

# Årsredovisning

för

## Valerum Fastighets 3 AB

559172-3100

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Valerum Fastighets 3 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 28/6 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 28/6 2024



Oscar Engelbert

**Årsredovisning**  
för  
**Valerum Fastighets 3 AB**  
559172-3100

Räkenskapsåret

2023

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Valerum Fastighets 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 3 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. Moderföretaget publicerade sin rapport för fjärde kvartalet 2023 den 26 april 2024 i vilken Oscar Properties beskriver att koncernen inte kommer att fortsätta verksamheten. För ytterligare information se Oscar Properties publicerade rapport för fjärde kvartalet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	-99	-236	-275	-102	-8 075
Balansomslutning	2 664	7 726	7 894	6 903	162 730
Soliditet (%)	41,66	15,52	0,30	1,20	0,03

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 148 649
årets förlust	-88 598
	<b>1 060 051</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 060 051
	<b>1 060 051</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-11	-8
		<b>-11</b>	<b>-8</b>
<b>Rörelseresultat</b>	4	<b>-11</b>	<b>-8</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	303	100
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-391	-328
		<b>-88</b>	<b>-228</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-99</b>	<b>-236</b>
Bokslutsdispositioner	7	10	9
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-89</b>	<b>-227</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-89</b>	<b>-227</b>

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

<b>Balansräkning</b>	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8, 9	2 654	2 654
		<b>2 654</b>	<b>2 654</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 654</b>	<b>2 654</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		10	5 073
		<b>10</b>	<b>5 073</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	10	<b>10</b>	<b>5 073</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 664</b>	<b>7 727</b>

**Balansräkning**

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

11

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

*Fritt eget kapital*

12

Balanserad vinst eller förlust

1 149

1 376

Årets resultat

-89

-227

**Summa fritt eget kapital**

**1 060**

**1 149**

**Summa eget kapital**

**1 110**

**1 199**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

1 554

6 528

**Summa kortfristiga skulder**

10

**1 554**

**6 528**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**2 664**

**7 727**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>242</b>	<b>-266</b>	<b>26</b>
Disposition enligt beslut på stämma		-266	266	0
Aktieägartillskott, ovillkorat		1 400		1 400
Årets resultat			-227	-227
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>1 376</b>	<b>-227</b>	<b>1 199</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>1 376</b>	<b>-227</b>	<b>1 199</b>
Balanseras i ny räkning		-227	227	0
Årets resultat			-89	-89
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>1 149</b>	<b>-89</b>	<b>1 110</b>

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-99	-236
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-99</b>	<b>-236</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 073	-3 642
Förändring av kortfristiga skulder		-4 974	-1 340
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-5 218</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avyttring/minskning av finansiella anläggningstillgångar		0	5 218
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>5 218</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 2022 och 2023.

## 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 saldon genom nettobetalningar

### **Finansiella instrument - redovisning och värdering**

Finansiella instrument värderas med utgångspunkt till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehållas 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 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 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett till andra företag i koncernen	91,62 %	100,00 %

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	303	100
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>303</b>	<b>100</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-391	-328
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-391</b>	<b>-328</b>

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	10	9
	<b>10</b>	<b>9</b>

**Not 8 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 654	7 873
Försäljningar	0	-5 898
Aktieägartillskott	0	680
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 654</b>	<b>2 655</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 654</b>	<b>2 655</b>

**Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Valerum 68 AB	100	100	2 654
			<b>2 654</b>
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Valerum 68 AB	559129-5612	Stockholm	

**Not 10 Finansiella instrument**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	10	5 072
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>10</b>	<b>5 072</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	1 554	6 528
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>1 554</b>	<b>6 528</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 11 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	50 000	1
	<b>50 000</b>	<b>1</b>

**Not 12 Disposition av vinst eller förlust**

2023-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:


balanserad vinst	1 149
årets förlust	-89
	<b>1 060</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 060
	<b>1 060</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Som framgår i Oscar Properties Holding AB (publ.) rapport för kvartal 4 2023 och helår 2023 är koncernen i en avvecklingsfas på grund av förfallna skulder som inte kan återbetalas genom koncernens löpande kassaflöde och likvida medel vilket leder till att koncernen inte redovisar enligt fortsatt drift principen.

Stockholm 20/6 2024

  
Oscar Engelbert