

**Årsredovisning**  
för  
**OP Skövde Vidar 1 AB**  
556707-4561

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-19.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Leif West, Styrelseledamot  
2025-07-01

Styrelsen för OP Skövde Vidar 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 äga och förvalta fastigheten Skövde Vidar 1.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året arbetat aktivt med uthyrningsåtgärder och fortsatta underhållsinsatser för att förbättra fastighetens attraktivitet. Arbetet fortsätter med fokus på uthyrning av vakanta ytor.

### Koncernförhållanden

OP Skövde Vidar 1 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 HL18 Property Portfolio AB, org nr 559337-2559, med säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	9 678	10 161	9 662	13 181	10 658
Resultat efter finansiella poster	-2 258	-997	-1 968	1 191	-6 937
Balansomslutning	101 698	101 579	109 972	110 297	111 439
Soliditet (%)	8,0	10,4	13,0	14,7	14,9

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 426 138
årets förlust	-2 395 734
	<b>8 030 404</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 030 404
	<b>8 030 404</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	4, 5		
Hysesintäkter		9 677 592	10 161 165
Övriga rörelseintäkter		0	248 992
		<b>9 677 592</b>	<b>10 410 157</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	-3 265 279	-3 366 135
Övriga externa kostnader	7	-1 602 525	-212 014
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 734 390	-2 735 038
		<b>-7 602 194</b>	<b>-6 313 188</b>
<b>Rörelseresultat</b>	8	<b>2 075 398</b>	<b>4 096 969</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	0	158 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 333 406	-5 252 263
		<b>-4 333 406</b>	<b>-5 094 215</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 258 008</b>	<b>-997 246</b>
Bokslutsdispositioner	11	0	-2 876 371
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 258 008</b>	<b>-3 873 617</b>
Skatt på årets resultat	12	-137 726	91 633
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 395 734</b>	<b>-3 781 984</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	98 130 425	100 864 815
		<b>98 130 425</b>	<b>100 864 815</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	14	274 756	183 268
Andra långfristiga fordringar	15	204 000	204 000
		<b>478 756</b>	<b>387 268</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>98 609 181</b>	<b>101 252 083</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	16	886 609	26 290
Aktuella skattefordringar		1 212 062	0
Övriga fordringar		220 345	135 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	13 664	40 138
		<b>2 332 680</b>	<b>201 814</b>
<i>Kassa och bank</i>		756 289	125 510
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 088 969</b>	<b>327 324</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 698 150</b>	<b>101 579 407</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18, 19		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 426 138	14 208 123
Årets resultat		-2 395 734	-3 781 984
		<b>8 030 404</b>	<b>10 426 139</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 130 404</b>	<b>10 526 139</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	16	1 297 935	986 261
Skulder till koncernföretag		89 980 353	89 064 558
Övriga skulder		1 740 926	603 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	548 532	398 787
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>93 567 746</b>	<b>91 053 268</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 698 150</b>	<b>101 579 407</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>16 084 225</b>	<b>-1 876 103</b>	<b>14 308 122</b>
Balanseras i ny räkning		-1 876 103	1 876 103	0
Årets resultat			-3 781 984	-3 781 984
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>14 208 122</b>	<b>-3 781 984</b>	<b>10 526 138</b>
Balanseras i ny räkning		-3 781 984	3 781 984	0
Årets resultat			-2 395 734	-2 395 734
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>10 426 138</b>	<b>-2 395 734</b>	<b>8 130 404</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	21	-2 258 008	-997 246
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	2 734 390	2 735 038
Betald inkomstskatt		-1 441 276	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-964 894</b>	<b>1 737 792</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-860 319	460
Förändring av kortfristiga fordringar		-58 485	4 695 073
Förändring av leverantörsskulder		311 674	345 600
Förändring av kortfristiga skulder		2 202 804	-7 832 922
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>630 779</b>	<b>-1 053 996</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-204 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-204 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>630 779</b>	<b>-1 257 996</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		125 510	1 383 506
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>756 289</b>	<b>125 510</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad 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 HL18 Property Portfolio AB, org.nr 559337-2559, med säte i Stockholm som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### 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 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

#### 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 hänförliga 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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markinventarier	10 år
<b>Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar</b>	

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**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **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.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

## **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**

De 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 som 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 oftast att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagens in- och utflöden består 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 mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

### ***Kassaflödesanalys***

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast

transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

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

#### **Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Inom ett år	3 697 387	7 463 411
Senare än ett år men inom fem år	6 266 868	9 621 558
Senare än fem år	0	115 866
	<b>9 964 255</b>	<b>17 200 835</b>

#### **Not 5 Intäkter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter	9 677 592	10 161 165
	<b>9 677 592</b>	<b>10 161 165</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga rörelseintäkter	0	248 992
	<b>0</b>	<b>248 992</b>

#### **Not 6 Fastighetskostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Underhåll	460 249	64 836
Drift	2 069 416	2 568 134
Fastighetsskatt	735 614	733 165
	<b>3 265 279</b>	<b>3 366 135</b>

### Not 7 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	30 000	28 000
	<b>30 000</b>	<b>28 000</b>

### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	25,07 %	4,83 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0 %	0 %

### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	0	139 157
Övriga ränteintäkter	0	18 891
	<b>0</b>	<b>158 048</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	4 270 073	5 199 236
Övriga räntekostnader	63 333	53 027
	<b>4 333 406</b>	<b>5 252 263</b>

### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	0	-2 876 371
	<b>0</b>	<b>-2 876 371</b>

## Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-229 214	-1
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	91 488	91 634
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-137 726</b>	<b>91 633</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 258 008		-3 873 617
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	465 150	20,60	797 965
Ej avdragsgilla kostnader		-605 263		-810 762
Ej skattepliktiga intäkter		2 387		3 737
Justering avseende skatter för föregående år		0		-1
Temporära skillnader avseende fastigheter		0		13
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		0		100 681
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-6,10</b>	<b>-137 726</b>	<b>2,37</b>	<b>91 633</b>

## Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 425 089	135 425 089
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 425 089</b>	<b>135 425 089</b>
Ingående avskrivningar	-34 560 274	-31 825 236
Årets avskrivningar	-2 734 390	-2 735 038
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 294 664</b>	<b>-34 560 274</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>98 130 425</b>	<b>100 864 815</b>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 113 mkr (130 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.

#### Not 14 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	183 268	91 634
Årets avsättningar	91 488	91 634
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>274 756</b>	<b>183 268</b>

#### Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 000	0
Tillkommande fordringar	0	204 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>204 000</b>	<b>204 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>204 000</b>	<b>204 000</b>

#### Not 16 Finansiella instrument

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hyses- och kundfordringar	886 609	26 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 664	40 138
Kassa och bank	756 289	125 510
	<b>1 656 562</b>	<b>191 938</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	1 297 935	986 261
Skulder till koncernföretag	89 980 353	89 064 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	548 532	398 787
	<b>91 826 820</b>	<b>90 449 606</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 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	13 664	40 138
	<b>13 664</b>	<b>40 138</b>

**Not 18 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal A-Aktier	1 000	100
	<b>1 000</b>	

**Not 19 Disposition av vinst eller förlust**

**2024-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	10 426 138
årets förlust	-2 395 734
	<b>8 030 404</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	8 030 404
	<b>8 030 404</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	0	44 733
Förutbetalda hyresintäkter	384 189	192 453
Upplupna kostnader	164 343	161 601
	<b>548 532</b>	<b>398 787</b>

**Not 21 Räntor och utdelningar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Erhållen ränta	0	158 048
Erlagd ränta	-63 333	-5 207 530
	<b>-63 333</b>	<b>-5 049 482</b>

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivningar	2 734 390	2 735 038
	<b>2 734 390</b>	<b>2 735 038</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	120 900 000	120 900 000
	<b>120 900 000</b>	<b>120 900 000</b>

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under 2025 planeras uthyrningsarbetet bli mer strukturerat, med fokus på att stärka uthyrningsgraden och att förbättra anpassningar till befintliga hyresgäster.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Leif West*  
Leif West  
Ledamot  
2025-06-19

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-12-31

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Thijs Dirkse*  
Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i OP Skövde Vidar 1 AB, org.nr 556707-4561

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för OP Skövde Vidar 1 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av OP Skövde Vidar 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Skövde Vidar 1 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 Skövde Vidar 1 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Skövde Vidar 1 AB för år 2024 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 Skövde Vidar 1 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.

Stockholm den 19 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor