

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01--2022-12-31

för

Valerum AB (publ)

559264-5385

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över totalresultat	3
Koncernens rapport över finansiell ställning	4
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	5
Koncernens rapport över kassaflöden	6
Moderbolagets rapport över totalresultat	7
Moderbolagets balansräkning	8
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	9
Moderbolagets rapport över kassaflöden	10
Tilläggsinformation och noter	11

Årsredovisning 1 januari 2022 - 31 december 2022

Förvaltningsberättelse

Valerum AB (publ) är ett publikt aktiebolag som bildades i syfte att direkt och indirekt bedriva förvaltning av fastigheter och värdepapper och med möjlighet att ta upp extern lånefinansiering, inklusive marknads lån, samt bedriva utlånings- och finansieringsverksamhet samt därtill förenlig verksamhet.

Valerum AB (publ) är ett helägt dotterbolag Valerum Holding AB, org nr 559274-6985 som har sitt säte i Stockholm. Bolaget har ingen anställd personal. Bolagets administration och förvaltning hanteras av personal anställd i Oscar Properties Förvaltning AB.

Nyckeltal

	Jan 2022-Dec 2022	Jul 2020-Dec 2021
Nettoomsättning, tkr	106 891	105 251
Orealiserad värdeförändring fastigheter, tkr	-163 236	147 611
Rörelseresultat, tkr	-119 378	192 863
Periodens resultat, tkr	-229 288	89 190
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 366 908	1 526 083
Balansomslutning, tkr	1 810 359	1 640 578
Eget kapital, tkr	268 902	189 690
Likvida medel, tkr	12 889	12 412
Soliditet, %	15	12

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Koncernen har en attraktiv fastighetsportfölj med stabila kassaflöden vilket ger långsiktiga möjligheter till fortsatt värdeskapande. Bolagets utestående obligationslån med ursprunglig förfalloppdag den 30 april 2023 har den 28 april 2023 blivit förlängt med 6 månader till 2023-10-30 i samband med att det skriftliga förfarandet avslutades den 28 april och där en tillräcklig majoritet av obligationsinnehavarna accepterade de ändrade villkoren. De ändrade villkoren innebär en 6 månader förlängning av obligationen mot att Bolaget genomför en amortering om 400 mkr senast den 9 maj. Likviditet för amorteringen har säkrats via avyttringar av fastigheter inom Oscar Properties koncernen. Kvarvarande del av obligationen om 310 mkr efter genomförd amortering planeras att lösas genom ytterligare avyttringar inom Oscar Propertieskoncernen samt refinansiering utanför obligationsmarknaden.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Valerum ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att på ett hållbart sätt förvärva, förvalta och förädla fastigheter. Att göra väl avvägda riskbedömningar är mycket viktigt för bolaget då riskhantering och värdeskapande har en stark koppling.

Konjunktursvängningar och balansen mellan lokalt utbud och efterfrågan av hyresobjekt är yttre faktorer som kan påverka värdet på förvaltningsfastigheterna. Valerum arbetar kontinuerligt med att minimera riskerna relaterade till fastighetsbeståndet. Det samlade beståndet visar en väldiversifierad portfölj avseende både fastighetstyp, ort och bransch.

Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning för fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt. Den likvida situationen bedöms löpande av styrelsen och koncernledningen. Bolagets styrelse och koncernledning arbetar med en rad åtgärder för att säkerställa tillgång till erforderlig likviditet genom att bland annat intensifiera arbetet med försäljning av vissa fastigheter i syfte att renodla bolagets verksamhet och frigöra likviditet. Vidare förs liksom tidigare löpande dialoger med kreditgivare. Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2022 till 12,8 mkr (12,4).

Förslag till vinstdisposition i moderbolaget

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Övrigt tillskjutet kapital	408 500 000
Balanserade vinstmedel	1 013 690
Årets resultat	-159 421 193
Summa disponibla medel	250 092 497
disponeras så att	
i ny räkning balanseras	250 092 497

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2020-12-30 2021-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		106 832	103 485
Övriga intäkter		58	1 766
		106 891	105 251
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-41 424	-41 757
Externa kostnader	4	-21 609	-18 242
Värdeförändring fastighet	5	-163 236	147 611
Rörelseresultat		-119 378	192 863
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	5 580	173
Finansiella kostnader	6	-43 422	-46 207
Finansiella kostnader, koncernföretag	6	-11 726	-8 265
Resultat från finansiella poster		-49 567	-54 299
Lämnade koncernbidrag		-75 032	-25 726
Resultat före skatt		-243 977	112 838
Skatt på årets resultat	7, 8	-80	-913
Uppskjuten skatt	8	14 769	-22 735
PERIODENS RESULTAT		-229 288	89 190
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		-229 288	89 190
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-229 288	89 190
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-229 288	89 190
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING		2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr	Not		
	2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5	1 366 908	1 526 083
Inventarier		9	36
Summa materiella anläggningstillgångar		1 366 916	1 526 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	11	654	241
Summa finansiella anläggningstillgångar		654	241
Summa anläggningstillgångar		1 367 570	1 526 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 759	3 143
Fordringar hos koncernföretag	10	417 728	73 569
Övriga fordringar	12	1 373	891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9 038	24 203
Summa kortfristiga fordringar		429 899	101 807
Likvida medel	14	12 889	12 412
Summa omsättningstillgångar		442 789	114 219
SUMMA TILLGÅNGAR		1 810 359	1 640 578
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		408 500	100 000
Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat		-140 098	89 190
Summa eget kapital		268 902	189 690
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	184 971	190 168
Obligationslån	15	–	708 679
Skulder till koncernföretag	10, 15	420 064	411 653
Uppskjutna skatteskulder	9	8 367	23 136
Summa långfristiga skulder		613 403	1 333 636
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 200	1 952
Obligationslån	15	708 679	–
Leverantörsskulder		7 385	4 640
Skulder till koncernföretag	10, 15	137 799	40 796
Övriga kortfristiga skulder		35 794	28 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33 198	41 590
Summa kortfristiga skulder		928 055	117 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 810 359	1 640 578

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinst- medel inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2020-12-30	500	-	-	500
Förvärv				
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	-	-	89 190	89 190
Summa Totalresultat	-		89 190	89 190
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	-	100 000	-	100 000
Summa Transaktioner med aktieägare	-	100 000	-	100 000
Utgående balans per 2021-12-31	-	100 000	89 190	189 190
Ingående balans per 2022-01-01	-	100 000	89 190	189 190
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	-	-	-229 288	-229 288
Summa Totalresultat	-	-	-229 288	-229 288
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	-	308 500	-	308 500
Summa Transaktioner med aktieägare	-	308 500	-	308 500
Utgående balans per 2022-12-31	-	408 500	-140 098	268 402

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE			
Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2020-12-30 2021-12-31
	2		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-119 378	192 863
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Värdeförändring fastighet		163 342	-75 936
Avskrivningar	-	7 153	
Erhållen ränta		5 580	
Betald ränta	-	48 992	-54 299
Betald skatt	-	80	-913
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-6 680	61 715
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-307 323	-124 782
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		99 100	112 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-214 902	49 643
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		0	-1 776 391
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-11 667	-3 668
Avyttring av förvaltningsfastigheter		0	329 909
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-33
Förändring av andra långfristiga fordringar		-413	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 080	-1 450 183
Finansieringsverksamheten			
Bildande av aktiebolag		0	500
Lämnade koncernbidrag		-75 032	0
Erhållna aktieägartillskott		308 500	100 000
Upptagna lån		0	1 312 452
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		227 460	1 412 952
Periodens kassaflöde		478	12 412
Likvida medel vid periodens början		12 412	0
Likvida medel vid periodens slut	14	12 890	12 412

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2020-07-22 2021-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter		29 270	24 699
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader		7 218	-13 181
Rörelseresultat		36 488	11 519
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-159 125	
Ränteintäkter från koncernföretag	6	51 001	47 866
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1	
Räntekostnader från koncernföretag	6	-14 204	-8 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-37 080	-38 502
Resultat från finansiella poster		-159 408	1 100
Lämnade koncernbidrag		-36 501	-11 604
Resultat före skatt		-159 421	1 014
Skatt på årets resultat	7,8	–	–
PERIODENS RESULTAT		-159 421	1 014
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt		–	–
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		-159 421	1 014
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-159 421	1 014
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-159 421	1 014
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
	2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	14 263	17 468
Fordringar hos koncernföretag	10	1 275 998	1 228 131
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 290 260	1 245 599
Summa anläggningstillgångar		1 290 260	1 245 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	10	343 604	64 258
Övriga fordringar		13	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	1 330
Summa kortfristiga fordringar		343 617	65 588
Kassa och bank		58	44
Summa omsättningstillgångar		343 675	65 632
SUMMA TILLGÅNGAR		1 633 935	1 311 231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		500	500
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		408 500	100 000
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		-158 408	1 014
Summa fritt eget kapital		250 092	101 014
Summa eget kapital		250 592	101 514
Långfristiga skulder			
Obligationslån	15		704 714
Skulder till koncernföretag	10, 15	420 064	411 653
Summa långfristiga skulder		420 064	1 116 368
Kortfristiga skulder			
Obligationslån		708 679	–
Leverantörsskulder		48	231
Skulder till koncernföretag	10, 15	242 788	55 864
Övriga kortfristiga skulder		2 057	29 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 706	7 848
Summa kortfristiga skulder		963 278	93 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 633 935	1 311 231

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinst- medel inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2020-07-22	–	–	–	–
Förvärv	500	–	–	500
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	1 014	1 014
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat	500		1 014	1 014
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	–	100 000	–	100 000
Summa Transaktioner med aktieägare	–	100 000	–	100 000
Utgående balans per 2021-12-31	500	100 000	1 014	101 514
Ingående balans per 2022-01-01	500	100 000	1 014	101 514
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	-159 421	-159 421
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat	500	100 000	-158 407	-57 907
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	–	308 500	–	308 500
Summa Transaktioner med aktieägare	–	308 500	–	308 500
Utgående balans per 2022-12-31	500	408 500	-158 408	250 592

Moderbolagets eget kapital uppgår vid periodens slut till 250 592 tkr (101 514) och soliditeten till 15 procent (8).
Aktiekapitalet uppgår vid periodens slut till 500 tkr.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	Not	2022-01-01 2022-12-31	2020-07-22 2021-12-31
Belopp i tkr			
	2		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		36 488	11 519
Justering för ej kassaflödespåverkande poster		-7 138	-5 727
Erhållen ränta		51 002	
Betald ränta		-44 477	-26 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		35 875	-21 035
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-270 602	-65 588
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-183	231
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-37 074	215 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-271 984	-1 245 599
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0	-17 468
Förändring av fordringar hos koncernföretag		0	-1 228 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 245 599
Lämnade koncernbidrag		-36 501	0
Erhållna aktieägartillskott		308 500	0
Upptagna lån		0	704 714
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		0	411 653
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		271 999	1 116 368
Periodens kassaflöde		15	44
Likvida medel vid periodens början		0	0
Likvida medel vid periodens slut	14	58	44

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -271 984 tkr (129 276). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 0 tkr (-1 245 599). Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 271 999 tkr (1 116 368). Totalt uppgick periodens kassaflöde till 15 tkr (44). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 58 tkr (44).

Tilläggsinformation och noter

Belopp i tkr

Not 1

Allmän information

Valerum AB (publ), org. nr 559264-5385, är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets ägs av Valerum Holding AB, org. nr 559274-6985 ett helägt dotterbolag till Oscar Properties Holding AB (publ), org nr 556870-4521 med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret är beläget på Nybrogatan 55, Stockholm.

Koncernen bildades i och med förvärvet av Valerum Fastighets AB den 30 december 2020 från SBB i Norden AB.

Bolaget har till syfte att äga och förvalta lös egendom samt att förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter. Bolaget har inga anställda.

Not 2

Redovisningsprinciper och grund för rapporternas upprättande

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen för Valerum AB (publ) har upprättats i enlighet med *International Financial Reporting Standards* (IFRS) sådana de antagits av EU. Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR2, *Redovisning för juridiska personer* och *Årsredovisningslagen*. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not. Vidare har koncernredovisningen upprättats enligt svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler).

Grund för koncernredovisningen

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för vissa finansiella instrument samt förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde. Alla belopp anges, om inget annat sägs, i tusental svenska kronor (tkr).

Grunder för konsolideringen

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, de företag och verksamheter i vilka moderbolaget och dotterbolagen, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterbolagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterbolag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är dagen när moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50% av rösterna.

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

Dotterbolag exkluderas från koncernredovisningen när det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

De viktigaste redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Resultaträkning

Intäktsredovisning

Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner, engagemang i den löpande förvaltningen samt övergång av legal äganderätt. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Hyresintäkter

Valerum är leasgivare avseende avtal där alla väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden om inte en annan periodisering följer av de ekonomiska fördelarna i hyreskontraktet.

Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall som hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Resultat av fastighetsförsäljning

Intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter redovisas vid den tidpunkt då kontroll övergår till köparen vilket normalt är tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Resultat från en försäljningstransaktion beräknas utifrån senaste värdering.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteutgifter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Balansräkning

Materiella anläggningstillgångar

Alla materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

- Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde baserat i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

Förvaltningsfastigheterna värderas till verkligt värde.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden. Värderingsmodellen som används är kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på Fastigheten, för vidare beskrivning om verkligt värde se not Förvaltningsfastigheter. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan, kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut, ägarlån samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär.

Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssenliga kassaflöden (hold to collect) och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som enbart består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernen tillämpar affärsmodellen hold to collect för samtliga finansiella tillgångar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas inledningsvis till verkligt värde samt transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för värdeminskning.

Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de är en villkorad köpeskilling på vilken IFRS 3 appliceras, innehav för handel eller om de initialt identifieras som skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernens finansiella skulder består av upplåning samt leverantörsskulder. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrumentens verkliga värde

Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris. Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller såsom diskontering av framtida kassaflöden och användning av information hämtad från aktuella marknadstransaktioner. För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Koncernen har inte kvittat några finansiella tillgångar och skulder per bokslutsdagen.

Nedskrivningar

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället antingen bedömt enskilt eller kollektivt med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter inklusive framåtblickande sådana.

För kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar finns förenklningar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid (den förenklade modellen).

Koncernens kundfordringar och avtalstillgångar omfattas av den förenklade modellen för nedskrivningar.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Utdelningar

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period när utdelningen har beslutats av bolagsstämman.

Kassaflöde

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys i enlighet med IAS 7, Kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

Med eventualförpliktelse avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Ändrade redovisningsprinciper

Under räkenskapsåret 2022 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets tillämpar RFR 2 Redovisningsprinciper för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Aktier i koncernföretag

Aktier i dotterbolag och andelar i joint ventures redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella förvärvsrelaterade kostnader. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. En nedskrivning av aktier och andelar i dotterbolag görs efter en beräkning av återvinningsvärdet. Nedskrivningen redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag. Uppskrivningsfonden ingår i eget kapital och när en uppskrivning sker är det för att täcka förluster eller öka aktiekapitalet via så kallat fondemission. Uppskrivningarna påverkar inte bolagets resultat.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar undantaget avseende IFRS 9 i RFR2.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar tillämpas principerna för nedskrivning i IFRS 9. En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernen och moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Not 3

Viktiga bedömningar och uppskattningar

Vid upprättande av redovisningen måste Valerum göra bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs och skuldposter respektive intäkt- och kostnadposter samt den information som lämnas. Dessa uppskattningar och bedömningar speglar vad bolaget anser vara välgrundade vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande. Andra bedömningar, antaganden eller uppskattningar kan leda till andra resultat och senare bedömningar och/eller faktiska utfall kan komma att avvika från de bedömningarna som nu utförts på grund av senare inträffade händelser eller förändringar i omvärldsfaktorer.

Valerum måste också göra bedömningar vad avser tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden. För vidare beskrivning se not Förvaltningsfastigheter.

Not 4	2022-01-01	2020-12-30
Kostnader fördelade på kostnadsslag	2022-12-31	2021-12-31
Råvaror och förnödenheter	-	-385
Övriga externa kostnader	-63 033	-59 528
Avskrivningar	-	-76
Summa	-63 033	-59 989

Not 5

Förvaltningsfastigheter

Bolaget har under 2022 inte tillträtt några fastigheter, (326,4 mkr) och inte frånträtt några fastigheter. (329,9 mkr.)

Den 30 december 2020 förvärvade Valerum AB förvaltningsfastigheter från SBB.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE	31 dec 2022	31 dec 2021
Verkligt värde vid årets början	1 526 083	–
Förvärvade fastigheter	-	1 776 388
Investeringar	11 667	3 668
Avyttrade fastigheter	-	-329 909
Omklassificering	-106	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-170 736	75 936
Redovisade fastighetsvärden	1 366 908	1 526 083

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN	31 dec 2022	31 dec 2021
Genomsnittlig direktavkastningskrav	6,8%	6,2%
Genomsnittlig kalkylränta	9,2%	8,0%

Förvärv av fastigheter har redovisats som tillgångsförvärv. Fastigheterna är värderade till verkligt värde.

I resultaträkningens rad Värdeförändring fastighet ingår även erhållna driftnettogarantier 7,5 mkr, vilka enligt IFRS redovisas som värdeförändring.

VÄRDERINGSMETOD

Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal genom en intern eller externvärdering. En extern värdering görs årligen av samtliga fastigheter. Under 2022 har 32 av 32 fastigheter externvärderats av Newsec och Savills. Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämt restvärdet. Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position
- Gällande hyreskontraktsvillkor
- Investerings- och underhållsplaner

Valerum AB:s förvaltningsfastigheter har värderats enligt värderingsnivå 3. Fastigheterna delas in i klasserna kontor, industri/lager, retail, hotell, bostäder och övrigt. Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna. Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (VPS) som ingår i "Red Book" och utfärdats av RICS samt det ramverk som upprättats av International Valuation Standard Committee (IVSC). Fastigheternas kategori bestäms efter dess huvudsakliga användning.

Valerum AB (publ)
559264-5385

KALKYLRÄNTA

Från analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden samt restvärde vid kalkylperiodens slut har diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan ska motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet. Den genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden var 9,2 procent (8,0) vid periodens slut.

RESTVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 6,8 procent (6,2).

KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vissa antaganden om olika parametrar. Värdepåverkan vid förändrat driftnetto och/eller direktavkastningskrav. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar bolagets fastighetsvärde med +/- 68,3 mkr

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

Den 31 december 2022 har hela Valerum AB:s fastighetsbestånd värderats till ett bedömt verkligt värde om 1 367 mkr (1 526). Verkligt värde definieras enligt följande. Det värde vid värdetidpunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genom föra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part. Fastighetsbeståndet har värderats enligt nedan, av marknaden vedertagen, metodik. Den externa värderingen har utförts av Savills och Newsec. Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter upp går till 6,8 procent (6,2). Den genomsnittliga kalkylräntan som används för perioden var 9,2 procent (8,0).

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens tio år jämte restvärdet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter upp går till 6,8 procent (5,8) .

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde utgör marknadsvärdet.

Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Kontrakt och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Nuvarande och historiska hyresnivåer

Not 6	2022-01-01	2020-12-30
Finansiella poster	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Räntekostnader	-55 148	-54 472
Övriga ränteposter, netto	5 580	173
Summa finansiella kostnader	-49 567	-54 299
	2022-01-01	2020-07-22
	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget		
Räntekostnader	-51 284	-46 767
Övriga ränteposter, netto	51 002	47 866
Summa finansiella kostnader	-283	1 100

Not 7 Avstämning av effektiv skatt

Koncernen		
	2022-01-01	2020-12-30
	2022-12-31	2021-12-31
	%	
Resultat före skatt	-243 977	112 838
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 50 259	23 245
Outnyttjat underskott från tidigare år	99	-
Ej skattepliktiga intäkter	-4 673	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-13 258	403
Andra ej bokförda intäkter	-56	-
Andra ej bokförda kostnader	964	-
Temporära skillnader avseende fastigheter	-18 309	-
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-405	-
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	96	-
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	-28	-
Redovisad effektiv skatt	14 689	23 648

Moderbolaget		
	2022-01-01	2020-12-30
	2022-12-31	2021-12-31
	%	
Resultat före skatt	-159 421	1 014
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 32 841	209
Outnyttjat underskott från tidigare år	2	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-32 838	15
Skatteeffekt på andra ej bokförda kostnader	-	-1 406
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-5	1 182
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	-	-
Skatteeffekt av ändrad skattesats	-	-
Redovisad effektiv skatt	-	-

Not 8

Skatt på årets resultat	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt för året	-51	-605
Justering av tidigare års skatt	-28	-308
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	14 111	-22 735
Uppskjuten skatt övriga temporära skillnader	658	
Summa	14 689	-23 648

Moderbolaget

Aktuell skatt för året	-	-
Skatt pga ändrad beskattning	-	-
Uppskjuten skuld på temporära skillnader fastigheter	-	-
Summa	-	-

Not 9

Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	17 468	-
Investeringar	155 920	17 468
Nedskrivningar	-159 125	-
Utgående redovisat värde	14 263	17 468

Andelar i koncernföretag

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Andel i procent*	Antal andelar
Valerum Fastighets AB	100%	500

* avser både kapital- och ägarandel

Namn	Organisationnummer	Säte
Valerum Fastighets AB	559172-3084	Stockholm

Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat
14 263	74	-156 451

Not 10

Fordringar och skulder hos koncernföretag **2021-12-31** **2021-12-31**

Koncernen

Koncernens långfristiga skulder till koncernföretag utgörs av en skuld till Valerum Holding AB.

Långfristiga fordringar

Ingående anskaffningsvärde	–	–
Tillkommande	–	–
Avgående	–	–
Utgående anskaffningsvärde	–	–

Långfristiga skulder

Ingående anskaffningsvärde	411 653	–
Tillkommande	8 411	411 653
Avgående	–	–
Utgående anskaffningsvärde	420 064	411 653

Moderbolaget

Långfristiga fordringar

Ingående anskaffningsvärde	1 228 131	–
Tillkommande	47 866	1 228 131
Avgående	–	–
Utgående anskaffningsvärde	1 275 998	1 228 131

Kortfristiga fordringar

Ingående anskaffningsvärde	64 258	–
Tillkommande	279 346	64 258
Avgående	–	–
Utgående anskaffningsvärde	343 604	64 258

Långfristiga skulder

Ingående anskaffningsvärde	411 653	–
Tillkommande	8 411	411 653
Avgående	–	–
Utgående anskaffningsvärde	420 064	411 653

Kortfristiga skulder

Ingående anskaffningsvärde	55 864	–
Tillkommande	186 924	55 864
Avgående	–	–
Utgående anskaffningsvärde	242 788	55 864

Not 11

Övriga finansiella anläggningstillgångar **2022-12-31** **2021-12-31**

Koncernen

Koncernens finansiella anläggningstillgångar utgörs av lämnade depositioner

Ingående anskaffningsvärde	241	–
Tillkommande fordringar	469	241
Reglerade fordringar	-56	–
Utgående anskaffningsvärde	654	241

Not 12

Övriga kortfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Koncernens kortfristiga fordringar utgörs huvudsakligen av momsfordran		
Ingående anskaffningsvärde	891	–
Tillkommande fordringar	1 374	891
Reglerade fordringar	-892	–
Utgående anskaffningsvärde	1 373	891

Not 13

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 225	590
Övriga poster	–	23 613
Summa	2 225	24 203

I övriga poster ingår driftnettogarantin

Not 14

Likvida medel	2021-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Kassa och bank	12 889	12 412
Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	12 889	12 412

Not 15

Finansiella instrument	2022-12-31	2021-12-31
Nedanstående tabell visar koncernens och moderbolagets upplåning, netto för transaktionskostnader.		
Koncernens långfristiga skulder till koncernföretag utgörs av en räntebärande skuld till Valerum Holding AB.		
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	190 171	192 120
Obligationslån	708 679	708 679
Skulder till koncernföretag	420 064	452 450
Summa	1 318 914	1 353 248
Moderbolaget		
Obligationslån	708 679	704 714
Skulder till koncernföretag	420 064	467 517
Summa	1 128 743	1 172 231

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Valerum AB är genom sin verksamhet direkt eller indirekt exponerat för olika slag av finansiella risker som kan påverka bolagets finansiella ställning. Bolaget har ett utestående säkerställt obligationslån om 710 mkr med ISIN SE0015192190. Obligationen löper med en ränta på 4 procent plus Stibor 3 månader och förfaller till återbetalning den 30 oktober 2023. Bolaget och dess dotterbolag omfattas av finansiella åtaganden vari belåningsgraden inte får överstiga 75 procent och räntetäckningsgraden inte understiga 1.50. Nedans specificeras bolagets största finansiella risker:

Finansieringsrisker

Koncernens verksamhet finansieras dels genom lån från externa långivare och dels genom lån från andra koncernföretag. Räntekostnader är en inte obetydlig kostnadspost för koncernen.

Om koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens, resultat eller finansiella ställning.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i koncernens resultat. Koncernen är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder där koncernens lån är knutna mot Stibor 3 månader. En ökning av räntenivån med en procentenhet skulle således medföra en förändring av årets resultat med 7,1 mkr per procentenhet givet de räntebärande skulderna på balansdagen.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas till följd av otillräcklig likviditet. I det fall kapital saknas, på kort eller lång sikt avser Valerum AB:s moderbolag, Valerum Holding AB, att tillskjuta kapital. Bolaget har inte några externa tillgängliga kreditramar. Med refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade och/eller kostnaden högre när lån ska omsättas eller nya ska tas upp. Bolagets utestående obligationslån med ursprunglig förfallodag den 30 april 2023 har den 28 april 2023 blivit förlängt med 6 månader till 2023-10-30 i samband med att det skriftliga förordandet avslutades den 28 april och där en tillräcklig majoritet av obligationsinnehavarna accepterade de ändrade villkoren. De ändrade villkoren innebär en 6 månader förlängning av obligationen mot att Bolaget genomför en amortering om 400 mkr senast den 9 maj. Likviditet för amorteringen har säkrats via avyttringar av fastigheter inom Oscar Properties koncernen. Kvarvarande del av obligationen om 310 mkr efter genomförd amortering planeras att lösas genom ytterligare avyttringar samt refinansiering utanför obligationsmarknaden.

Kredit- och motpartsrisk

Koncernen är exponerad mot risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Vidare är koncernen exponerad mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka koncernen har placerat sina likvida medel eller annars har fordringar på. Företrädesvis väljs stora och välrenommerade bolag och banker. Koncernen har endast bankkonton och likvida medel hos svenska banker med hög kreditvärdighet. Den finansiella risken att motparten inte skulle kunna efterleva sitt åtagande värderas och övervakas löpande.

Not 16

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	632 792	906 177
Moderbolaget		
Fastighetsinteckningar	—	—
Borgensåtaganden	—	—

Not 17

Upplysningar om närståendetransaktioner

Som närstående till Valerum AB betraktas dotterbolagen i koncernen, Valerum Holding AB, samt Oscar Properties Holding AB (Publ) och dess dotterbolag. Valerum AB har räntebärande lån till ägarbolaget Valerum Holding AB enligt marknadsmässiga villkor som per balansdagen uppgår till 420,1 mkr (411,7).

Valerum AB (publ)
559264-5385

Not 18

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:

Övrigt tillskjutet kapital	408 500
Balanserat resultat	1 014
Årets resultat	-159 421
Summa disponibla medel	250 093
 Balanseras i ny räkning	 250 093

Not 19

Väsentliga händelser efter balansdagen

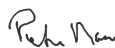
I februari 2023 tecknades avtal om avyttring av fastigheten Brovaken i Nyköping, fastigheten fråträds i april 2023. I april 2023 tecknades avtal om avyttring av 11 fastigheter i Oskarshamn, fastigheterna frånträds under april.

Bolagets utestående obligationslån med ursprunglig förfalloppdag den 30 april 2023 har den 28 april 2023 blivit förlängt med 6 månader till 2023-10-30 i samband med att det skriftliga förfarandet avslutades den 28 april och där en tillräcklig majoritet av obligationsinnehavarna accepterade de ändrade villkoren. De ändrade villkoren innebär en 6 månader förlängning av obligationen mot att Bolaget genomför en amortering om 400 mkr senast den 9 maj. Likviditet för amorteringen har säkrats via avyttringar av fastigheter. Kvarvarande del av obligationen om 310 mkr efter genomförd amortering planeras att lösas genom ytterligare avyttringar inom Oscar Properties koncernen samt refinansiering utanför obligationsmarknaden. Styrelsens och koncernledningens bedömning är att vid genomförande av ovan åtgärder kommer tillräcklig likviditet att erhållas för att säkerställa fortsatt drift.

Stockholm den dagen som framgår av den elektroniska underskriften



Per-Axel Sundström
VD, ordinarie ledamot



Peter Norman
Styrelseordförande



Oscar Engelbert
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska underskrift
PricewaterhouseCoopers AB



Johan Rippe
Auktoriserad revisor

Definitioner

BOLAGSRELATERADE DEFINITIONER

Valerum, bolaget eller moderbolaget

Valerum AB (publ)

Valerum, bolaget eller koncernen

Valerum AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag.

BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter med befintliga kassaflöden som innehas i syfte att ägas och förvaltas långsiktigt. Dessa kan utgöras av såväl kommersiella lokaler som bostäder.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital %

Resultat efter skatt (rullande 12 månader) i relation till genomsnittligt eget kapital

Balansomslutning

Summan av alla tillgångar alternativt summan av alla skulder och eget kapital.

Genomsnittlig kapitalbidningstid

Genomsnittlig kvarstående löptid fram till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning vid periodens utgång.

Signature Certificate

Document name:

Valerum AB - Årsredovisning 2022 final

Unique document Id:

3ce51805-1cbc-4b22-9fae-2694fe78e461

Document fingerprint:

15045ebda5a7cc7b58d56443d5d9a7cc366997d716587eda721a504d7dfe17e315c2ef6e8f557dcbc001
d70c459da5bb05dd7fc1e514161696bbc89ebae654ef

Signatories



Per-Axel Sundström

Email: per-axel.sundstrom@oscarproperties.se
Device: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop)
IP number: 192.71.235.53

Signed with BankID: Per Axel Sundström (195607157293)

Trusted timestamp:
2023-04-28 13:38:49 UTC



Oscar Engelbert

Email: oscar@oscarproperties.se
Device: Safari 16.2 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop)
IP number: 192.71.235.53

Signed with BankID: OSCAR ENGELBERT (197610050275)

Trusted timestamp:
2023-04-28 13:40:30 UTC



Peter Norman

Email: peter.e.norman@gmail.com
Device: Safari 16.4 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop)
IP number: 185.81.108.181
IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Signed with BankID: Peter Erik Norman (195804031317)

Trusted timestamp:
2023-04-28 14:48:58 UTC



Johan Rippe

Email: johan.rippe@pwc.com
Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop)
IP number: 84.17.219.58
IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden

Signed with BankID: JOHAN RIPPE (196806285117)

Trusted timestamp:
2023-04-28 15:50:15 UTC



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.

This Signature Certificate provides all signatures connected to this document and the audit log.



Oscar Properties

Oscar Properties Förvaltning AB

Email: fanny.algstedt@oscarproperties.se

Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP number:

Verified with login

Trusted timestamp:
2023-04-28 13:18:00 UTC

This document was completed by all parties on:

2023-04-28 15:50:15 UTC



Audit log

Trusted timestamp

2023-04-28 15:50:15 UTC

Event with collected audit data

Document was signed by Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com)
Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 84.17.219.58 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-04-28 15:50:09 UTC

Document was verified via BankID by Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com)
Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 84.17.219.58 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-04-28 15:49:50 UTC

Document was verified via handwritten signature by Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com)
Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 84.17.219.58 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-04-28 15:49:24 UTC

Document was opened by Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com)
Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 84.17.219.58 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-04-28 14:49:00 UTC

Document was sent to Johan Rippe (johan.rippe@pwc.com)
Device: ()

2023-04-28 14:48:58 UTC

Document was signed by Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com)
Device: Safari 16.4 on Mac 10.15.7 Unknown (computer)
IP number: 185.81.108.181 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-28 14:48:51 UTC

Document was verified via BankID by Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com)
Device: Safari 16.4 on Mac 10.15.7 Unknown (computer)
IP number: 185.81.108.181 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-28 13:40:30 UTC

Document was signed by Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se)
Device: Safari 16.2 on Mac 10.15.7 Unknown (computer)
IP number: 192.71.235.53

2023-04-28 13:40:23 UTC

Document was verified via BankID by Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se)
Device: Safari 16.2 on Mac 10.15.7 Unknown (computer)
IP number: 192.71.235.53

2023-04-28 13:40:13 UTC

Document was verified via handwritten signature by Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se)
Device: Safari 16.2 on Mac 10.15.7 Unknown (computer)
IP number: 192.71.235.53

2023-04-28 13:40:07 UTC

Document was verified via handwritten signature by Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com)
Device: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone)
IP number: 185.81.108.181 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-28 13:40:05 UTC

Document was opened by Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se)
Device: Safari 16.2 on Mac 10.15.7 Unknown (computer)
IP number: 192.71.235.53



2023-04-28 13:39:53 UTC Document was opened by Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com)
Device: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone)
IP number: 185.81.108.181 - IP Location: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-28 13:38:49 UTC Document was signed by Per-Axel Sundström (per-axel.sundstrom@oscarproperties.se)
Device: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 192.71.235.53

2023-04-28 13:38:43 UTC Document was verified via BankID by Per-Axel Sundström (per-axel.sundstrom@oscarproperties.se)
Device: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 192.71.235.53

2023-04-28 13:37:53 UTC Document was verified via handwritten signature by Per-Axel Sundström (per-axel.sundstrom@oscarproperties.se)
Device: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 192.71.235.53

2023-04-28 13:36:21 UTC Document was opened by Per-Axel Sundström (per-axel.sundstrom@oscarproperties.se)
Device: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 192.71.235.53

2023-04-28 13:18:10 UTC Document was sent to Peter Norman (peter.e.norman@gmail.com)
Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 81.231.129.75 - IP Location: Lidingoe, Stockholm County, Sweden

2023-04-28 13:18:09 UTC Document was sent to Per-Axel Sundström (per-axel.sundstrom@oscarproperties.se)
Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 81.231.129.75 - IP Location: Lidingoe, Stockholm County, Sweden

2023-04-28 13:18:07 UTC Document was sent to Oscar Engelbert (oscar@oscarproperties.se)
Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 81.231.129.75 - IP Location: Lidingoe, Stockholm County, Sweden

2023-04-28 13:18:05 UTC Document was sealed by Oscar Properties (fanny.algst edt@oscarproperties.se)
Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 81.231.129.75 - IP Location: Lidingoe, Stockholm County, Sweden

2023-04-28 13:18:00 UTC Document was signed by Oscar Properties (fanny.algst edt@oscarproperties.se)
Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)

2023-04-28 13:17:59 UTC Document was verified via handwritten signature by Oscar Properties (fanny.algst edt@oscarproperties.se)
Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)

2023-04-28 13:15:47 UTC Document was created by Oscar Properties (fanny.algst edt@oscarproperties.se)
Device: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 81.231.129.75 - IP Location: Lidingoe, Stockholm County, Sweden



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
This Signature Certificate provides all signatures connected to this document and the audit log.