

# **Delårsrapport**

**Valerum AB (publ)**

**Organisationsnummer  
559264-5385**

**2021-01-01--2021-06-30**

## Delårsrapport 1 januari - 30 juni 2021

### Finansiell översikt

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 57 745 tkr (-). Under perioden har värdeförändringar avseende fastigheter påverkat resultatet med 145 457 tkr (36 730). Koncernens resultat uppgick till 149 390 tkr ( 30 993). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 11 611 tkr (29 806).

Delårsrapporten för Valerum AB (publ) har inte granskats av en revisor. Oscar Properties tillträdde den 30 december 2020 Valerum AB vilket är orsaken till att räkenskapsårens finansiella siffror inte är fullt jämförbara.

Nyckeltal	Jan-juni 2021	Jul-dec 2020
Nettoomsättning, tkr	57 745	0
Rörelseresultat, tkr	69 450	36 720
Periodens resultat, tkr	36 195	23 427
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 482 100	1 429 718
Balansomslutning, tkr	1 572 118	1 502 059
Eget kapital, tkr	160 122	123 927
Likvida medel, tkr	11 611	29 806
Soliditet, %	10	8

### Information om publicering av finansiella rapporter

Valerum AB (publ) har för avsikt att publicera nästa rapport den 30 november 2021.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-06-30	2020-07-22 2020-12-31
	2		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hyresintäkter		57 168	–
Övriga intäkter		577	–
		<b>57 745</b>	<b>–</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Orealiserade värdeförändring fastighet	4	48 188	36 730
Fastighetskostnader		-23 481	–
Externa kostnader		-13 001	-10
		<b>69 450</b>	<b>36 720</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>69 450</b>	<b>36 720</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter		1	–
Finansiella kostnader		-23 330	-5 727
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-23 329</b>	<b>-5 727</b>
Värdeförändring fastigheter		–	–
<b>Resultat före skatt</b>		<b>46 121</b>	<b>30 993</b>
Skatt på årets resultat		–	–
Uppskjuten skatt		-9 927	-7 566
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>36 195</b>	<b>23 427</b>
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt		–	–
<b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>		<b>36 195</b>	<b>23 427</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		36 195	23 427
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		36 195	23 427
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING** Not 2021-06-30 2020-12-31

Belopp i tkr

	2		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	4	1 482 100	1 429 718
Övriga materiella anläggningstillgångar		452	472
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 482 552</b>	<b>1 430 190</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar		8 360	13 540
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 360</b>	<b>13 540</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 490 912</b>	<b>1 443 731</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 973	–
Övriga fordringar		66 622	28 522
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69 595</b>	<b>28 522</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>11 611</b>	<b>29 806</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>81 206</b>	<b>58 328</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 572 118</b>	<b>1 502 059</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		500	500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		59 622	23 427
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>159 622</b>	<b>123 427</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>160 122</b>	<b>123 927</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	196 628	199 088
Obligationslån	5	710 000	710 000
Skulder till koncernföretag	5	407 477	403 388
Uppskjutna skatteskulder		17 493	7 566
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 331 598</b>	<b>1 320 042</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		194	–
Övriga kortfristiga skulder		80 205	58 089
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>80 399</b>	<b>58 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 572 118</b>	<b>1 502 059</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ovrigt till- skjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2020-07-22</b>	-	-	-	-
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	-	-	23 427	23 427
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa Totalresultat</b>	-	-	23 427	23 427
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	-	100 000	-	100 000
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	500	100 000	-	100 000
<b>Utgående balans per 2020-12-31</b>	500	100 000	23 427	123 427
<b>Ingående balans per 2021-01-01</b>	500	100 000	23 427	123 927
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	-	-	36 195	36 195
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa Totalresultat</b>	500	100 000	59 622	160 122
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	-	-	-	-
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument	-	-	-	-
<b>Utgående balans per 2021-06-30</b>	500	100 000	59 622	160 122

Koncernen eget kapital uppgår vid periodens slut till 160 122 tkr (123 927) och soliditeten till 10 procent (8).  
Aktiekapitalet uppgår per 30 juni till 500 tkr (500).



**MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

Belopp i tkr

Not 2021-01-01  
2021-06-30 2020-07-22  
2020-12-31

	2	
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Övriga intäkter	5 845	–
	<b>5 845</b>	–
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Externa kostnader	-6 273	-10
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-429</b>	<b>-10</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Orealiserade intäkter i förvaltningsfastigheter	6 000	–
Ränteintäkter från koncernföretag	23 868	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 481	-5 727
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>9 387</b>	<b>-5 727</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8 958</b>	<b>-5 737</b>
Skatt på årets resultat	–	–
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>8 958</b>	<b>-5 737</b>
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	–	–
<b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>8 958</b>	<b>-5 737</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>		
Moderföretagets aktieägare	8 958	-5 737
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>		
Moderföretagets aktieägare	8 958	-5 737
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

Not 2021-06-30 2020-12-31

2

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	15 152	15 152
Fordringar hos koncernföretag	1 211 561	1 188 325
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 226 713</b>	<b>1 203 477</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**1 226 713** **1 203 477**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	39 931	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 495	9 250
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>54 426</b>	<b>9 250</b>

#### Kassa och bank

178 370

#### Summa omsättningstillgångar

**54 604** **9 620**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 281 317** **1 213 097**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital	500	500
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

##### Fritt eget kapital

Övrigt tillskjutet kapital	100 000	100 000
Upparbetat resultat inklusive årets resultat	3 221	-5 737
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>103 221</b>	<b>94 263</b>

#### Summa eget kapital

**103 721** **94 763**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5	710 000	710 000
Skulder till koncernföretag	5	407 477	403 387
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 117 477</b>	<b>1 113 387</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	5 016	–
Skulder till koncernföretag	48 397	54
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 706	4 893
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>60 119</b>	<b>4 947</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**1 281 317** **1 213 097**



## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ovrigt till- skjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2020-07-22</b>	-	-	-	-
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	-	-	-5 737	-5 737
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa Totalresultat</b>	-	-	-5 737	-5 737
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	-	-	-	-
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	-	-	-	-
Förvärv	500	-	-	500
Aktieägartillskott	-	100 000	-	100 000
<b>Utgående balans per 2020-12-31</b>	<b>500</b>	<b>100 000</b>	<b>-5 737</b>	<b>94 763</b>
<b>Ingående balans per 2021-01-01</b>	<b>500</b>	<b>100 000</b>	<b>-5 737</b>	<b>94 763</b>
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	-	-	8 958	8 958
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>500</b>	<b>100 000</b>	<b>3 221</b>	<b>103 721</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	-	-	-	-
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	-	-	-	-
Ränta på egetkapitalinstrument	-	-	-	-
<b>Utgående balans per 2021-06-30</b>	<b>500</b>	<b>100 000</b>	<b>3 221</b>	<b>103 721</b>

Moderbolagets eget kapital uppgår vid periodens slut till 103 721 tkr (94 763) och soliditeten till 8 procent (8).  
Aktiekapitalet uppgår per 30 juni till 500 tkr (500).

**MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE**

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 2021-06-30	2020-07-22 2020-12-31
	2		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-429	-10
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Orealiserade intäkter i förvaltningsfastigheter		6 000	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		3 387	-5 727
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>8 958</b>	<b>-5 737</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-68 412	-1 197 575
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		5 016	0
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		54 246	1 218 834
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-192</b>	<b>15 522</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		0	-15 152
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-192</b>	<b>370</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>370</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>178</b>	<b>370</b>

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 8 958 tkr (-5 737). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 0 tkr (-15 152). Totalt uppgick periodens kassaflöde till -192 tkr (370). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 178 tkr (370).

---

## 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 äg 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

## Valerum AB (publ)

559264-5385

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.

#### 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 kontraktperioden. Hyresintäkter 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.

**Valerum AB (publ)**  
559264-5385

### **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 värdemetoden.

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 realiserade 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.

## Valerum AB (publ)

559264-5385

För kundfordringar, avtalsstillgångar 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 avtalsstillgångar 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

Den 30 december 2020 förvärvar Valerum AB förvaltningsfastigheter från SBB.

<b>FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE</b>	<b>30 juni 2021</b>	<b>31 december 2020</b>
Verkligt värde vid årets början	1 429 718	–
Förvärvade fastigheter	–	1 392 988
Orealiserade värdeförändringar	52 382	36 730
<b>Redovisade fastighetsvärden</b>	<b>1 482 100</b>	<b>1 429 718</b>

<b>SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN</b>	<b>30 juni 2021</b>	<b>31 december 2020</b>
Genomsnittlig direktavkastningskrav	5,87%	5,81%
Genomsnittlig kalkylränta	7,87%	7,76%

Förvärvet har redovisats som ett tillgångsförvärv. Fastigheter är värderade till verkligt värde. I förvärvet ingick en driftnettogaranti för tre år, vilken har värderats till 19 mkr, vilket motsvarar det belopp som förväntas bli inbetalt. Skillnaden mellan verkliga värden och bokförda värden för övriga tillgångar och skulder har inte bedömts vara väsentliga.

#### VÄRDERINGSMETOD

Fastighetsbestånd värderas varje kvartal. Intern och externvärdering görs årligen av samtliga fastigheter. Under 2021 har samtliga fastigheter internvärderats. 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 hyreskontraktvillkor
- 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 7,87 procent.

#### 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 5,87 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 30 juni 2021 har hela Valerum AB:s fastighetsbestånd värderats internt, med ett bedömt verkligt värde om 1 482 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 5,87 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som används för perioden var 7,87 procent.

Den 30 december har hela Valerum AB:s fastighetsbestånd externvärderats, av marknaden vedertagen, metodik, där 100 procent av beståndet värderats av extern part. 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 5,81 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som används för perioden var 7,76 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

2021-06-30

2020-12-31

Nedanstående tabell visar koncernens och moderbolagets upplåning.

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

#### Koncernen

Skulder till kreditinstitut	196 628	199 088
Obligationslån	710 000	710 000
Skulder till koncernföretag	407 477	403 388
<b>Summa</b>	<b>1 314 105</b>	<b>1 312 476</b>

#### Moderbolaget

Obligationslån	710 000	710 000
Skulder till koncernföretag	407 477	403 387
<b>Summa</b>	<b>1 117 477</b>	<b>1 113 387</b>

### 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 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. De finansiella riskerna att motparten inte sitt åtagande värderas och övervakas löpande.

#### Not 6

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2021-06-30	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Fastighetsinteckningar	910 885	910 885
<b>Moderbolaget</b>		
Borgensåtaganden	407 477	403 388

#### Not 7

##### Upplýsningar 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 407,5 msek samt kortfristiga skulder.

#### Not 8

##### Väsentliga händelser efter balansdagen

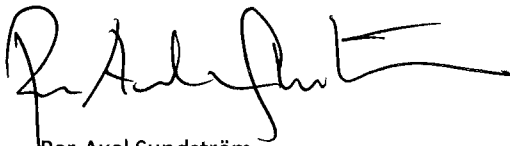
Den 26 juli 2021 tillträdde Valerum två fastigheter i Sundsvall respektive Åstorp till ett värde om 343,5 mkr och bolaget frånträdde sju fastigheter till ett värde om 340 mkr belägna i Höganäs och Motala. En tilläggsköpeskilling till de avyttrade fastigheterna om ca 20 mkr faller ut inom två år från avyttringen.

Valerum AB (publ)  
559264-5385

## RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 15 oktober 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Per-Axel Sundström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Per-Axel Sundström

## 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.