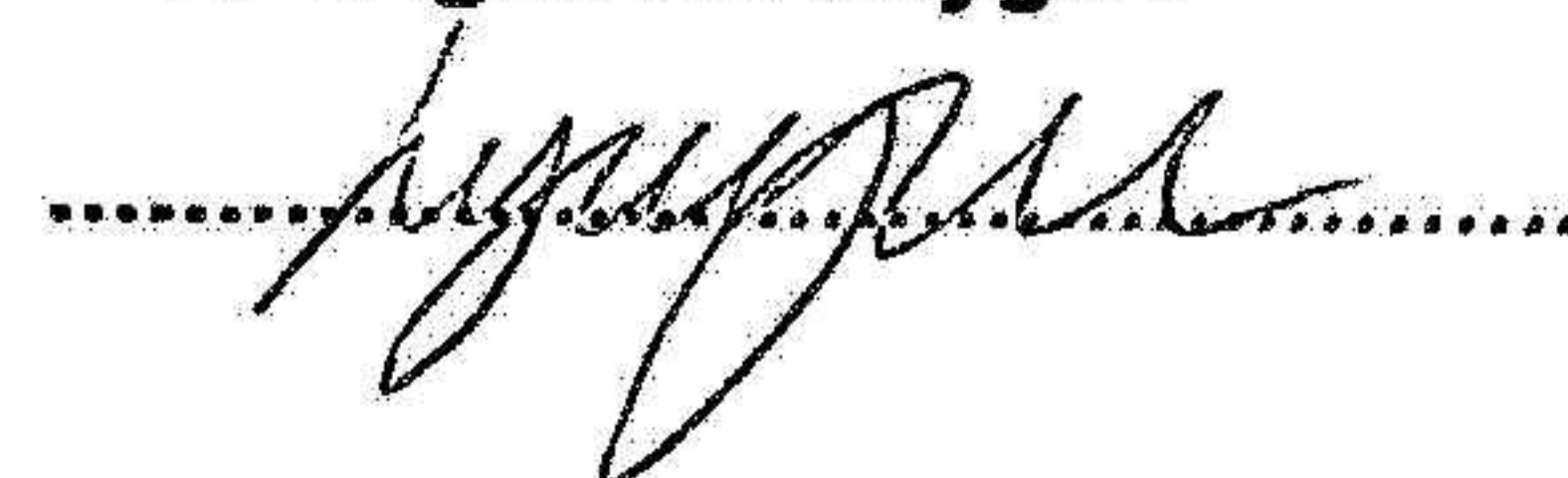
Vår revisionsberättelse har lämnats den 28-4-2023

PricewaterhouseCoopers AB



Johan Rippe
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Definitioner

HL 18 Property Portfolio AB presenterar vissa finansiella mått som inte definieras av IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör värderingar av trender och bolagets presentation. Eftersom inte alla bolag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Bolaget definierar nyckeltalen enligt nedan. Definitionerna är oförändrade mot tidigare perioder.

BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER

Valerum, bolaget eller moderbolaget

HL 18 Property Portfolio AB (publ)

Valerum, bolaget eller koncernen

HL18 Property Portfolio AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag.

BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

Byggrätter

Orealiserad värdeförändring fastighet

Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter med befintliga kassaflöden som innehas i syfte att ägas och förvaltas långsiktigt. Dessa kan utgöras av såväl kommersiella lokaler som bostäder.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital %

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

Balansomslutning

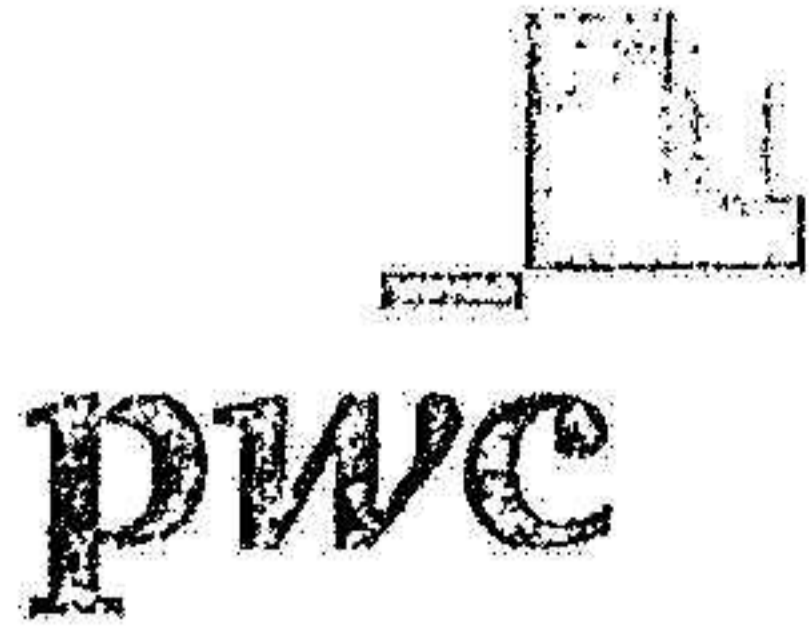
Summan av alla tillgångar alternativt summan av alla skulder och eget kapital.

Genomsnittlig kapitalbidningstid

Genomsnittlig kvarstående löptid fram till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HL 18 Property AB (publ) org.nr 559337-2559

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HL 18 Property AB (publ) för för räkenskapsåret 28 september 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 moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 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 2022 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 revisionssed 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.

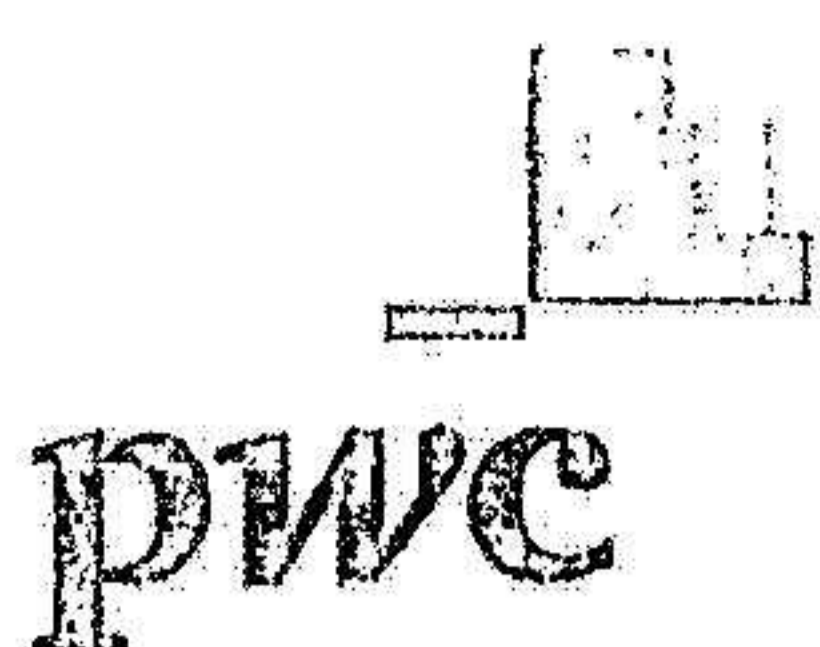
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

Det redovisade värdet av förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2022 till 944 Mkr, vilket utgör cirka 65% av koncernens totala tillgångar och utgör därmed en väsentlig del av balansräkningen.

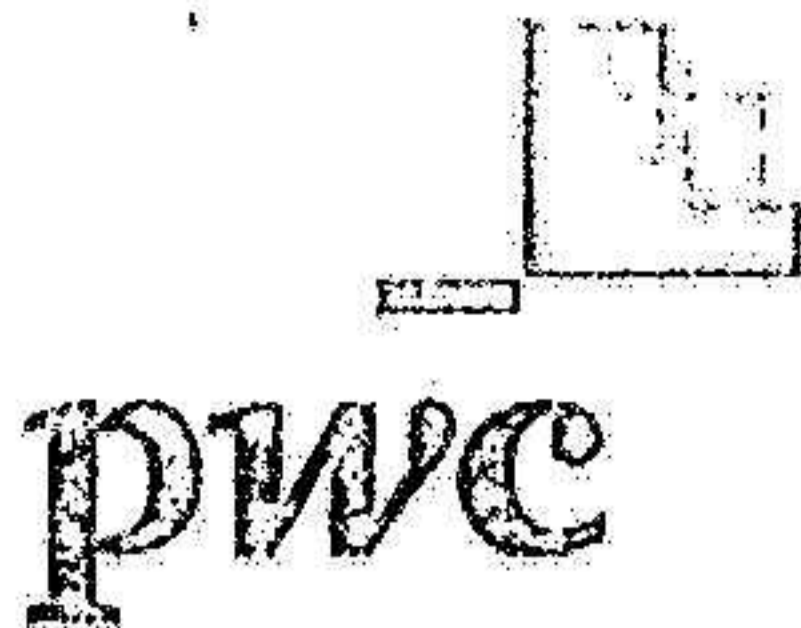
Värderingen är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick, framtida hyresintäkter samt driftkostnader.

Hela beståndet värderas varje kvartal genom en individuell bedömning för varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav, delvis genom interna värderingar och delvis genom värderingar av en extern specialist. För varje fastighet inhämtas en extern värdering en gång om året. Dessa har utförts av Newsec och Savills.

Utfallet av värderingarna har analyserats av företagsledningen och dessa ligger till grund för bolagets externa redovisning.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Vi har tillsammans med värderingsspecialister som en del av revisionsteamet granskat och bedömt Oscar Properties värderingsmetod (och därmed även Valerums). Vi har inhämtat de externa värderingarna för de fastigheter som är externvärderade per 31 december 2022. Vi har inhämtat ledningens värderingskalkyler för de fastigheter som är internvärderade per 31 december 2022. För ett urval av förvaltningsfastigheterna har vi testat ledningens indata till värderingsmodellerna, som exempelvis hyresintäkter, kostnader, vakanser och yielder, från bolagets system för att säkerställa att informationen för fastighetsvärderingarna som används i såväl de interna som de externa värderingarna är rimliga. Vi har bedömt de använda avkastningskraven som externa värderare har använt genom att jämföra dessa med uppskattade intervall för förväntade avkastningskrav med marknadsdata för de berörda marknaderna.

Eventuella felaktigheter i antaganden och 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.



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 HL 18 Property AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

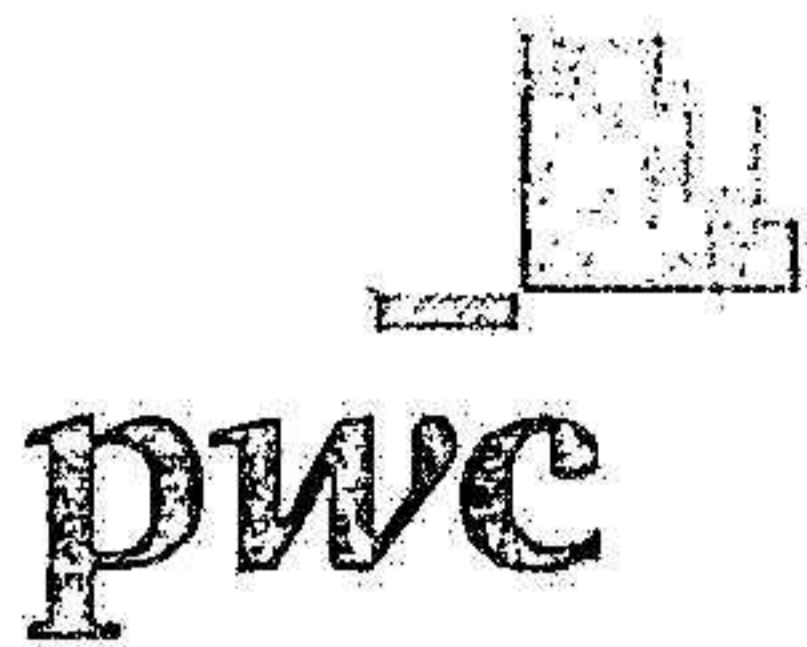
Grund för uttalanden

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.

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.

PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, har varit 18 Property AB (publ)s revisor sedan 21 oktober 2021.

Stockholm 28 april 2023

PricewaterhouseCoopers AB


Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

