

# Årsredovisning

för

## OP Trollhättan Kronhjorten 8 AB

559088-5819

Räkenskapsåret

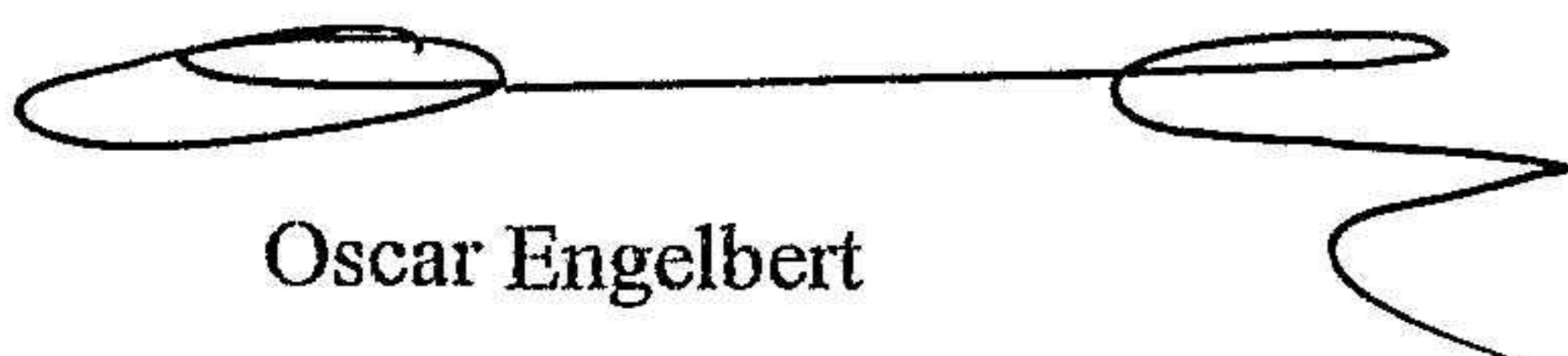
2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i OP Trollhättan Kronhjorten 8 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 30/6 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30/6-2022



Oscar Engelbert

Styrelsen för OP Trollhättan Kronhjorten 8 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets verksamhet har inte påverkats i någon betydande omfattning av pågående Covid -19 pandemin. Under året har bolaget följt händelseutvecklingen rörande utbrottet av coronaviruset noga och vidtagit åtgärder för att minimera påverkan av bolagets verksamhet.

### 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 koncernen som bolaget ingår i och där koncernredovisning upprättas är Oscar Properties Holding AB (publ), org nr 556870-4521, med säte i Stockholm.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 773       | 1 494       | 1 580       | 1 030       |
| Resultat efter finansiella poster | 829         | 327         | 427         | 473         |
| Soliditet (%)                     | 3,9         | 0,3         | 0,4         | 0,3         |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst       | 13 329         |
| årets vinst            | 493 433        |
|                        | <b>506 762</b> |
| disponeras så att      |                |
| i ny räkning överföres | 506 762        |
|                        | <b>506 762</b> |

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

## Resultaträkning

|   | Not  | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>   | 4, 5 |                           |                           |
| Hysesintäkter   |      | 1 773 279                 | 1 493 653                 |
| Övriga rörelseintäkter  |      | 0                         | 21 280                    |
|   |      | <b>1 773 279</b>          | <b>1 514 933</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |      |                           |                           |
| Fastighetskostnader   | 6    | -108 836                  | 0                         |
| Övriga externa kostnader  | 7    | -140 060                  | -175 753                  |
| Personalkostnader   | 8    | 0                         | 0                         |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |      | -464 851                  | -464 848                  |
|   |      | <b>-713 747</b>           | <b>-640 601</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>  | 9    | <b>1 059 532</b>          | <b>874 332</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                 |      |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                               | 10   | 15                        | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                              | 11   | -230 949                  | -547 190                  |
|   |      | <b>-230 934</b>           | <b>-547 190</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                |      | <b>828 598</b>            | <b>327 142</b>            |
| Bokslutsdispositioner   | 12   | -207 149                  | -325 000                  |
| <b>Resultat före skatt</b>  |      | <b>621 449</b>            | <b>2 142</b>              |
| Skatt på årets resultat   | 13   | -128 016                  | -457                      |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>493 433</b>            | <b>1 685</b>              |

