

Historisk finansiell information

Valerum AB (publ)

**Organisationsnummer
559264-5385**

Räkenskapsår 2020-07-22--2020-12-31

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Not 2020-07-22
2020-12-31

Belopp i tkr

	2	
Rörelsens kostnader		
Värdetförändring fastigheter	6	36 730
Övriga externa kostnader		-10
Rörelseresultat		36 720
Resultat från finansiella poster		
Finansiella kostnader	7	-5 727
Resultat från finansiella poster		-5 727
Resultat före skatt		30 993
Skatt på årets resultat		-
Uppskjuten skatt		-7 566
Årets resultat		23 427
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		23 427
Årets resultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare		23 427
Innehav utan bestämmande inflytande		-
Summa totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare		23 427
Innehav utan bestämmande inflytande		-

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2020-12-31

Belopp i tkr

	2	
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	6	1 429 718
Övriga materiella anläggningstillgångar		472
Summa materiella anläggningstillgångar		1 430 190
Finansiella anläggningstillgångar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar		13 540
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 540
Summa anläggningstillgångar		1 443 731
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga kortfristiga fordringar		28 522
Summa kortfristiga fordringar		28 522
Kassa och bank	9	29 806
Summa omsättningstillgångar		58 328
SUMMA TILLGÅNGAR		1 502 059
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		500
Summa bundet eget kapital		500
Fritt eget kapital		
Övrigt tillskjutet kapital		100 000
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		23 427
Summa fritt eget kapital		123 427
Summa eget kapital		123 927
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10	199 088
Obligationslån	10	710 000
Skulder till koncernföretag	8	403 388
Uppskjutna skatteskulder		7 566
Summa långfristiga skulder		1 320 043
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder		58 090
Summa kortfristiga skulder		58 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 502 059

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ovrigt till- skjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2020-07-22	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	23 427	23 427
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa Totalresultat	-	-	23 427	23 427
Förvärv	500	-	-	500
Erhållna aktieägartillskott	-	100 000	-	100 000
Summa Transaktioner med aktieägare	500	100 000	-	100 500
Utgående balans 2020-12-31	500	100 000	23 427	123 927

Koncernen eget kapital uppgår vid periodens slut till 123 927 tkr (-) och soliditeten till 8 procent (-).
Aktiekapitalet uppgår den 31 december till 500 tkr (-).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr

Not

2020-07-22

2020-12-31

2

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	36 720
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>	
Värdeförändring fastighet	-24 730
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-5 727

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

6 263

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-42 534
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	561 977

Kassaflöde från den löpande verksamheten

525 706

Investeringsverksamheten

Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 404 988
------------------------------------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 404 988

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	909 088
--------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

909 088

Periodens kassaflöde

29 806

Likvida medel vid periodens början

0

Likvida medel vid periodens slut

29 806

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 525 706 tkr (-). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med - 1 404 988 tkr (-). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 909 088 tkr (-). Totalt uppgick periodens kassaflöde till 29 806 tkr (-). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 29 806 tkr (-).

Tilläggsinformation och noter

Belopp i tkr

Not 1

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar Valerum AB (publ), org. nr 559264-5385, ett aktiebolag med säte i Stockholm, och dess dotterbolag. Bolaget 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.

Koncernen bildades den 30 december 2020, i och med förvärvet av Valerum Fastighets AB från SBB. Då förvärvet ägde rum den 30 december så återfinns inga jämförelsesiffror till föregående år.

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

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med *International Financial Reporting Standards* (IFRS) och tolkningar som utfärdats av *IFRS Interpretations Committee* (IFRIC) såsom de fastställts av EU. 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. 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 2020

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2020 och nedan följer en bedömning av den påverkan som införandet av dessa standarder och uttalanden har fått på koncernens finansiella rapporter.

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 årsredovisning.

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 kontraktperioden. 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 intäcksredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäcksredovisningstidpunkt 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.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter 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 räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

Avsättningar

Avsättningar motsvarar skulder där ovisshet 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 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 kontraktsevenliga 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.

