


**Årsredovisning**  
för  
**Valerum Fastighets Propco 1 AB**  
559166-0567  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Valerum Fastighets Propco 1 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 Propco 1 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 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

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### 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>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 3 410       | 3 537       | 3 118       | 3 035       | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | -882        | -513        | 587         | 5 821       | 0           |
| Balansomslutning                  | 21 412      | 21 877      | 17 653      | 79 354      | 74 886      |
| Soliditet (%)                     | 8,4         | 7,6         | 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       | 1 474 073        |
| årets vinst            | 136 688          |
|                        | <b>1 610 761</b> |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 1 610 761        |
|                        | <b>1 610 761</b> |

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

## Resultaträkning

Tkr

|   | Not  | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>   | 4, 5 |                           |                           |
| Hysesintäkter   |      | 3 410                     | 3 537                     |
|   |      | <b>3 410</b>              | <b>3 537</b>              |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |      |                           |                           |
| Fastighetskostnader   | 6    | -2 748                    | -2 740                    |
| Övriga externa kostnader  | 7    | -399                      | -801                      |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |      | -678                      | -163                      |
|   |      | <b>-3 825</b>             | <b>-3 704</b>             |
| <b>Rörelseresultat</b>  | 8    | <b>-415</b>               | <b>-167</b>               |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                 |      |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                               | 9    | 198                       | 1 102                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                              | 10   | -665                      | -1 448                    |
|   |      | <b>-467</b>               | <b>-346</b>               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                |      | <b>-882</b>               | <b>-513</b>               |
| Bokslutsdispositioner   | 11   | 1 089                     | 708                       |
| <b>Resultat före skatt</b>  |      | <b>207</b>                | <b>195</b>                |
| Skatt på årets resultat   | 12   | -70                       | -69                       |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>137</b>                | <b>126</b>                |

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

| <b>Balansräkning</b>                                       | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr  |            |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                               |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                    |            |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter                                    | 13         | 16 094            | 16 256            |
| Maskiner och inventarier                                   |            | 2 293             | 0                 |
| Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar | 14         | 0                 | 3 099             |
|  |            | <b>18 387</b>     | <b>19 355</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                         |            | <b>18 387</b>     | <b>19 355</b>     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                               |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                             |            |                   |                   |
| Hyses- och kundfordringar                                  | 16         | 62                | 27                |
| Fordringar hos koncernföretag                              |            | 2 923             | 1 952             |
| Aktuella skattefordringar                                  |            | 21                | 0                 |
| Övriga kortfristiga fordringar                             |            | 0                 | 543               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter               |            | 19                | 0                 |
|  |            | <b>3 025</b>      | <b>2 522</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                         | 17         | <b>3 025</b>      | <b>2 522</b>      |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                    |            | <b>21 412</b>     | <b>21 877</b>     |

| <b>Balansräkning</b>                         | Not | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|-----|---------------|---------------|
| Tkr  |     |               |               |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                          | 18  |               |               |
| <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>                    | 19  |               |               |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | 1 474         | 1 348         |
| Årets resultat                               |     | 137           | 126           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>1 611</b>  | <b>1 474</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>1 661</b>  | <b>1 524</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 11  | 162           | 162           |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |               |               |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 15  | 93            | 24            |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>93</b>     | <b>24</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Leverantörsskulder                           |     | 234           | 907           |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 18 372        | 18 918        |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 0             | 63            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 20  | 164           | 3             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21  | 726           | 276           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | 17  | <b>19 496</b> | <b>20 167</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>21 412</b> | <b>21 877</b> |

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa<br>eget kapital |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b> | <b>50</b>         | <b>-15</b>             | <b>163</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>1 185</b>           | <b>289</b>        | <b>1 524</b>          |
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b> | <b>50</b>         | <b>1 185</b>           | <b>289</b>        | <b>1 524</b>          |
| Balanseras i ny räkning                 |                   | 289                    | -289              | 0                     |
| Årets resultat                          |                   |                        | 137               | 137                   |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>50</b>         | <b>1 474</b>           | <b>137</b>        | <b>1 661</b>          |

## Kassaflödesanalys

Tkr

|   | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | 22  | -882                      | -513                      |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 23  | 678                       | 163                       |
| Betald skatt  |     | -85                       | -205                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-289</b>               | <b>-555</b>               |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | -36                       | -8                        |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 643                       | 287                       |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | -673                      | 618                       |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 65                        | 2 461                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-290</b>               | <b>2 803</b>              |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | 0                         | -2 803                    |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                     |     | 290                       | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>290</b>                | <b>-2 803</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 2021.

