

Årsredovisning
för
Valerum Fastighets 21 AB
559230-0940

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Valerum Fastighets 21 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 21/6 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 21/6 2023



Oscar Engelbert

Styrelsen för Valerum Fastighets 21 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). 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 21 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
Resultat efter finansiella poster	-18 020	-15 552	-5 093	-2 863
Balansomslutning	58 234	59 020	359 887	400 243
Soliditet (%)	0,1	0,0	0,0	0,0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 025 811
årets förlust	-18 011 238
	14 573
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 573
	14 573

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-9	-10
		-9	-10
Rörelseresultat	4	-9	-10
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-15 043	-13 558
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	12 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 968	-13 985
		-18 011	-15 542
Resultat efter finansiella poster		-18 020	-15 552
Bokslutsdispositioner	8	9	10
Resultat före skatt		-18 011	-15 542
Årets resultat		-18 011	-15 542

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

9, 10

58 206

58 991

58 206

58 991

Summa anläggningstillgångar

58 206

58 991

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

28

28

28

28

Summa omsättningstillgångar

11

28

28

SUMMA TILLGÅNGAR

58 234

59 019

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>	13		
Balanserad vinst eller förlust		18 026	15 518
Årets resultat		-18 011	-15 542
Summa fritt eget kapital		15	-24
Summa eget kapital		65	26
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		58 169	58 993
Summa kortfristiga skulder	11	58 169	58 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 234	59 019

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	5 075	-5 074	51
Balanseras i ny räkning		-5 074	5 074	0
Aktieägartillskott, ovillkorat		15 517		15 517
Årets resultat			-15 542	-15 542
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	15 518	-15 542	26
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	15 518	-15 542	26
Balanseras i ny räkning		-15 542	15 542	0
Aktieägartillskott, ovillkorat		18 050		18 050
Årets resultat			-18 011	-18 011
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	18 026	-18 011	65

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 41 505 tkr (23 455 tkr).

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01

2021-01-01

-2022-12-31

-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-18 020

-15 552

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-18 020

-15 552

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

18 059

303 908

Förändring av kortfristiga skulder

-824

-300 843

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-785

-12 487

Investeringsverksamheten

Avyttring/minskning av finansiella anläggningstillgångar

785

12 434

Kassaflöde från investeringsverksamheten

785

12 434

Årets kassaflöde

0

-53

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

0

53

Likvida medel vid årets slut

0

0

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

Noter

Tkr

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 saldona 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 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.

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 %	89,70 %

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	0	-7 371
Nedskrivningar	-15 043	-6 187
	-15 043	-13 558

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	0	12 001
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	0	12 001

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-2 968	-13 985
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 968	-13 985

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	9	10
	9	10

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 071	79 318
Försäljningar		-20 403
Lämnade aktieägartillskott	14 258	14 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 329	73 071
Ingående nedskrivningar	-14 080	-7 893
Årets nedskrivningar	-15 043	-6 187
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29 123	-14 080
Utgående redovisat värde	58 206	58 991

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal andelar	Bokfört värde
Valerum Söderhamn AB	100	100	1 000	585
Valerum Danmarkshuset AB	100	100	100 000	15 607
Valerum Nässjö AB	100	100	1 000	618
Valerum Fastighets 17 AB	100	100	50 000	100
Valerum Psilander AB	100	100	50 000	41 297
				58 207

	Org.nr	Säte
Valerum Söderhamn AB	556716-4099	Stockholm
Valerum Danmarkshuset AB	556742-3438	Stockholm
Valerum Nässjö AB	556067-5760	Stockholm
Valerum Fastighets 17 AB	559230-1005	Stockholm
Valerum Psilander AB	559115-3142	Stockholm

Not 11 Finansiella instrument

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	28	28
Summa finansiella tillgångar	28	28
Finansiella skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	58 170	58 993
	58 170	58 993
Summa finansiella skulder	58 170	58 993

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 12 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	18 026
årets förlust	-18 011
	15

disponeras så att	
i ny räkning överföres	15
	15

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 21/6 2023



Oscar Engelbert