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter                      | 14         | 17 433 373        | 17 835 849        |
|  |            | <b>17 433 373</b> | <b>17 835 849</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>17 433 373</b> | <b>17 835 849</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 642 770           | 0                 |
| Övriga kortfristiga fordringar               |            | 0                 | 79 669            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15         | 41 656            | 72 816            |
|  |            | <b>684 426</b>    | <b>152 485</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            | 389 505           | 1 375 183         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | 16         | <b>1 073 931</b>  | <b>1 527 668</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>18 507 304</b> | <b>19 363 517</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</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               |            | 13 329            | 11 644            |
| Årets resultat                               |            | 493 433           | 1 685             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>506 762</b>    | <b>13 329</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>556 762</b>    | <b>63 329</b>     |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            | 207 149           | 0                 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 0                 | 12 558 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | 16         | <b>0</b>          | <b>12 558 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 0                 | 414 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 4 648             | 6 250             |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 17 428 316        | 6 063 187         |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 73 682            | 21 280            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 49 786            | 111 959           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19         | 186 961           | 125 512           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | 16         | <b>17 743 393</b> | <b>6 742 188</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>18 507 304</b> | <b>19 363 517</b> |

## Rapport över förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa<br>eget kapital |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b> | <b>50 000</b>     | <b>11 644</b>          |                   | <b>61 644</b>         |
| Årets resultat                          |                   |                        | 1 685             | 1 685                 |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                   |                        | <b>1 685</b>      | <b>1 685</b>          |
| <b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b> | <b>50 000</b>     | <b>11 644</b>          | <b>1 685</b>      | <b>63 329</b>         |
| <b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b> | <b>50 000</b>     | <b>11 644</b>          | <b>1 685</b>      | <b>63 329</b>         |
| Balanseras i ny räkning                 |                   | 1 685                  | -1 685            | 0                     |
| Årets resultat                          |                   |                        | 493 433           | 493 433               |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                   | <b>1 685</b>           | <b>491 748</b>    | <b>493 433</b>        |
| <b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b> | <b>50 000</b>     | <b>13 329</b>          | <b>493 433</b>    | <b>556 762</b>        |

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>Not</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   | 20         | 828 598                           | 327 142                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 21         | 464 851                           | 464 848                           |
| Betald skatt  |            | -75 614                           | -457                              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>1 217 835</b>                  | <b>791 533</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar  |            | 0                                 | 156 890                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |            | -531 941                          | -78 285                           |
| Förändring av leverantörsskulder  |            | -1 602                            | 0                                 |
| Förändring av kortfristiga skulder  |            | 11 364 405                        | -153 042                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>12 048 697</b>                 | <b>717 096</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar                                |            | -62 375                           | 0                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>-62 375</b>                    | <b>0</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån   |            | -12 972 000                       | -310 500                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-12 972 000</b>                | <b>-310 500</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>-985 678</b>                   | <b>406 596</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början  |            | 1 375 183                         | 968 587                           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>389 505</b>                    | <b>1 375 183</b>                  |

Koncernskulder och koncernfordringar redovisas under den löpande verksamheten för 2020 och 2021.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Intäktsredovisning

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

#### *Hyresintäkter*

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

#### *Ränteintäkter*

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

#### *Räntekostnader*

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

### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

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

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

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

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

### **Uppskjutna skattefordringar**

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

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

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 företagens 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.

|  |                 |
|--|-----------------|
| <i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i> | <i>Antal år</i> |
| 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 marknadvärdering av förvaltningsfastigheter**

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

### **Not 3 Finansiell riskhantering**

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

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

#### ***Marknadsrisk***

##### **Ränterisk**

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

##### **Valutarisk**

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

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

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

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

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

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

#### **Fusion**

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

Tillgångar och skulder har värderats enligt koncernvärdemetoden.

#### **Aktieägartillskott**

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

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

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

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

|                                  | 2021              | 2020 |
|----------------------------------|-------------------|------|
| Inom ett år                      | 1 640 846         |      |
| Senare än ett år men inom fem år | 6 563 384         |      |
| Senare än fem år                 | 15 519 668        |      |
|                                  | <b>23 723 898</b> |      |

#### Not 5 Intäkter

|                        | 2021             | 2020             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter          | 1 773 279        | 1 493 653        |
| Övriga rörelseintäkter | 0                | 21 280           |
| <b>Summa intäkter</b>  | <b>1 773 279</b> | <b>1 514 933</b> |

#### Not 6 Fastighetskostnader

|                                  | 2021           | 2020     |
|----------------------------------|----------------|----------|
| Drift                            | 87 556         | 0        |
| Fastighetsskatt                  | 21 280         | 0        |
| <b>Summa fastighetskostnader</b> | <b>108 836</b> | <b>0</b> |

#### Not 7 Ersättning till revisorer

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

|                                  | 2021          | 2020     |
|----------------------------------|---------------|----------|
| <b>PricewaterhouseCoopers AB</b> |               |          |
| Revisionsuppdrag                 | 20 000        | 0        |
|                                  | <b>20 000</b> | <b>0</b> |

#### Not 8 Anställda och personalkostnader

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

**Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

|  | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|--|-------------|-------------|
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 0,00 %      | 1,48 %      |
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen         | 55,78 %     | 0,00 %      |

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|  | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|--|-------------|-------------|
| Övriga ränteintäkter                                   | 15          | 0           |
| <b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>15</b>   | <b>0</b>    |

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader till koncernföretag                      | 0              | 282 106        |
| Övriga räntekostnader                                   | 230 949        | 265 084        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>230 949</b> | <b>547 190</b> |

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

|                                      | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Avsättning till periodiseringsfonder | 207 149        | 0              |
| Lämnade koncernbidrag                | 0              | 325 000        |
| <b>207 149</b>                       | <b>207 149</b> | <b>325 000</b> |

### Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

|                                | 2021           | 2020       |
|--------------------------------|----------------|------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b> |                |            |
| Aktuell skatt                  | 128 016        | 457        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>  | <b>128 016</b> | <b>457</b> |

### Avstämning av effektiv skatt

|                                  | 2021         |                 | 2020         |             |
|----------------------------------|--------------|-----------------|--------------|-------------|
|                                  | Procent      | Belopp          | Procent      | Belopp      |
| Redovisat resultat före skatt    |              | 621 449         |              | 2 142       |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60        | -128 018        | 21,40        | -458        |
| Justering                        |              |                 |              | 1           |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>  | <b>20,60</b> | <b>-128 018</b> | <b>21,34</b> | <b>-457</b> |

### Not 14 Förvaltningsfastigheter

|   | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 18 826 816        | 18 826 816        |
| Inköp   | 62 375            |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>18 889 191</b> | <b>18 826 816</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -526 119          | -526 119          |
| Årets avskrivningar                             | -464 851          |                   |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-990 970</b>   | <b>-526 119</b>   |
| Ingående uppskrivningar                         | -464 848          |                   |
| Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp       |                   | -464 848          |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>-464 848</b>   | <b>-464 848</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>17 433 373</b> | <b>17 835 849</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 14 101 560        | 14 504 036        |
| Bokfört värde mark                              | 3 331 813         | 3 331 813         |
|   | <b>17 433 373</b> | <b>17 835 849</b> |

### Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 29 Mkr. Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortspostmetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelser från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, koncern | 41 656        | 72 816        |
|   | <b>41 656</b> | <b>72 816</b> |

