

Bolagsverket

2026-03-23

2026032401069

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Duvholmen 1 AB

559035-5979

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Duvholmen 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 16 mars 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 16 mars 2026

  
Eddie Juhlin

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Duvholmen 1 AB

559035-5979

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Victoriahem Duvholmen 1 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Stockholm som omfattar 168 st bostadslägenheter till en yta av 13 304 kvm samt lokaler om 1 937 kvm, totalt 15 241 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Albyberget AB (org.nr 559081-4538) med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 18,4 Mkr (10,9 Mkr). Den största investeringen avser tilläggsisolering av fasad och renovering av tak.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolaget har som målsättning att fortsätta renovera samtliga fastigheter för att åstadkomma en jämn och stark värdetillväxt. På tio år räknar Victoriahem med att hela det befintliga beståndet är i modernt skick.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bolagets resultat och ställning kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer. Genom att arbeta aktivt med riskspridning begränsar Victoriahem såväl operationella som finansiella risker.

### Operationella risker

Bolagets resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer såsom fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheterna att ta ut markansmässiga hyror och hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas bolagets resultat och finansiella ställning genom förändrad vakansgrad. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den lokala konjunkturutvecklingen. Förändringar av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåer sjunker.

Resultatet påverkas också av fastigheternas kostnader såsom drift- och underhållskostnader. Driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan köpas från endast en aktör, vilket kan påverka priset. Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov och ökade priser för sådana renoveringar, skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets finansiella ställning.

### Finansiella risker

Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. Finansiella risker består i att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognosticera finansieringsbehovet i verksamheten. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till koncernens finansfunktion.

### Skatter och ändrad lagstiftning

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Victoriahem förfogar över ett skattemässigt underskottsavdrag. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebär exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom påverka resultatet. Då koncernen har en stor andel bostäder i portföljen är moms också en betydande kostnadspost, då den inte är avdragsgill för bostäder.

### Miljöpåverkan

Victoriahem driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under 2025 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	19 678	18 522	17 467	16 940	16 547
Resultat efter finansiella poster	242	-1 316	-607	3 053	2 759
Rörelsemarginal (%)	18,9	18,0	21,4	29,6	26,2
Avkastning på eget kap. (%)	0,6	neg	neg	7,0	9,5
Balansomslutning	274 290	256 516	251 469	244 410	228 491
Soliditet (%)	15,1	15,9	16,9	17,7	12,7

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	40 663 772
årets vinst	595 032
	<b>41 258 804</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	41 258 804
	<b>41 258 804</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	4		
Nettoomsättning		19 678	18 522
Övriga rörelseintäkter		23	34
		<b>19 701</b>	<b>18 556</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-8 359	-8 413
Övriga externa kostnader		-2 981	-2 872
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 301	-3 832
Övriga rörelsekostnader		-331	-112
		<b>-15 972</b>	<b>-15 230</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 729</b>	<b>3 326</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4 153	6 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-7 640	-10 944
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-3 487</b>	<b>-4 642</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>242</b>	<b>-1 316</b>
Koncernbidrag		1 181	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 423</b>	<b>-1 316</b>
Årets skattekostnad	7	-828	-397
<b>Årets resultat*</b>		<b>595</b>	<b>-1 713</b>

\*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat



## Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

12

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

13

Balanserad vinst eller förlust

40 664

42 377

Årets resultat

595

-1 713

**Summa fritt eget kapital**

**41 259**

**40 664**

**Summa eget kapital**

**41 309**

**40 714**

#### Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder

14, 15

4 007

3 179

**Summa avsättningar**

**4 007**

**3 179**

#### Långfristiga skulder

11, 16

Långfristiga skulder till kreditinstitut

19

0

153 534

Skulder till koncernföretag

33 953

33 953

**Summa långfristiga skulder**

**33 953**

**187 487**

#### Kortfristiga skulder

11

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

19

153 824

1 625

Leverantörsskulder

7 107

2 083

Skulder till koncernföretag

31 070

17 417

Aktuella skatteskulder

13

27

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

3 007

3 984

**Summa kortfristiga skulder**

**195 021**

**25 136**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**274 290**

**256 516**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>43 266</b>	<b>-889</b>	<b>42 427</b>
Disposition enligt beslut på stämma			889	889
Balanseras i ny räkning		-889		-889
Årets resultat*			-1 713	-1 713
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>42 377</b>	<b>-1 713</b>	<b>40 714</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>50</b>	<b>42 377</b>	<b>-1 713</b>	<b>40 714</b>
Disposition enligt beslut på stämma			1 713	1 713
Balanseras i ny räkning		-1 713		-1 713
Årets resultat*			595	595
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>50</b>	<b>40 664</b>	<b>595</b>	<b>41 309</b>

\*Årets totalresultat överensstämmer  
med årets resultat

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01

2024-01-01

-2025-12-31

-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		3 729	3 326
Erhållen ränta		4 153	5 941
Erlagd ränta		-7 728	-10 654
Resultat från övriga finansiella poster		88	72
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	4 922	4 234
Koncernbidrag		1 181	0
Betald skatt		-14	0

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

6 331 2 919

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		147	-1
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 190	1 921
Förändring av leverantörsskulder		5 024	762
Förändring av kortfristiga skulder		12 676	6 936

### Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital

19 988 12 537

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	9	-18 363	-10 912
--	---	---------	---------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-18 363 -10 912

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		-1 625	-1 625
-------------------	--	--------	--------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 625 -1 625

### Årets kassaflöde

0 0

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		0	0
--------------------------------	--	---	---

### Likvida medel vid årets slut

0 0

## Noter

Tkr

### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 1 Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Vonovia SE, orgnr HRB 16879, som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

#### Ränteintäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### Räntekostnader

Finansiella kostnader redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skattesatsen är 20,6%.

#### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

### **Uppskjuten inkomstskatt**

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

### **Uppskjutna skattefordringar**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser skattemässiga underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalingar.

### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Byggnad

*Antal år*

100 år

### **Skulder**

Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp. Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Skulder som beräknas inflyta inom ett år klassificeras som kortfristiga övriga anses som långfristiga.

### **Finansiella instrument - redovisning och värdering**

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna hyresfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade metoden för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 60 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. Fordringar på koncernbolag, redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på koncernbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet för säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom tolv månader efter balansdagen.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar. Fordringar som beräknas inflyta inom ett år klassificeras som kortfristiga övriga anses som långfristiga

### **Likvida medel**

I likvida medel ingår, i såväl balansräkning som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden. Bolaget har dock ingen kontantkassa, och banktillgodohavandet är del av koncernbankkonto, varför det istället redovisas som mellanhavande hos koncernföretag.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

## **Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

### ***Verkligt värde på förvaltningsfastigheter***

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För vidare information kring värderingsförfarandet vänligen se not 8 Förvaltningsfastigheter.

## **Not 3 Finansiell riskhantering**

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernens finansfunktion.

### ***Finansieringsrisk***

Avser risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognosticera finansieringsbehovet i verksamheten.

### ***Löptidsanalys***

Bolagets finansiella förfallostruktur kopplat till lån framgår av not 16. Den räntan som bolaget belastas av utgår från stibor och finns beskriven under stycket ränterisk. Där framgår att marginalen mot Stibor är 1,15%. Löptidsanalysen av de finansiella skulderna påverkas därför primärt av Stibor och kan förändras över tid. De koncerninterna lånen har en förfallotid som överstiger fem år men bedöms förlängas med regelbunden basis.

### ***Ränterisk***

Risken avser att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån. Bolaget har finansierats med koncerninterna lån som löper med en ränta STIBOR plus marginal på 1,15%.

Resultatet är känsligt för fluktuationer av ränteintäkter respektive -kostnader från finansiella fordringar respektive skulder till följd av ränteförändringar. En ökad ränta med en procentenhet skulle ge ett minskat resultat om 731 986 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett ökat resultat i samma omfattning.

### ***Kreditrisk***

Kreditrisk uppstår genom innehav i likvida medel samt koncerninterna fordringar. Ledningens bedömning är att kreditrisken i dessa fall är att betrakta som låg.

#### Not 4 Operationella leasingavtal - hyresintäkter

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Inom 3 månader	4 768	4 578
3 månader – 1år	99	0
1-5 år	156	156
<b>Framtida hyresbetalningar</b>	<b>5 023</b>	<b>4 734</b>

#### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	4	4
Ränteintäkter, koncernföretag	4 148	5 937
Ränteintäkter, övrigt	0	361
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 153</b>	<b>6 302</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader, bank	-5 738	-8 605
Räntekostnader, koncernföretag	-1 613	-2 049
Räntekostnader, övrigt	-290	-290
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-7 640</b>	<b>-10 944</b>

## Not 7 Årets skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2025 är följande:

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	0	-267
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-828	-130
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-828</b>	<b>-397</b>

## Avstämning av effektiv skattesats

		2025-01-01 -2025-12-31		2024-01-01 -2024-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 423		-1 316
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-293	20,60	271
Övriga ej avdragsgilla kostnader				-668
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Koncernutjämning ränta		-535		0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>58,18</b>	<b>-828</b>	<b>-30,14</b>	<b>-397</b>

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 226	121 440
Försäljningar/utrangeringar	-788	-261
Omklassificeringar	12 881	3 048
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 319</b>	<b>124 226</b>
Ingående avskrivningar	-18 216	-14 532
Försäljningar/utrangeringar	457	149
Årets avskrivningar	-4 301	-3 832
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 060</b>	<b>-18 216</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>114 259</b>	<b>106 011</b>

**Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 322 497 Tkr (342 604 Tkr). Vid Värdebedömningen tillämpas en diskonterad kassaflödesanalys (discounted cash flow, "DCF") och utförs i enlighet med kraven i IAS 40 i kombination med IFRS 13. Kassaflödesanalysen utgår ifrån prognostiserade intäkter och kostnader över en tioårsperiod där intäkterna och kostnaderna sedan diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Vid slutet av tioårsperioden bedöms ett fastighetsvärde (terminalvärdet) baserat på ett prognostiserat och stabiliserat driftnetto som även det diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Fastigheternas marknadsvärde bedöms separat utifrån fastigheten och ortens specifika förutsättningar. Savills Sverige har utfört en extern värdering av fastigheterna för att verifiera den interna värderingen.

Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Bedömt direktavkastningskrav uppgick per balansdagen till 3,55 % (3,55 %).

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 700	1 837
Inköp	18 363	10 912
Omklassificeringar	-12 881	-3 048
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 182</b>	<b>9 700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 182</b>	<b>9 700</b>

### Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 656	119 656
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 656</b>	<b>119 656</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 656</b>	<b>119 656</b>

### Not 11 Finansiella instrument

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	28	175
Fordringar hos koncernföretag	24 711	20 559
Övriga kortfristiga fordringar	97	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	356	395
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>25 193</b>	<b>21 149</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0	153 534
Skulder till koncernföretag	33 953	33 953
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	153 824	1 625
Leverantörsskulder	7 107	2 083
Skulder till koncernföretag	31 070	17 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 007	3 984
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>228 961</b>	<b>212 596</b>

För samtliga finansiella tillgångar och skulder, motsvaras det redovisade värdet dess verkliga värde eftersom:

- räntan är i paritet med aktuella marknadsräntor, eller
- fordran eller skulden är kortfristig.

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten, vänligen se även sektionen för ränterisk i not 3 Finansiell riskhantering.

Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider. Av de finansiella instrument som ska kategori indelas i enlighet med IFRS klassificeras samtliga finansiella tillgångar som låne- och kundfordringar och samtliga finansiella skulder som övriga finansiella skulder.

