

**Årsredovisning**  
för  
**Valerum Fastighets Propco 1 AB**  
559166-0567  
Räkenskapsåret  
2021

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Valerum Fastighets Propco 1 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 30/6 2022



Oscar Engelbert

Styrelsen för Valerum Fastighets Propco 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 äga och förvalta fastigheterna Svalan 11-15, Bryggaren 14, Ratten 9, Myran 24, Västanvik 1:160, Sörby 1:169 och Lejonet 11.

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 och Covid- 19 noga och vidtagit åtgärder för att minimera påverkan av bolagets verksamhet.

### Koncernförhållanden

Valerum Fastighets Propco AB är ett helägt dotterbolag till Valerum Fastighets 4 AB, org nr 559172-2979, 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	3 537	3 118	3 035	0
Resultat efter finansiella poster	-513	587	5 821	0
Balansomslutning	20 881	17 653	79 354	74 886
Soliditet (%)	2,2	1,9	0,2	0,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 348 060
årets vinst	126 013
	<b>1 474 073</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 474 073
	<b>1 474 073</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	4, 5		
Hysesintäkter	6	3 538	3 117
Övriga rörelseintäkter		0	6
		<b>3 538</b>	<b>3 123</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	7	-2 740	-2 388
Övriga externa kostnader	8	-802	-23
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-163	-171
Övriga rörelsekostnader		0	722
		<b>-3 705</b>	<b>-1 860</b>
<b>Rörelseresultat</b>	9	<b>-167</b>	<b>1 263</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	0	5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 102	2 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 448	-3 611
		<b>-346</b>	<b>-676</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-513</b>	<b>587</b>
Bokslutsdispositioner	13	708	-314
<b>Resultat före skatt</b>		<b>195</b>	<b>273</b>
Skatt på årets resultat	14	-69	-110
<b>Årets resultat</b>		<b>126</b>	<b>163</b>

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

## Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

15

16 256

16 715

Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

16

3 099

0

**19 355**

**16 715**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

17

0

45

**0**

**45**

**Summa anläggningstillgångar**

**19 355**

**16 760**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar

18

27

19

Fordringar hos koncernföretag

19

1 952

0

Övriga kortfristiga fordringar

543

874

**2 522**

**893**

**Summa omsättningstillgångar**

20

**2 522**

**893**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**21 877**

**17 653**

2022071114050

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>	22		
Balanserad vinst eller förlust		1 348	-15
Årets resultat		126	163
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 474</b>	<b>148</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 524</b>	<b>198</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	13	162	162
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	24	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>24</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		0	4 731
<b>Summa långfristiga skulder</b>	20	<b>0</b>	<b>4 731</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		907	289
Skulder till koncernföretag		18 918	11 456
Aktuella skatteskulder		63	268
Övriga kortfristiga skulder	23	3	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	276	543
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	20	<b>20 167</b>	<b>12 562</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 877</b>	<b>17 653</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-15</b>	<b>35</b>
Årets resultat		163	163
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>50</b>	<b>148</b>	<b>198</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>148</b>	<b>198</b>
Aktieägartillskott, ovillkorat		1 200	1 200
Årets resultat		126	126
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>1 474</b>	<b>1 524</b>

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Akkumulerade ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 5 674 tkr.

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	25	-513	587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	163	-556
Betald skatt		0	25
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-350</b>	<b>56</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-8	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 621	15 955
Förändring av leverantörsskulder		618	0
Förändring av kortfristiga skulder		2 257	11 578
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>896</b>	<b>27 589</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 099	-417
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		295	2 500
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 804</b>	<b>2 088</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		0	-29 677
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		708	0
Erhållna aktieägartillskott		1 200	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 908</b>	<b>-29 677</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

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

## 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

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.

#### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köparen, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

#### *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 hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon 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 hänförbara 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

### **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.

#### *Likvidites- 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 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

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

	2021	2020
Inom ett år	2 912	2 592
Senare än ett år men inom fem år	3 517	3 887
	<b>6 429</b>	<b>6 479</b>

#### Not 5 intäkter

	2021	2020
Hysesintäkter	3 534	3 117
Övriga rörelseintäkter	3	6
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 537</b>	<b>3 123</b>

#### Not 6 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter	3 537	3 118
		0
	<b>3 537</b>	<b>3 118</b>

#### Not 7 Fastighetskostnader

	2021	2020
Underhåll	276	290
Drift	2 328	1 270
Fastighetsskatt	137	137
Förvaltningsadministration	0	691
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>2 741</b>	<b>2 388</b>

#### Not 8 Ersättning till revisorer

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

	2021	2020
<b>PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	40	0
	<b>40</b>	<b>0</b>

**Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andel av årets totala försäljningar som skett från andra företag i koncernen	%	0,00 %
Andel av årets totala inköp som skett till andra företag i koncernen	21,40 %	16,00 %

**Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat vid avyttringar	0	5
	<b>0</b>	<b>5</b>

**Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	1 100	1 710
Övriga ränteintäkter	2	1 220
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 102</b>	<b>2 930</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader till koncernföretag	1 436	674
Övriga räntekostnader	12	2 393
Övriga finansiella kostnader	0	172
Räntekostnader lån	0	371
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>1 448</b>	<b>3 610</b>

**Not 13 Bokslutsdispositioner**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Förändring av periodiseringsfond	0	-22
Mottagna koncernbidrag	708	0
Lämnade koncernbidrag	0	-292
	<b>708</b>	<b>-314</b>

**Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2021	2020
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-14
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-69	-96
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-69</b>	<b>-110</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		195		273
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-40	21,40	-58
Ej avdragsgilla kostnader		-30		-145
Ej skattepliktiga intäkter		0		1
Justering uppskjuten skatt på temporära skillnader				92
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>35,43</b>	<b>-69</b>	<b>40,45</b>	<b>-110</b>

**Not 15 Förvaltningsfastigheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 738	18 432
Inköp	0	418
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 816
Omklassificeringar	0	-296
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 738</b>	<b>16 738</b>
Ingående avskrivningar	-319	-185
Försäljningar/utrangeringar		37
Årets avskrivningar	-163	-171
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-482</b>	<b>-319</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 256</b>	<b>16 419</b>
Bokfört värde mark	2 496	2 496
	<b>2 496</b>	<b>2 496</b>

## Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 62,2 Mkr (64,6 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 16 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	296	0
Inköp	2 804	0
Omklassificeringar		296
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 100</b>	<b>296</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 100</b>	<b>296</b>

## Not 17 Uppskjuten skatt på skattefordran/Skatteskuld

### Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader fastigheter	0	69	69
Skattemässiga underskottsavdrag	0	0	0
	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>69</b>

### 2020-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader fastigheter	45	0	45
Skattemässiga underskottsavdrag	0		0
	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>45</b>

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

**Not 18 Hyres- och kundfordringar**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Hyres- och kundfordringar	64	45
Avsättning för osäkra fordringar	-37	-26
<b>Summa</b>	<b>27</b>	<b>19</b>

**Not 19 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	1 952	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 952</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 952</b>	<b>0</b>

## Not 20 Finansiella instrument

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	27	19
Fordringar hos koncernföretag	1 952	
Övriga kortfristiga fordringar	543	874
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>2 522</b>	<b>893</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	0	4 731
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	907	289
Skulder till koncernföretag	18 918	11 456
Övriga kortfristiga skulder	3	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	277	543
	<b>20 104</b>	<b>12 294</b>
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>20 104</b>	<b>17 025</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 21 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	50 000	1
	<b>50 000</b>	<b>1</b>

**Not 22 Disposition av vinst eller förlust**

**2021-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 348
årets vinst	126
	<b>1 474</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 474
	<b>1 474</b>

**Not 23 Övriga kortfristiga skulder**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Övriga skatter	-5	0
Övriga skulder		11 456
Avtals- och bolagsplacerade inbetalningar	7	6
	<b>2</b>	<b>11 462</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Förutbetalda hyresintäkter	200	442
Upplupna kostnader	37	101
Upplupna kostnader, koncern	40	0
	<b>277</b>	<b>543</b>

**Not 25 Räntor och utdelningar**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Erhållen ränta	-1 102	-2 930
Erlagd ränta	1 448	3 611
	<b>346</b>	<b>681</b>

**Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2021-12-31	2020-12-31
Av- och nedskrivningar	-163	-171
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar		5
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar		722
	<b>-163</b>	<b>556</b>

