

Årsredovisning

för

Valerum Fastighets 5 AB

559172-2961

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Valerum Fastighets 5 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 5 AB

559172-2961

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Valerum Fastighets 5 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

Bolaget har under räkenskapsåret frånträtt aktierna i Valerum Brovakten AB med fastigheten Brovakten 4.

Koncernförhållanden

Valerum Fastighets 5 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	-56 131	-15 086	-14 699	-12 484	-19 885
Balansomslutning	7 635	63 376	36 814	27 966	81 821
Soliditet (%)	neg	0,1	26,6	1,2	0,1

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	53 031 601
årets förlust	-56 764 155
	-3 732 554
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 732 554
	-3 732 554

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
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-405	-9
		-405	-9
Rörelseresultat	4	-405	-9
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-53 201	-12 453
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 164	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 689	-2 624
		-55 726	-15 077
Resultat efter finansiella poster		-56 131	-15 086
Bokslutsdispositioner	8	-633	9
Resultat före skatt		-56 764	-15 077
Skatt på årets resultat	9	0	0
Årets resultat		-56 764	-15 077

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

10, 11

7 547

58 935

7 547

58 935

Summa anläggningstillgångar

7 547

58 935

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

0

4 442

Övriga kortfristiga fordringar

88

0

88

4 442

Summa omsättningstillgångar

12

88

4 442

SUMMA TILLGÅNGAR

7 635

63 377

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>	14		
Balanserad vinst eller förlust		53 032	15 082
Årets resultat		-56 764	-15 077
Summa fritt eget kapital		-3 732	5
Summa eget kapital		-3 682	55
Obeskattade reserver		633	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		175	0
Skulder till koncernföretag		10 509	63 322
Summa kortfristiga skulder	12	10 684	63 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 635	63 377

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	22 365	-14 690	7 725
Balanseras i ny räkning		-14 690	14 690	0
Aktieägartillskott, ovillkorat		7 407		7 407
Årets resultat			-15 077	-15 077
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	15 082	-15 077	55
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	15 082	-15 077	55
Balanseras i ny räkning		-15 077	15 077	0
Aktieägartillskott, ovillkorat		53 026		53 026
Årets resultat			-56 764	-56 764
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	53 031	-56 764	-3 683

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-56 131

-15 086

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-56 131

-15 086

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

61 404

3 000

Förändring av leverantörsskulder

175

0

Förändring av kortfristiga skulder

-56 835

34 232

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-51 387

22 146

Investeringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

-22 146

Avyttring/minskning av finansiella
anläggningstillgångar

51 387

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

51 387

-22 146

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0

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 saldona genom nettobetalningar

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

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

Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

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

Skulder

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

Fordringar

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Extern marknadvärdering av förvaltningsfastigheter

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

Not 3 Finansiell riskhantering

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

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

Marknadsrisk

Ränterisk

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

Valutarisk

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

Kredit och motpartsrisk

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

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

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett till andra företag i koncernen	2,16 %	100,00 %

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	-13 228	0
Nedskrivningar	-39 973	-12 453
	-53 201	-12 453

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	1 164	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	1 164	0

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-3 689	-2 624
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 689	-2 624

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av periodiseringsfond	-633	0
Mottagna koncernbidrag	0	9
	-633	9

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt
Avstämning av effektiv skatt

	2023		
	Procent	Belopp	Procent
Redovisat resultat före skatt		-56 764	
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	11 693	20,60
Ej avdragsgilla kostnader		-3 245	
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats		-8 448	
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 311	64 711
Försäljningar	-15 616	
Aktieägartillskott	4 202	34 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 897	99 311
Ingående nedskrivningar	-40 376	-27 923
Årets nedskrivningar	-39 973	-12 453
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-80 349	-40 376
Utgående redovisat värde	7 548	58 935

Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Valerum Heimdal AB	100	100	0
Valerum Tedäts AB	100	100	4 862
Valerum Älgen AB	100	100	2 685
			7 547
	Org.nr	Säte	
Valerum Heimdal AB	556650-6399	Stockholm	
Valerum Tedäts AB	556946-4265	Stockholm	
Valerum Älgen AB	556751-8500	Stockholm	

Not 12 Finansiella instrument

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar		

Valerum Fastighets 5 AB
Org.nr 559172-2961

13 (14)

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	0	4 442
Övriga kortfristiga fordringar	88	0
Summa finansiella tillgångar	88	4 442

Finansiella skulder

Långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	175	0
Skulder till koncernföretag	10 510	63 321

Summa finansiella skulder **10 685** **63 321**

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 13 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad vinst	53 032
årets förlust	-56 764
	-3 733
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 733
	-3 733

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Med anledning av att bolagets egna kapital är förbrukat har kontrollbalansräkning upprättats. 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 23/6 2024



Oscar Engelbert