## 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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar

### **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.

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

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

|                                  | 2022         | 2021         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Inom ett år                      | 2 809        | 2 912        |
| Senare än ett år men inom fem år | 3 145        | 3 517        |
|                                  | <b>5 954</b> | <b>6 429</b> |

**Not 5 Intäkter**

|                        | 2022         | 2021         |
|------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter          | 3 410        | 3 534        |
| Övriga rörelseintäkter | 0            | 3            |
| <b>Summa intäkter</b>  | <b>3 410</b> | <b>3 537</b> |

**Not 6 Fastighetskostnader**

|                                  | 2022          | 2021          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Underhåll                        | -304          | -276          |
| Drift                            | -2 300        | -2 328        |
| Fastighetsskatt                  | -144          | -137          |
| Förvaltningsadministration       | .             | 0             |
| <b>Summa fastighetskostnader</b> | <b>-2 748</b> | <b>-2 741</b> |

**Not 7 Ersättning till revisorer**

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

|                                  | 2022        | 2021       |
|----------------------------------|-------------|------------|
| <b>PricewaterhouseCoopers AB</b> |             |            |
| Revisionsuppdrag                 | -150        | -40        |
|                                  | <b>-150</b> | <b>-40</b> |

**Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

|  | 2022   | 2021    |
|--|--------|---------|
| Andel av årets totala inköp som skett till andra företag i koncernen | 8,00 % | 21,00 % |

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|  | <b>2022</b> | <b>2021</b>  |
|--|-------------|--------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag                      | 198         | 1 100        |
| Övriga ränteintäkter                                   | 0           | 2            |
| <b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>198</b>  | <b>1 102</b> |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2022</b> | <b>2021</b>   |
|---|-------------|---------------|
| Räntekostnader till koncernföretag                      | -661        | -1 436        |
| Övriga räntekostnader                                   | -4          | -12           |
| Övriga finansiella kostnader                            |             | 0             |
| Räntekostnader lån                                      |             | 0             |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-665</b> | <b>-1 448</b> |

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

|                        | <b>2022</b>  | <b>2021</b> |
|------------------------|--------------|-------------|
| Mottagna koncernbidrag | 1 089        | 708         |
|                        | <b>1 089</b> | <b>708</b>  |

**Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt**

|  | 2022       | 2021       |
|--|------------|------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |            |            |
| Aktuell skatt  | -1         | 0          |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -69        | -69        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>-70</b> | <b>-69</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|  | 2022         |            | 2021         |            |
|--|--------------|------------|--------------|------------|
|  | Procent      | Belopp     | Procent      | Belopp     |
| Redovisat resultat före skatt  |              | 206        |              | 195        |
| Skatt enligt gällande skattesats   | 20,60        | -43        | 20,60        | -40        |
| Ej avdragsgilla kostnader  |              | -26        |              | -30        |
| Ej skattepliktiga intäkter   |              | 0          |              | 0          |
| Andra ej bokförda intäkter   |              | 0          |              |            |
| Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats |              | 0          |              |            |
| Justering aktuell skatt avseende tidigare år                                 |              | -1         |              |            |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>  | <b>33,80</b> | <b>-70</b> | <b>35,78</b> | <b>-70</b> |

### Not 13 Förvaltningsfastigheter

|   | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 16 738        | 16 738        |
| Inköp   |               | 0             |
| Försäljningar/utrangeringar                     |               | 0             |
| Omklassificeringar                              |               | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>16 738</b> | <b>16 738</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -482          | -319          |
| Årets avskrivningar                             | -163          | -163          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-645</b>   | <b>-482</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>16 093</b> | <b>16 256</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 57,4 Mkr (62,2 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 14 Pågående nyanläggningar

|   | 2022-12-31 | 2021-12-31   |
|---|------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 099      | 296          |
| Inköp   |            | 2 804        |
| Omklassificeringar                              | -3 099     |              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>3 100</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>3 100</b> |

