

Årsredovisning
för
Valerum Fastighets 2 AB
559172-3118
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Valerum Fastighets 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2/6 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2/6 2023



Oscar Engelbert

Styrelsen för Valerum Fastighets 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Koncernförhållanden

Valerum Fastighets 2 AB är ett helägt dotterbolag till Valerum Fastighets AB, org nr 559172-3084, 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	-21 836	-713	17 965	-3 149	1 642
Balansomslutning	16 898	36 218	41 970	74 339	72 551
Soliditet (%)	0,5	49,1	42,9	0,0	2,3

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 329 508
årets förlust	-20 292 723
	36 785
disponeras så att	
i ny räkning överföres	36 785
	36 785

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-8 750	-8 750
		-8 750	-8 750
Rörelseresultat	4	-8 750	-8 750
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-20 930 000	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	24 639	1 302 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-921 913	-2 006 707
		-21 827 274	-704 434
Resultat efter finansiella poster		-21 836 024	-713 184
Bokslutsdispositioner	8	1 595 072	492 792
Resultat före skatt		-20 240 952	-220 392
Skatt på årets resultat	9	-51 771	-567
Årets resultat		-20 292 723	-220 959

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

10, 11

14 765 812

35 695 812

Uppskjuten skattefordran

12

14 159

14 728

14 779 971

35 710 540

Summa anläggningstillgångar

14 779 971

35 710 540

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

2 118 188

507 227

2 118 188

507 227

Summa omsättningstillgångar

13

2 118 188

507 227

SUMMA TILLGÅNGAR

16 898 159

36 217 767

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

15

Balanserad vinst eller förlust

20 329 508

17 951 467

Årets resultat

-20 292 723

-220 959

Summa fritt eget kapital

36 785

17 730 508

Summa eget kapital

86 785

17 780 508

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

16 760 172

18 437 259

Aktuella skatteskulder

51 202

0

Summa kortfristiga skulder

13

16 811 374

18 437 259

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 898 159

36 217 767

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50 000	-22 000	17 973 000	18 001 000
Balanseras i ny räkning		17 973 000	-17 973 000	0
Årets resultat			-220 959	-220 959
Utgående eget kapital 2021-12-31	50 000	17 951 000	-220 959	17 780 041
Ingående eget kapital 2022-01-01	50 000	17 951 000	-220 959	17 780 041
Balanseras i ny räkning		-220 959	220 959	0
Aktieägartillskott, ovillkorat		2 600 000		2 600 000
Årets resultat			-20 293 000	-20 293 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	50 000	20 330 041	-20 293 000	87 041

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-21 836 024

-713 184

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-21 836 024

-713 184

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 606 766

-500 475

Förändring av kortfristiga skulder

-1 678 087

18 007 950

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-25 120 877

16 794 291

Investeringsverksamheten

Nedskrivning av andelar i dotterbolag

20 930

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

20 930

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

-95 673 282

Erhållna aktieägartillskott

3 101 895

3 101 895

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 101 895

-92 571 387

Årets kassaflöde

-21 998 052

-75 777 096

Likvida medel vid årets slut

-21 998 052

-75 777 096

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Intäktsredovisning

Ränteintäkter

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

Räntekostnader

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

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

Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

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

Skulder

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

Fordringar

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

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

Not 3 Finansiell riskhantering

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

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

Marknadsrisk

Ränterisk

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

Valutarisk

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

Kredit och motpartsrisk

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

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

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos 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 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-20 930 000	0
	-20 930 000	0

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	24 639	1 302 273
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	24 639	1 302 273

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-921 913	-2 006 707
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-921 913	-2 006 707

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	1 595 072	492 792
	1 595 072	492 792

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-51 202	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-569	-567
Totalt redovisad skatt	-51 771	-567

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-20 240 952		-220 391
Skatt enligt gällande skattesats	20,60		20,60	
Ej avdragsgilla kostnader		-4 474 475		-145 113
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader		-569		-567
Andra ej bokförda intäkter				99 016
Outnyttjat underskott från tidigare år				696
Andra ej bokförda kostnader		253 637		
Redovisad effektiv skatt	-20,86	-4 221 407	-20,86	-45 968

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 696 000	35 696 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 696 000	35 696 000
Årets nedskrivningar	-20 930 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 930 000	0
Utgående redovisat värde	14 766 000	35 696 000

Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel %	Antal andelar	Bokfört värde
Norrbacken Fastigheter KB	1	1	2 265 954
Dalklockan 3 KB	1	1	12 499 858
			14 765 812

	Org.nr	Säte
Norrbacken Fastigheter KB	969676-4498	Stockholm
Dalklockan 3 KB	969676-4332	Stockholm

Not 12 Uppskjuten skatt på skattefordran/Skatteskuld

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader fastigheter	14 000	14 000
	14 000	14 000

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader fastigheter	15 000	15 000
	15 000	15 000

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

Not 13 Finansiella instrument

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	2 118 188	507 227
Summa finansiella tillgångar	2 118 188	507 227
Finansiella skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	16 760 171	18 438 258
	16 760 171	18 438 258
Summa finansiella skulder	16 760 171	18 438 258

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 14 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	50 000	1
	50 000	1

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

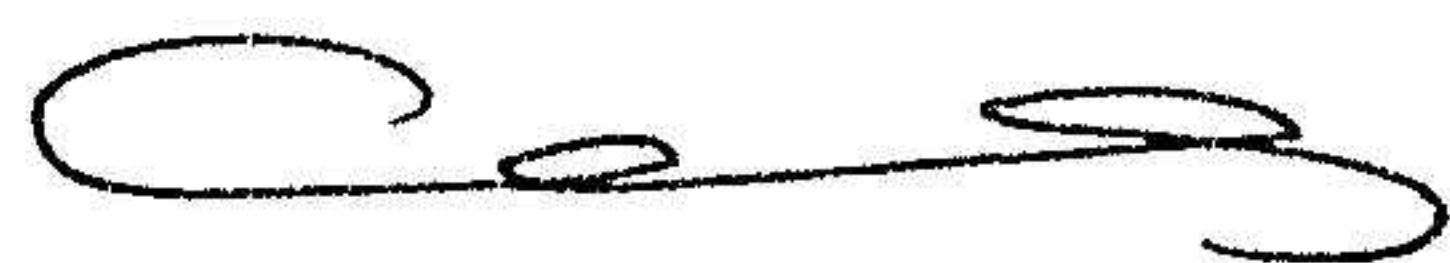
balanserad vinst	20 329 508
årets förlust	-20 292 723
	36 785

disponeras så att	
i ny räkning överföres	36 785
	36 785

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2/6 2023



Oscar Engelbert