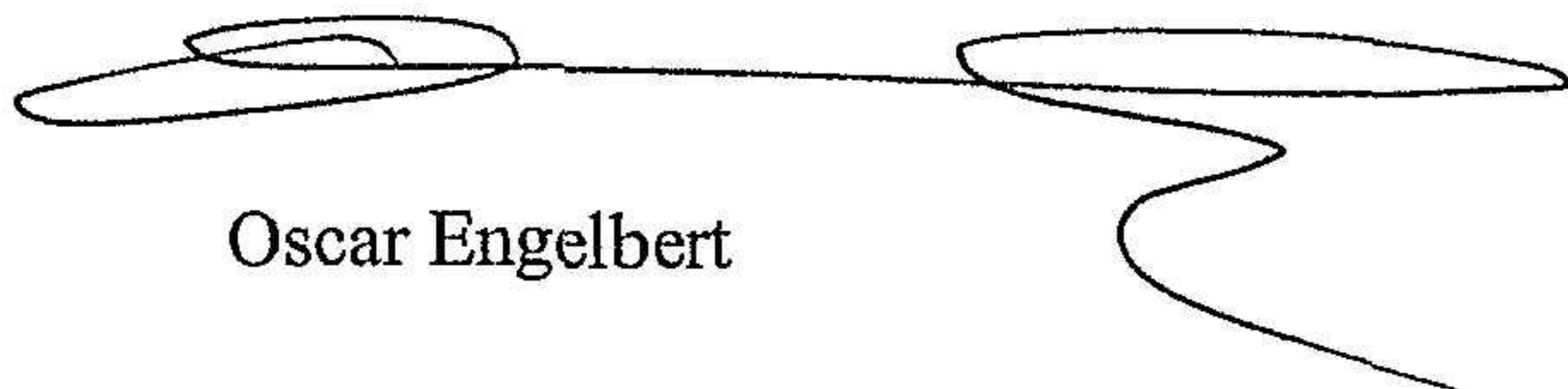
**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Not 28 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till kreditinstiut</b>		
Fastighetsinteckningar	30 800	3 526
	<b>30 800</b>	<b>3 526</b>

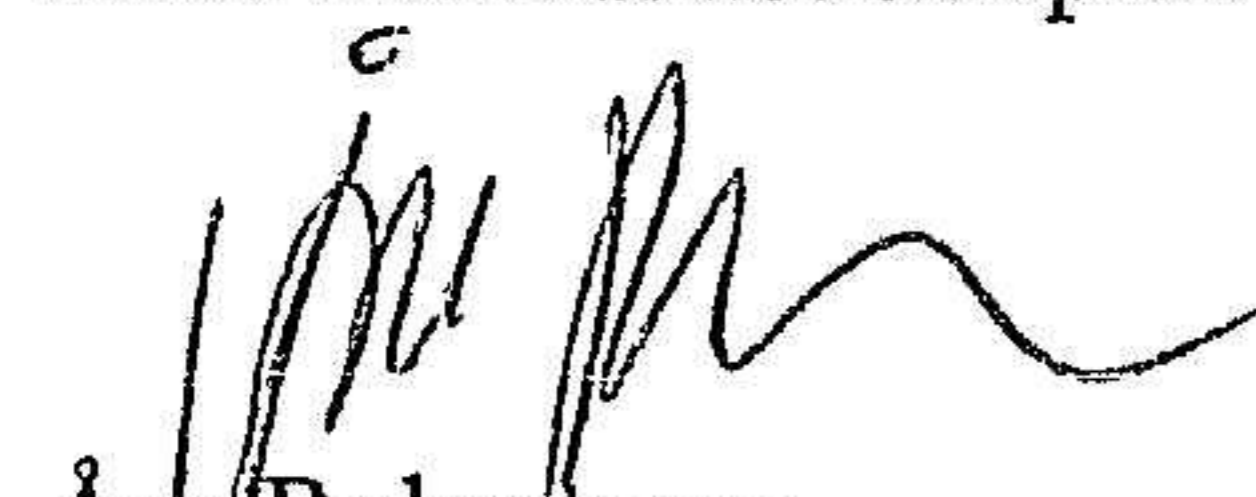
Stockholm, den 27/6 2022



Oscar Engelbert

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/6 2022

PricewaterhouseCoopers AB



Åsa Robertsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Valerum Fastighets Propco 1 AB, org.nr 559166-0567

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Valerum Fastighets Propco 1 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Valerum Fastighets Propco 1 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 Valerum Fastighets Propco 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 Valerum Fastighets Propco 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Valerum Fastighets Propco 1 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Valerum Fastighets Propco 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.

W

## 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
- 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

## Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att avdragen skatt (och sociala avgifter)/mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Stockholm den 28 juni 2022

PricewaterhouseCoopers AB



Åsa Robertson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

.....  