**Not 16 Finansiella instrument**

|  | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Finansiella tillgångar</b>                |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                | 642 770           | 0                 |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 0                 | 79 669            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 41 656            | 72 816            |
| Kassa och bank                               | 389 505           | 1 375 183         |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b>          | <b>1 073 931</b>  | <b>1 527 668</b>  |
| <b>Finansiella skulder</b>                   |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 0                 | 12 972 000        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |                   | 414 000           |
| Leverantörsskulder                           | 4 648             | 6 250             |
| Skulder till koncernföretag                  | 17 428 316        | 6 063 187         |
| Aktuella skatteskulder                       | 73 682            | 21 280            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 49 786            | 111 959           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 186 961           | 125 512           |
| <b>Summa finansiella skulder</b>             | <b>17 743 393</b> | <b>19 714 188</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**

| <b>Namn</b>    | <b>Antal aktier</b> | <b>Kvotvärde</b> |
|----------------|---------------------|------------------|
| Antal A-Aktier | 500                 | 100              |
|                | <b>500</b>          | <b>100</b>       |

**Not 18 Disposition av vinst eller förlust**

**2021-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                        |                |  |
|------------------------|----------------|--|
| balanserad vinst       | 13 329         |  |
| årets vinst            | 493 433        |  |
|                        | <b>506 762</b> |  |
| disponeras så att      |                |  |
| i ny räkning överföres | 506 762        |  |
|                        | <b>506 762</b> |  |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 170 921        | 0              |
| Upplupna kostnader         | 16 040         | 125 512        |
|                            | <b>186 961</b> | <b>125 512</b> |

**Not 20 Räntor och utdelningar**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

|                |                 |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Erhållen ränta | 15              | 0               |
| Erlagd ränta   | -230 949        | -547 190        |
|                | <b>-230 934</b> | <b>-547 190</b> |

**Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

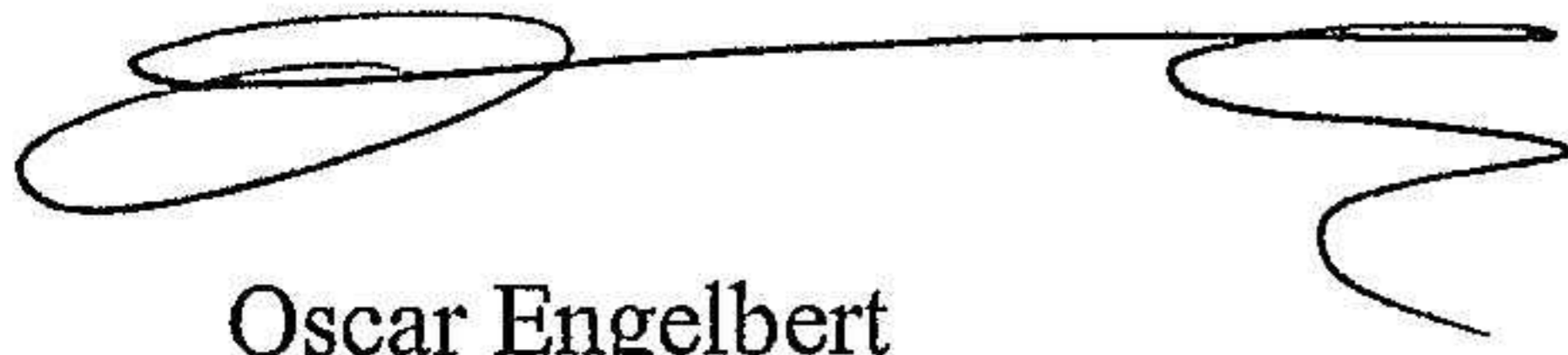
|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| Av- och nedskrivningar | 464 851        | 464 848        |
|                        | <b>464 851</b> | <b>464 848</b> |

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Not 23 Ställda säkerheter**

|                    | 2021-12-31        | 2020-12-31 |
|--------------------|-------------------|------------|
| Företagsinteckning | 16 900 000        | 0          |
|                    | <b>16 900 000</b> | <b>0</b>   |


Stockholm den 27/6 2022



Oscar Engelbert

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/6 2022

PricewaterhouseCoopers AB



Åsa Robertson  
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 2021.

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 2021 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.

### Övrig upplysning

Årsredovisningen för år 2020 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2021 har därmed inte utförts.

### 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 Trollhättan Kronhjorten 8 AB för år 2021 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 revisionsd 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 revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 28 juni 2022

PricewaterhouseCoopers AB

  
Åsa Robertson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
.....