**Not 12 Antal aktier**

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier (st)	50 000	1
	<b>50 000</b>	<b>1</b>

**Not 13 Förslag till vinstdisposition**

2025-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	40 664
årets vinst	595
	<b>41 259</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

41 259

**Not 14 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2025-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-5 608	-5 608
Aktiverade underskottsavdrag	1 602		1 602
<b>Summa</b>	<b>1 602</b>	<b>-5 608</b>	<b>-4 007</b>

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-4 780	-4 780
Aktiverade underskottsavdrag	1 602		1 602
<b>Summa</b>	<b>1 602</b>	<b>-4 780</b>	<b>-3 179</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

**Not 15 Uppskjuten skatt**

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	-3 179	-2 782
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-828	-397
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>-4 006</b>	<b>-3 179</b>

**Not 16 Förfallotider långfristiga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:</b>		
Mellan 1 och 5 år	0	153 534
Senare än 5 år	33 953	33 953
<b>Summa</b>	<b>33 953</b>	<b>187 487</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 521	1 499
Upplupna räntekostnader	1 130	1 508
Upplupna kostnader fastigheter	356	977
<b>Summa</b>	<b>3 007</b>	<b>3 984</b>

**Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	4 301	3 832
Utrangering av anläggningstillgångar	331	112
Periodiserade kostnader	290	290
	<b>4 922</b>	<b>4 234</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	187 500	187 500
	<b>187 500</b>	<b>187 500</b>

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 21 Koncernförhållanden**

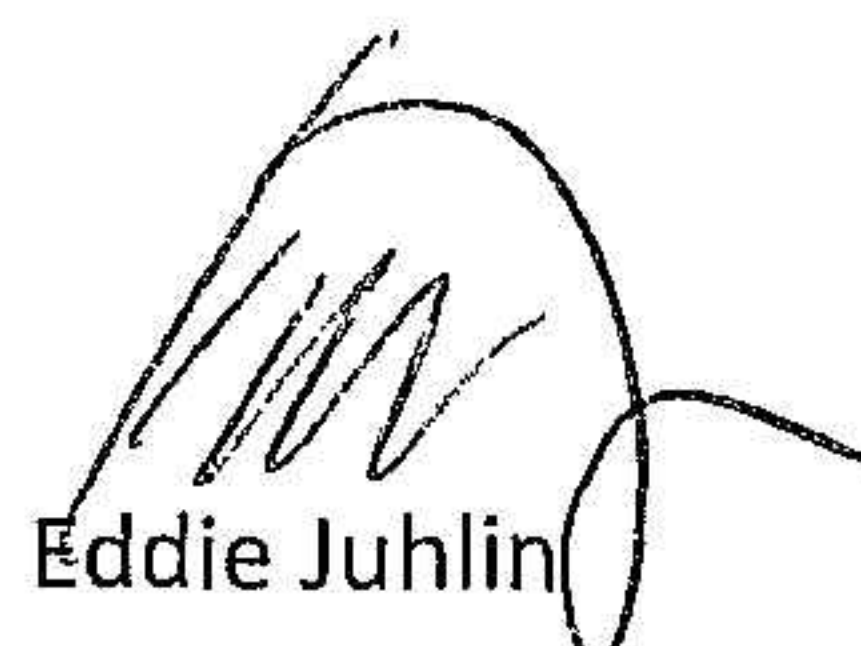
Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Albyberget AB (org.nr 559081-4538) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 februari 2026.

Stockholm den 12 mars 2026



Per Ekelund  
Ordförande



Eddie Juhlin  
Ledamot



Tobias Falk  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Duvholmen 1 AB, org.nr 559035-5979

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Duvholmen 1 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Duvholmen 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Victoriahem Duvholmen 1 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Duvholmen 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Victoriahem Duvholmen 1 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Duvholmen 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget; eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 13 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor