

# Årsredovisning

för

## Valerum Fastighets 7 AB

559178-6198

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Valerum Fastighets 7 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 21/6 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 21/6 2023



Oscar Engelbert

Styrelsen för Valerum Fastighets 7 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt genom bolag äga och förvalta fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Koncernförhållanden

Valerum Fastighets 7 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultat efter finansiella poster	-9 914	-22 561	-6 172	5 626	0
Balansomslutning	45 404	35 289	204 448	256 746	210 325
Soliditet (%)	0,1	0,3	0,1	2,5	0,0

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 911 778
årets förlust	-9 905 116
	<b>6 662</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 662
	<b>6 662</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-9	-10
		-9	-10
<b>Rörelseresultat</b>	4	-9	-10
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-9 533	-22 500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 398	8 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 770	-8 846
		-9 905	-22 551
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-9 914	-22 561
Bokslutsdispositioner	8	9	10
<b>Resultat före skatt</b>		-9 905	-22 551
<b>Årets resultat</b>		-9 905	-22 551

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

9, 10

6 176

7 309

**6 176**

**7 309**

**Summa anläggningstillgångar**

**6 176**

**7 309**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

39 228

27 980

**39 228**

**27 980**

**Summa omsättningstillgångar**

11

**39 228**

**27 980**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**45 404**

**35 289**

## Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

12

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

13

Balanserad vinst eller förlust

9 912

22 613

Årets resultat

-9 905

-22 551

**Summa fritt eget kapital**

**7**

**62**

**Summa eget kapital**

**57**

**112**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

45 347

35 177

**Summa kortfristiga skulder**

11

**45 347**

**35 177**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**45 404**

**35 289**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>6 266</b>	<b>-6 153</b>	<b>163</b>
Balanseras i ny räkning		-6 153	6 153	0
Aktieägartillskott, ovillkorat		22 500		22 500
Årets resultat			-22 551	-22 551
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>22 613</b>	<b>-22 551</b>	<b>112</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>22 613</b>	<b>-22 551</b>	<b>112</b>
Balanseras i ny räkning		-22 551	22 551	0
Aktieägartillskott, ovillkorat		9 850		9 850
Årets resultat			-9 905	-9 905
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>9 912</b>	<b>-9 905</b>	<b>57</b>

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 32 461 (22 611) tkr.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-9 914

-22 561

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

**-9 914**

**-22 561**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 389

185 707

Förändring av kortfristiga skulder

10 170

-169 109

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-1 133**

**-5 963**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

-1 659

Avyttring/minskning av finansiella tillgångar

1 133

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**1 133**

**-1 659**

**Årets kassaflöde**

**0**

**-7 622**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

0

7 622

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**0**

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

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Oscar Properties Holding AB (publ), org. nr 556870-4521, med säte i Stockholm som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Intäktsredovisning

#### *Ränteintäkter*

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### *Räntekostnader*

Finansiella kostnader redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

### ***Uppskjutna skattefordringar***

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon 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**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	100,00 %	89,74 %

### **Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nedskrivningar	-9 533	-22 500
	<b>-9 533</b>	<b>-22 500</b>

### **Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	1 398	8 795
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 398</b>	<b>8 795</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-1 770	-8 750
Övriga räntekostnader	0	-95
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 770</b>	<b>-8 845</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	9	10
	<b>9</b>	<b>10</b>

**Not 9 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 989	13 330
Genom aktieägartillskott	8 400	1 659
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 389</b>	<b>14 989</b>
Ingående nedskrivningar	-7 680	-7 680
Årets nedskrivningar	-9 533	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-17 213</b>	<b>-7 680</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 176</b>	<b>7 309</b>

**Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal andelar	Bokfört värde
Valerum Fastighets 8 AB	100	100	50 000	2 822
Valerum Fastighets 9 AB	100	100	50 000	1 858
Valerum Fastighets 10 AB	100	100	50 000	1 496
				<b>6 176</b>

	Org.nr	Säte
Valerum Fastighets 8 AB	559178-6206	Stockholm
Valerum Fastighets 9 AB	559178-6214	Stockholm
Valerum Fastighets 10 AB	559178-6222	Stockholm

**Not 11 Finansiella instrument**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	39 228	27 980
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>39 228</b>	<b>27 980</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	45 347	35 177
	<b>45 347</b>	<b>35 177</b>
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>45 347</b>	<b>35 177</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 12 Antal aktier och kvotvärde**

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

**Not 13 Disposition av vinst eller förlust**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

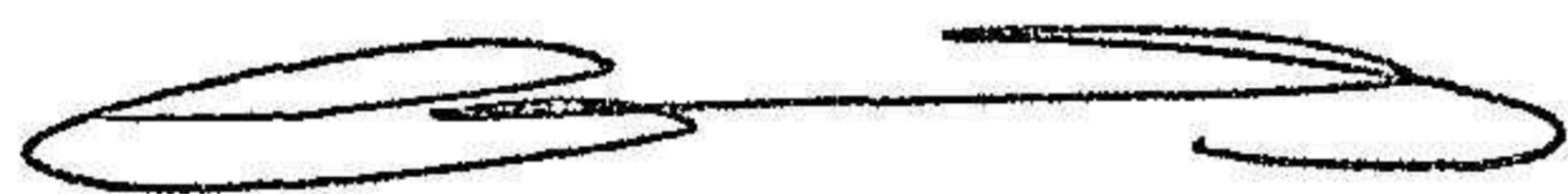
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	9 912
årets förlust	-9 905
	7
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7
	7

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 21/6 2023



Oscar Engelbert