Valerum AB (publ)

559264-5385

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, 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.

Valerum AB (publ)
559264-5385

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.

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

Tillgångsförvärv

Den 31 december 200 bidrar förvärvet av Valerum med följande i koncernens balansräkning:

Belopp i tkr	31 december 2020
Förvaltningfastigheter	1 429 718
Övriga finansiella anläggningstillgångar	5 480
Likvida medel	29 436
Långfristiga skulder till kreditinstitut	199 088
Övriga kortfristiga skulder	53 144

Not 5

Avtal framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

	2020-07-22
	2020-12-31
Koncernen	
Avtalade hyreintäkter inom ett år	88 544
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	152 466
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	16 313
Summa	257 323

Not 6

Förvaltningsfastigheter

Den 30 december 2020 förvärvar Valerum AB förvaltningsfastigheter från SBB.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE	31 december 2020
Verkligt värde vid årets början	–
Förvärvade fastigheter	1 392 988
Orealiserade värdetändringar	36 730
Redovisade fastighetsvärden	1 429 718

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN	31 december 2020
Genomsnittlig direktavkastningskrav	5,81%
Genomsnittlig kalkylränta	7,76%

Förvärvet har redovisats som ett tillgångsförvärv. Fastigheter är värderade till verkligt värde. I förvärvet ingick en driftnettoгаранти för tre år, vilken har värderats till 12 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. Det förvärvade fastighetsbeståndet har inte inneburit något förvaltningsresultat för koncernen 2020, eftersom tillträde skedde den 30 december 2020. Dock har förändringar i redovisat värde för fastigheterna påverkat resultatet.

VÄRDERINGSMETOD

Fastighetsbestånd värderas varje kvartal. Intern och externvärdering kommer att göras årligen av samtliga fastigheter. Under 2020 har samtliga fastigheter externvärderats. 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 samtliga 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

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 7,76 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 5,81 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. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar bolagets fastighetsvärde med +/- 72 mkr.

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN

Den 31 december 2020 har hela Valerum AB:s fastighetsbestånd värderats externt, med ett bedömt verkligt värde om 1 430 mkr. 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, 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 7

2020-07-22

Finansiella kostnader

2020-12-31

Koncernen

Räntekostnader -5 066

Övriga ränteposter, netto -661

Summa finansiella kostnader

-5 727

Valerum AB (publ)
559264-5385

Not 8

Fordringar och skulder hos koncernföretag **2020-12-31**

Koncernen

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

Långfristiga skulder

Ingående anskaffningsvärde	–
Tillkommande	403 388
Avgående	–
Utgående anskaffningsvärde	403 388

Not 9

Likvida medel **2020-12-31**

Koncernen

Kassa och bank	29 806
----------------	--------

Likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen	29 806
--	---------------

Not 10

Räntebärande skulder **2020-12-31**

Nedanstående tabell visar koncernens upplåning.

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

Koncernen

Skulder till kreditinstitut	199 088
Obligationslån	710 000
Skulder till koncernföretag	403 388
Summa	1 312 476

Not 11

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.

Valerum AB (publ)
559264-5385

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 låån 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 riskerna att motparten inte sitt åtagande värderas och övervakas löpande.

Löptidsanalys

<i>Koncernen 2020-12-31</i>	< 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år
Skulder till kreditinstitut	5 200	5 200	10 400	178 288
Obligationslån			710 000	
Leverantörsskulder				
Skulder till ägare			403 338	
Övriga kortfristiga skulder	58 090			
Summa	63 290		1 123 738	

Not 12

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2020-12-31

Koncernen

Fastighetsinteckningar

910 885

Not 13

Upplýsingar 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 403,4 msek samt kortfristiga skulder.

Not 14

Väsentliga händelser efter balansdagen

Valerum AB genomförde den 31 mars 2021 en intern marknadsvärdering av hela fastighetsbeståndet vilket ledde fram till ett bedömt marknadsvärde om 1,482 mkr.

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.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Verkställande direktören försäkrar att den historiska finansiella informationen ger en rättvisande översikt av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 15 oktober 2021



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.