

Delårsrapport

Valerum AB (publ)

Organisationsnummer

559264-5385

2021-01-01--2021-09-30

Delårsrapport 1 januari - 30 september 2021

Finansiell översikt

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 82 276tkr (-). Under perioden har orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter påverkat resultatet positivt med 50 941tkr (36 730). Koncernens resultat uppgick till 45 712tkr (23 427). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 12 398tkr (29 806).

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-sep 2021	Jul-dec 2020
Nettoomsättning, tkr	82 276	0
Orealiserad värdeförändring fastigheter, tkr	50 941	36 730
Rörelseresultat, tkr	91 079	36 720
Periodens resultat, tkr	45 712	23 427
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 493 828	1 429 718
Balansomslutning, tkr	1 612 753	1 502 059
Eget kapital, tkr	169 639	123 927
Likvida medel, tkr	12 398	29 806
Soliditet, %	11	8

Information om publicering av finansiella rapporter

Valerum AB (publ) har för avsikt att publicera nästa rapport den 28 februari 2022.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 2021-09-30	2020-07-22 2020-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		81 462	–
Övriga intäkter		814	–
		82 276	–
Rörelsens kostnader			
Orealiserade värdeförändring fastighet		50 941	36 730
Fastighetskostnader		-31 815	–
Externa kostnader		-10 323	-10
		91 079	36 720
Rörelseresultat			
		91 079	36 720
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		2	–
Finansiella kostnader		-29 034	-5 727
Finansiella kostnader, koncernföretag		-6 172	–
		-35 204	-5 727
Resultat från finansiella poster			
		-35 204	-5 727
Resultat före skatt		55 874	30 993
Skatt på årets resultat		-461	–
Uppskjuten skatt		-9 701	-7 566
		45 712	23 427
PERIODENS RESULTAT		45 712	23 427
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt		–	–
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		45 712	23 427
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		45 712	23 427
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		45 712	23 427
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING		2021-09-30	2020-12-31
Belopp i tkr	Not		
	2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4	1 493 828	1 429 718
Övriga materiella anläggningstillgångar		43	472
Summa materiella anläggningstillgångar		1 493 870	1 430 190
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar		8 615	13 540
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 615	13 540
Summa anläggningstillgångar		1 502 486	1 443 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 181	–
Fordringar hos koncernföretag		65 357	–
Övriga fordringar		8 304	28 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 027	–
Summa kortfristiga fordringar		97 869	28 522
Kassa och bank		12 398	29 806
Summa omsättningstillgångar		110 267	58 328
SUMMA TILLGÅNGAR		1 612 753	1 502 059
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		69 139	23 427
Summa fritt eget kapital		169 139	123 427
Summa eget kapital		169 639	123 927
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	195 970	199 088
Obligationslån	5	703 723	710 000
Skulder till koncernföretag	5	409 560	403 388
Uppskjutna skatteskulder		15 785	7 566
Summa långfristiga skulder		1 325 038	1 320 042
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 896	–
Skulder till koncernföretag		3 555	–
Aktuella skatteskulder		5 360	–
Övriga kortfristiga skulder		55 935	58 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 331	–
Summa kortfristiga skulder		118 077	58 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 612 753	1 502 059

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 2020-07-22	–	–	–	–
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	23 427	23 427
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat	–	–	23 427	23 427
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Förvärv	500	–	–	500
Aktieägartillskott	–	100 000	–	100 000
Summa Transaktioner med aktieägare	500	100 000	–	100 500
Utgående balans per 2020-12-31	500	100 000	23 427	123 927
Ingående balans per 2021-01-01	500	100 000	23 427	123 927
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	45 712	45 712
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat	500	100 000	69 139	169 639
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	–	–	–	–
Summa Transaktioner med aktieägare	–	–	–	–
Utgående balans per 2021-09-30	500	100 000	69 139	169 639

Koncernen eget kapital uppgår vid periodens slut till 169 639 tkr (123 927) och soliditeten till 11 procent (8).
Aktiekapitalet uppgår den 30 september till 500 tkr (500).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 2021-09-30	2020-07-22 2020-12-31
	2		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		91 079	36 720
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Värdeförändring fastighet		-48 441	-24 730
Betald ränta		-19 564	-5 727
Betald skatt		-2 600	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		20 474	6 263
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-69 347	-42 534
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		56 256	561 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 382	525 706
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-343 432	-1 404 988
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-3 668	0
Avyttring av förvaltningsfastigheter		325 000	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		429	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 671	-1 404 988
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	909 088
Amortering av lån		-3 119	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 119	909 088
Periodens kassaflöde		-17 408	29 806
Likvida medel vid periodens början		29 806	0
Likvida medel vid periodens slut		12 398	29 806

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 7 382 tkr (525 706). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med - 21 671 tkr (-1 404 988).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -3 119 tkr (909 088). Totalt uppgick periodens kassaflöde till -17 408 tkr (29 806).

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 12 398 tkr (29 806).

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2021-01-01	2020-07-22
Belopp i tkr		2021-09-30	2020-12-31
	2		
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter		17 698	–
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader		<u>-8 084</u>	<u>-10</u>
Rörelseresultat		9 614	-10
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		35 801	–
Räntekostnader från koncernföretag		-6 172	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-24 510</u>	<u>-5 727</u>
Resultat från finansiella poster		5 119	-5 727
Resultat före skatt		14 733	-5 737
Skatt på årets resultat		–	–
PERIODENS RESULTAT		14 733	-5 737
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt		–	–
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		14 733	-5 737
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		14 733	-5 737
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		14 733	-5 737
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2021-09-30	2020-12-31
Belopp i tkr			
	2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		15 153	15 152
Fordringar hos koncernföretag		1 216 066	1 188 325
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 231 219	1 203 477
Summa anläggningstillgångar		1 231 219	1 203 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		60 518	–
Övriga fordringar		8 060	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		157	9 250
Summa kortfristiga fordringar		68 734	9 250
Kassa och bank		488	370
Summa omsättningstillgångar		69 222	9 620
SUMMA TILLGÅNGAR		1 300 441	1 213 097
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		8 996	-5 737
Summa fritt eget kapital		108 996	94 263
Summa eget kapital		109 496	94 763
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	703 723	710 000
Skulder till koncernföretag	5	409 560	403 387
Summa långfristiga skulder		1 113 283	1 113 387
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 438	–
Skulder till koncernföretag		67 360	54
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 863	4 893
Summa kortfristiga skulder		77 662	4 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 300 441	1 213 097

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 2020-07-22	–	–	–	–
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	-5 737	-5 737
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat	–	–	-5 737	-5 737
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	–	–	–	–
Summa Transaktioner med aktieägare	–	–	–	–
Förvärv	500	–	–	500
Aktieägartillskott	–	100 000	–	100 000
Utgående balans per 2020-12-31	500	100 000	-5 737	94 763
Ingående balans per 2021-01-01	500	100 000	-5 737	94 763
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	–	–	14 733	14 733
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa Totalresultat	500	100 000	8 996	109 496
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	–	–	–	–
Summa Transaktioner med aktieägare	–	–	–	–
Ränta på egetkapitalinstrument	–	–	–	–
Utgående balans per 2021-09-30	500	100 000	8 996	109 496

Moderbolagets eget kapital uppgår vid periodens slut till 109 496 tkr (94 763) och soliditeten till 8 procent (8).
Aktiekapitalet uppgår vid periodens slut till 500 tkr (500).

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	Not	2021-01-01	2020-07-22
Belopp i tkr		2021-09-30	2020-12-31
	2		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 614	-10
Justering för ej kassaflödespåverkande poster		0	-5 727
Betald ränta		-19 564	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-9 950	-5 737
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-87 226	-1 197 575
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		3 438	0
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		93 855	1 218 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten		118	15 522
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0	-15 152
Periodens kassaflöde		118	370
Likvida medel vid periodens början		370	0
Likvida medel vid periodens slut		488	370

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 118 tkr (15 522). Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 0 tkr (-15 152). Totalt uppgick periodens kassaflöde till 118 tkr (370). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 488 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 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 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 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

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 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 rörelseföruster.

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.

Valerum AB (publ)

559264-5385

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, avtalsstillgångar och leasingfordringar finns förenklningar 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 förvävsrelaterade 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.

Valerum AB (publ)

559264-5385

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

Bolaget har under 2021 tillträtt två fastigheter till ett värde om 326,4 mkr och frånträtt sju fastigheter motsvarande 329,9 mkr.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE	30 sep 2021	31 dec 2020
Verkligt värde vid årets början	1 429 718	–
Förvärvade fastigheter	346 670	1 392 988
Investeringar	3 668	–
Avyttrade fastigheter	-329 909	–
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	43 681	36 730
Redovisade fastighetsvärden	1 493 828	1 429 718

SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA ANTAGANDEN	30 sep 2021	31 dec 2020
Genomsnittlig direktavkastningskrav	6,0%	5,8%
Genomsnittlig kalkylränta	7,7%	7,8%

Förvärv av fastigheter har redovisats som tillgångsförvärv. Fastigheterna är värderade till verkligt värde. I förvärvet under 2020 ingick en driftnettogaranti för tre år, vilken har värderats till 9 mkr (12 mkr). Driftnettogarantin regleras löpande.

Valerum AB (publ)

559264-5385

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 7,7 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 6,0 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 september 2021 har hela Valerum AB:s fastighetsbestånd värderats till ett bedömt verkligt värde om 1 494 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 uppgår till 6,0 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som används för perioden var 7,0 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 uppgår till 5,8 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som används för perioden var 7,8 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

Valerum AB (publ)

559264-5385

Not 5

Finansiella instrument	2021-09-30	2020-12-31
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	195 970	199 088
Obligationslån	703 723	710 000
Skulder till koncernföretag	409 560	403 388
Summa	1 309 253	1 312 476
Moderbolaget		
Obligationslån	703 723	710 000
Skulder till koncernföretag	409 560	403 387
Summa	1 113 283	1 113 387

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	2021-09-30	2020-12-31
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	910 885	910 885
Moderbolaget		
Borgensåtaganden	407 477	403 388

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 409,6 msek.

Valerum AB (publ)
559264-5385

Not 8

Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Valerum AB (publ)
Stockholm 25 november 2021

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.