**Not 15 Uppskjuten skatt på skattefordran/Skatteskuld**

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

| <b>Temporära skillnader</b>                   | <b>Uppskjuten<br/>skattefordran</b> | <b>Uppskjuten<br/>skatteskuld</b> | <b>Netto</b> |
|---|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| Avdragsgilla temporära skillnader fastigheter | 0                                   | 93                                | 93           |
| Skattemässiga underskottsavdrag               | 0                                   | 0                                 | 0            |
|   | <b>0</b>                            | <b>93</b>                         | <b>93</b>    |

**2021-12-31**

| <b>Temporära skillnader</b>                   | <b>Uppskjuten<br/>skattefordran</b> | <b>Uppskjuten<br/>skatteskuld</b> | <b>Netto</b> |
|---|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| Avdragsgilla temporära skillnader fastigheter | 0                                   | 24                                | 24           |
| Skattemässiga underskottsavdrag               | 0                                   | 0                                 | 0            |
|   | <b>0</b>                            | <b>24</b>                         | <b>24</b>    |

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

**Not 16 Hyres- och kundfordringar**

|                                  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hyres- och kundfordringar        | 193               | 64                |
| Avsättning för osäkra fordringar | -131              | -37               |
| <b>Summa</b>                     | <b>62</b>         | <b>27</b>         |

**Not 17 Finansiella instrument**

|  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Finansiella tillgångar</b>                |               |               |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |               |               |
| Hyses- och kundfordringar                    | 62            | 27            |
| Fordringar hos koncernföretag                | 2 923         | 1 952         |
| Övriga kortfristiga fordringar               |               | 543           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19            | 0             |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b>          | <b>3 004</b>  | <b>2 522</b>  |
| <b>Finansiella skulder</b>                   |               |               |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |               |               |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |               |               |
| Leverantörsskulder                           | 234           | 907           |
| Skulder till koncernföretag                  | 18 372        | 18 918        |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 164           | 3             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 727           | 277           |
|  | <b>19 496</b> | <b>20 104</b> |
| <b>Summa finansiella skulder</b>             | <b>19 496</b> | <b>20 104</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 18 Antal aktier och kvotvärde**

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

**Not 19 Disposition av vinst eller förlust**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                  |              |
|------------------|--------------|
| balanserad vinst | 1 474        |
| årets vinst      | 137          |
|                  | <b>1 611</b> |

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| disponeras så att      |              |
| i ny räkning överföres | 1 611        |
|                        | <b>1 611</b> |

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

2022-12-31

2021-12-31

|   |            |          |
|---|------------|----------|
| Övriga skatter                            | 151        | -5       |
| Avtals- och bolagsplacerade inbetalningar | 13         | 7        |
|   | <b>164</b> | <b>2</b> |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2022-12-31

2021-12-31

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda hyresintäkter  | 607        | 200        |
| Upplupna kostnader          | 119        | 37         |
| Upplupna kostnader, koncern | 0          | 40         |
|                             | <b>726</b> | <b>277</b> |

**Not 22 Räntor och utdelningar**

2022-12-31

2021-12-31

|                |             |             |
|----------------|-------------|-------------|
| Erhållen ränta | 198         | 1 102       |
| Erlagd ränta   | -665        | -1 448      |
|                | <b>-467</b> | <b>-346</b> |

2023071407427

**Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

|                        | 2022-12-31  | 2021-12-31  |
|------------------------|-------------|-------------|
| Av- och nedskrivningar | -678        | -163        |
|                        | <b>-678</b> | <b>-163</b> |

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Valerum Fastighets Propco 1 AB har efter räkenskapsårets slut köpt bolaget Oskarshamn 1 AB samt frånträtt aktierna i Oskarshamn 1 AB med fastigheterna Svalan 11-15, Bryggaren 14, Ratten 9, Myran 24 och Lejonet 11.

**Not 25 Ställda säkerheter**

|                                       | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>För skulder till kreditinstiut</b> |               |               |
| Fastighetsinteckningar                | 30 800        | 30 800        |
|                                       | <b>30 800</b> | <b>30 800</b> |

Stockholm, 21/6 2023



Oscar Engelbert

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/6 2023

PricewaterhouseCoopers AB



Thijs Dirkse  
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 2022.

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 2022 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.

### 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 Valerum Fastighets Propco 1 AB för år 2022 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.

## 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 revisionssed 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 21 juni 2023

PricewaterhouseCoopers AB



Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor