

Delårsrapport

Valerum AB (publ)

Organisationsnummer
559264-5385

2022-01-01--2022-03-31

Delårsrapport 1 januari - 31 mars 2022

Finansiell översikt

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 27 090tkr (105 251). Under perioden har orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter påverkat resultatet positivt med 4 468tkr (147 611). Koncernens resultat uppgick till 7 113tkr (89 190). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 19 182tkr (12 412).

Oscar Properties tillträdde den 30 december 2020 Valerum AB vilket är orsaken till att räkenskapsårens finansiella siffror inte är fullt jämförbara.

Delårsrapporten för Valerum AB (publ) har inte granskats av en revisor.

Nyckeltal		
	Jan-Mar 2022	Jul 2020-Dec 2021
Nettoomsättning, tkr	27 090	105 251
Orealiserad värdeförändring fastigheter, tkr	4 468	147 611
Rörelseresultat, tkr	18 395	192 863
Periodens resultat, tkr	7 113	89 190
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 526 083	1 526 083
Balansomslutning, tkr	1 677 823	1 640 578
Eget kapital, tkr	196 803	189 690
Likvida medel, tkr	19 182	12 412
Soliditet, %	12	12

Information om publicering av finansiella rapporter

Valerum AB (publ) har för avsikt att publicera nästa rapport den 31 augusti 2022.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-03-31	2020-07-22 2021-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		27 060	103 485
Övriga intäkter		29	1 766
		27 090	105 251
Rörelsens kostnader			
Orealiserade värdeförändring fastighet		4 468	147 611
Fastighetskostnader		-11 008	-41 757
Externa kostnader		-2 155	-18 242
		18 395	192 863
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		3	173
Finansiella kostnader		-11 538	-46 207
Finansiella kostnader, koncernföretag		-	-8 265
		-11 534	-54 299
Resultat från finansiella poster			
Lämnade koncernbidrag		-	-25 726
Resultat före skatt		6 861	112 838
Skatt på årets resultat		-900	-913
Uppskjuten skatt		1 151	-22 735
		7 113	89 190
PERIODENS RESULTAT		7 113	89 190
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		7 113	89 190
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		7 113	89 190
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		7 113	89 190
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING		2022-03-31	2021-12-31
Belopp i tkr	Not		
	2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4	1 526 083	1 526 083
Övriga materiella anläggningstillgångar		19	36
Summa materiella anläggningstillgångar		1 526 101	1 526 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar		421	241
Summa finansiella anläggningstillgångar		421	241
Summa anläggningstillgångar		1 526 522	1 526 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 856	3 143
Fordringar hos koncernföretag		95 013	73 569
Fordringar hos intresseföretag			
Övriga fordringar		5 139	891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 112	24 203
Summa kortfristiga fordringar		132 120	101 807
Kassa och bank		19 182	12 412
Summa omsättningstillgångar		151 301	114 219
SUMMA TILLGÅNGAR		1 677 823	1 640 578
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		500	500
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		96 303	89 190
Summa fritt eget kapital		196 303	189 190
Summa eget kapital		196 803	189 690
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	189 360	190 168
Obligationslån	5	705 705	708 679
Skulder till koncernföretag	5	413 712	411 653
Uppskjutna skatteskulder		21 985	23 136
Summa långfristiga skulder		1 330 762	1 333 636
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 200	1 952
Leverantörsskulder		5 341	4 640
Skulder till koncernföretag		56 374	40 796
Övriga kortfristiga skulder		28 934	28 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		54 411	41 590
Summa kortfristiga skulder		150 260	117 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 677 823	1 640 578

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2021-12-31	500	100 000	89 190	189 690
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	7 113	7 113
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat	500	100 000	96 303	196 803
Utgående balans per 2022-03-31	500	100 000	96 303	196 803

Koncernen eget kapital uppgår vid periodens slut till 196 803 tkr (189 690) och soliditeten till 12 procent (12).
Aktiekapitalet uppgår den 31 mars till 500 tkr (500).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-03-31	2020-07-22 2021-12-31
	2		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		18 395	192 863
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		-4 451	
Erhållen ränta		3	
Betald ränta		-10 546	-37 094
Betald skatt		-900	-2 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 502	28 258
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-20 197	-102 520
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		26 701	609 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 007	534 877
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		0	-1 748 420
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-532	-3 668
Avyttring av förvaltningsfastigheter		0	325 000
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	436
Förändring av andra långfristiga fordringar		-180	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-712	-1 426 652
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	909 088
Amortering av lån		-1 525	-4 901
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 525	904 187
Periodens kassaflöde		6 770	12 412
Likvida medel vid periodens början		12 412	0
Likvida medel vid periodens slut		19 182	12 412

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 7 943 tkr (534 877). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 352 tkr (-1 426 652).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 525 tkr (904 187). Totalt uppgick periodens kassaflöde till 6 770 tkr (12 412).

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 19 182 tkr (12 412).

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2022-01-01	2020-07-22
Belopp i tkr		2022-03-31	2021-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter		0	24 699
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader		-1 424	-13 182
Rörelseresultat		-1 424	11 518
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		11 803	47 866
Räntekostnader från koncernföretag		-10 162	-8 265
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-38 502
Resultat från finansiella poster		1 641	1 100
Lämnade koncernbidrag		-	-11 604
Resultat före skatt		217	1 013
Skatt på årets resultat		-	-
PERIODENS RESULTAT		217	1 013
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		217	1 013
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		217	1 013
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		217	1 013
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2022-03-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
	2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		29 468	17 468
Fordringar hos koncernföretag		1 239 934	1 228 131
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 269 402	1 245 599
Summa anläggningstillgångar		1 269 402	1 245 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		63 625	64 258
Övriga fordringar		–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 330	1 330
Summa kortfristiga fordringar		64 955	65 588
Kassa och bank		45	44
Summa omsättningstillgångar		65 001	65 632
SUMMA TILLGÅNGAR		1 334 402	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		100 000	100 000
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		1 231	1 014
Summa fritt eget kapital		101 231	101 014
Summa eget kapital		101 731	101 514
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	705 705	704 714
Skulder till koncernföretag	5	413 712	411 653
Summa långfristiga skulder		1 119 417	1 116 368
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		327	231
Skulder till koncernföretag		78 024	55 864
Övriga kortfristiga skulder		27 268	29 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 636	7 848
Summa kortfristiga skulder		113 255	93 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 334 402	1 311 231

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2022-01-01	500	100 000	1 014	101 514
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	217	217
IB justering			–	–
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat	500	100 000	1 231	101 731
Utgående balans per 2022-03-31	500	100 000	1 231	101 731

Moderbolagets eget kapital uppgår vid periodens slut till 101 731 tkr (101 514) och soliditeten till 8 procent (8).
Aktiekapitalet uppgår vid periodens slut till 500 tkr (500).

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	Not	2022-01-01	2020-07-22
Belopp i tkr		2022-03-31	2021-12-31
	2		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 424	11 508
Justering för ej kassaflödespåverkande poster		-	-5 727
Erhållen ränta		11 803	
Betald ränta		-9 171	-26 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 208	-21 046
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		12 100	-1 296 035
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		96	231
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-13 402	1 332 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1	15 196
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0	-15 152
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-15 152
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Periodens kassaflöde		1	44
Likvida medel vid periodens början		44	0
Likvida medel vid periodens slut		45	44

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 tkr (15 196). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 0 tkr (-15 152). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 0 tkr (0). Totalt uppgick periodens kassaflöde till 1 tkr (44). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 45 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, org nr 556870-4521 med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret är beläget på Linnégatan 2, Stockholm.

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

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. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering*. Upplysningar enligt IAS34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar i delårsrapporten. Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR2, *Redovisning för juridiska personer* och *Årsredovisningslagen*.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (*Redovisning för juridiska personer*). I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

Grund för koncernredovisningen

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för vissa finansiella instrument. 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.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar 2021

Inga nya eller förändrade standarder eller tolkningar enligt IASB har haft någon påverkan på finansiella rapportering och de redovisningsprinciper som tillämpas av Valerum.

Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv: Definition av en rörelse

Syftet med ändringen är att förtydliga definitionen av ett rörelseförvärv med målsättning att underlätta för företag att analysera om ett förvärv utgör ett rörelseförvärv eller förvärv av tillgångar. Ändringen tydliggör att rörelser normalt har förmågan att generera avkastning (output) men att avkastning (output) inte är ett krav för att en integrerad uppsättning av aktiviteter och tillgångar ska kategoriseras som ett rörelseförvärv. Att beakta att en förvärvad uppsättning av aktiviteter och tillgångar måste, som minst, inkludera ekonomiska resurser (inputs) och en substantiell process som tillsammans väsentligen bidrar till en förmåga att generera avkastning (output).

Ändringarna inför ett frivilligt koncentrationstest som möjliggör en förenklad bedömning av om en förvärvad uppsättning aktiviteter och tillgångar är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet inte ett rörelseförvärv, utan ett tillgångsförvärv.

Ändringarna tillämpas på alla rörelse- och tillgångsförvärv med en förvärvsdag under eller efter räkenskapsår som börjar den 1 januari 2020 eller senare.

Valerum bedömer att tillägget inte har haft en materiell effekt på upplysningar eller förvärv på de redovisade beloppen i denna delsårsrapport.

Övriga nya standarder, ändringar eller tolkningar

Övriga ändringar i IFRS har inte fått någon väsentlig påverkan på Valerums finansiella rapportering.

Resultaträkning

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas när det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Intäkt för fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen. 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.

Hysesintäkter

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. Hysesintäkter 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. Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Resultat av fastighetsförsäljning

Avyttring av fastigheter som inte är föremål för vidareutveckling redovisas i resultaträkningen i den period när fastigheten frånträds. Resultat av fastighetsförsäljning i samband med byggnation av bostadsrätter medtas i bostadsprojektet. Intäkt för fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen. I händelse av att kontrollen över tillgången har övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. 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. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

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 hänför sig.

Avsättningar

Avsättningar motsvarar skulder där osäkerhet råder om när betalning ska ske eller beloppets storlek för att reglera skulden. En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, samt att beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

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. För att fastställa förvaltningsfastigheternas värde används verkligt värdeметоден.

Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad delårsrapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste rapporten som värdeförändring i resultaträkningen.

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. Såväl orealiserade som realiserade 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. I de fall lånekostnaderna är hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en kvalificerad tillgång aktiveras lånekostnaderna i balansräkningen. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

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. I de fall lånekostnaderna är hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en kvalificerad tillgång aktiveras lånekostnaderna i balansräkningen. 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 förenklingar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid (den förenklade modellen).

Likvida medel utgörs av placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten samt spärrade banktillgodohavanden som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter balansdagen och omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. Även övriga fordringar och fordringar på koncernföretag omfattas av den generella 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.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2020 är ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv och bolaget bedömer att tillägget inte har haft en materiell effekt på upplysningar eller på redovisade belopp i denna årsredovisning. Övriga ändringar i IFRS har inte fått någon väsentlig påverkan på Valerum:s finansiella rapportering.

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.

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 kostnadsposter 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.

Not 4

Förvaltningsfastigheter

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE	31 mar 2022	31 dec 2021
Verkligt värde vi årets början	1 526 083	–
Förvärvade fastigheter	–	1 776 388
Investeringar	532	3 668
Avyttrade fastigheter	–	-329 909
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-532	75 936
Redovisade fastighetsvärden	1 526 083	1 526 083

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

VÄRDERINGSMETOD

Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal genom en intern eller externvärdering. En extern värdering görs årligen av samtliga fastigheter. Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte 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. 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).

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 8,0 procent 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 6,2 procent.

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.

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

Den 31 mars 2022 har hela Valerum AB:s fastighetsbestånd värderats till ett bedömt verkligt värde om 1 526 mkr. Verkligt värde definieras enligt följande. Det värde vid värdetidpunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genomföra 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. Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter upp går till 6,2 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som används för perioden var 8,0 procent.

Den 31 mars 2022 har 30 av 32 fastigheter externvärderats av Newsec och Savills. 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 6,2 procent.

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 5

Finansiella instrument	2022-03-31	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	189 360	192 120
Obligationslån	705 705	708 679
Skulder till koncernföretag	470 085	452 450
Summa	1 365 151	1 353 249
Moderbolaget		
Obligationslån	705 705	704 714
Skulder till koncernföretag	413 712	467 517
Summa	1 119 417	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. Nedans specificeras bolagets största finansiella risker:

Finansieringsrisker

Koncernens verksamhet finansieras dels genom lån från externa långgivare 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 åsdan 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. Koncernen har hanterat ränterisken genom bundna räntor. En ökning av räntenivån med en procentenhet skulle således medföra en förändring av årets resultat med 0 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. Med refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade och/eller kostnaden högre när lån ska omsättas eller nya ska tas upp.

Kredit- och motpartsrisk

Koncernen är exponerad mot risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Vidare är koncernen exponerat 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. De finansiella risken att motparten inte sitt åtagande värderas och övervakas löpande.

Not 6

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2022-03-31	2021-12-31
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	906 177	906 177
Moderbolaget		
Borgensåtaganden	-	-

Not 7

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 som per balansdagen uppgår till 413,7 msek.

Valerum AB (publ)
559264-5385

Not 8

Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Valerum AB (publ)
Stockholm 31 maj 2022

Per-Axel Sundström
VD

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.