

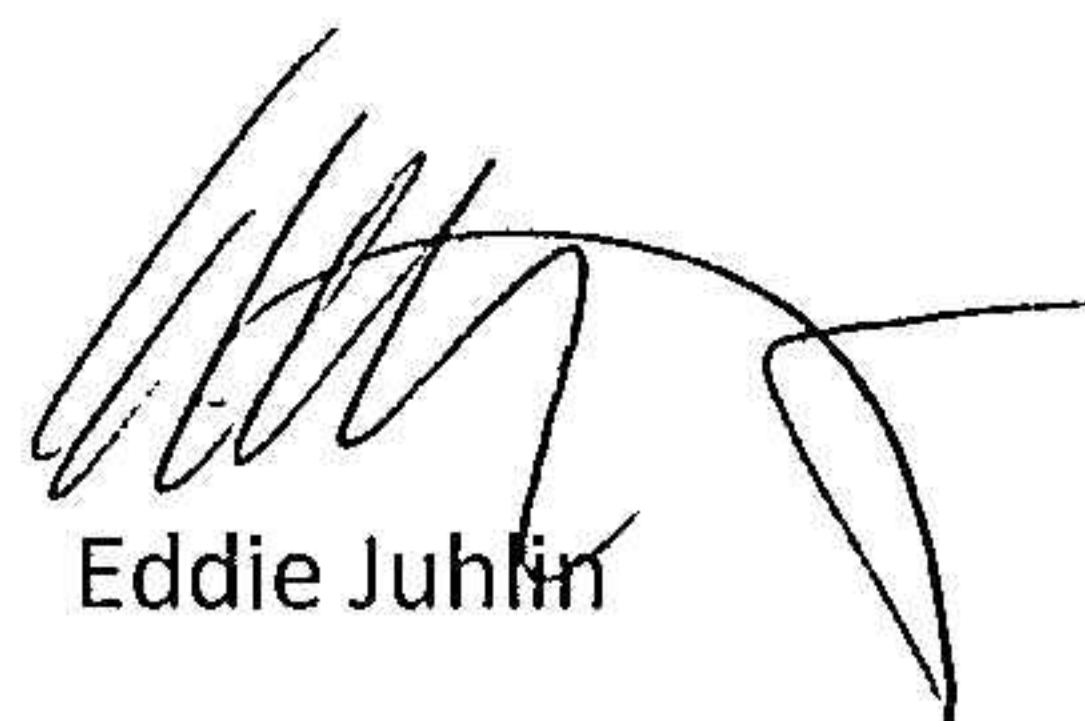
Årsredovisning
för
Victoriahem Trelleborg AB
556881-0658
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Trelleborg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 22 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö den 22 mars 2024


Eddie Juhlin

Årsredovisning
för
Victoriahem Trelleborg AB
556881-0658
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Victoriahem Trelleborg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheterna Myran 30, Haren 10 samt Valfisken Större 28 i Trelleborg. Bolagets verksamhet består utav förvaltning av bostadsfastighet.

Bolaget har sitt säte i Malmö.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Victoriahem Vivaldi I AB, org nr 559140-0717, med säte i Malmö, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Victoriahem AB, org nr 556695-0738, med säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget ändrat namn från Victoria Park Myran 30 AB till Victoriahem Trelleborg AB.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|--------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 11 424 | 11 010 | 7 011 | 6 616 |
| Resultat efter finansiella poster | 516 | 2 227 | 1 624 | 1 906 |
| Soliditet (%) | 16 | 15 | 15 | 16 |

Förändringar i eget kapital (Tkr)

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|--------|
| Belopp vid årets ingång | 50 | 16 041 | -2 903 | 13 188 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | -2 903 | 2 903 | 0 |
| Årets resultat | | | 773 | 773 |
| Belopp vid årets utgång | 50 | 13 138 | 773 | 13 961 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 13 137 431 |
| årets vinst | 773 159 |
| | 13 910 590 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 13 910 590 |
| | 13 910 590 |

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

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 11 424 | 11 010 |
| Övriga rörelseintäkter | | 223 | 34 |
| Summa rörelseintäkter | | 11 647 | 11 044 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och underhållskostnader | | -5 028 | -3 830 |
| Övriga externa kostnader | | -1 726 | -1 501 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -3 976 | -3 397 |
| Övriga rörelsekostnader | | -216 | -198 |
| Summa rörelsekostnader | | -10 946 | -8 926 |
| Rörelseresultat | | 701 | 2 118 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 484 | 555 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -669 | -446 |
| Summa finansiella poster | | -185 | 109 |
| Resultat efter finansiella poster | | 516 | 2 227 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 396 | 0 |
| Lämnade koncernbidrag | | 0 | -1 005 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 396 | -1 005 |
| Resultat före skatt | | 912 | 1 222 |
| Årets skattekostnad | | -139 | -4 125 |
| Årets resultat | | 773 | -2 903 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

5

86 543

86 256

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

6

951

1 371

Summa materiella anläggningstillgångar

87 494

87 627

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

7

0

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

0

Summa anläggningstillgångar

87 494

87 627

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

86

61

Fordringar hos koncernföretag

0

16

Övriga fordringar

767

673

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

96

90

Summa kortfristiga fordringar

949

840

Summa omsättningstillgångar

949

840

SUMMA TILLGÅNGAR

88 443

88 467

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

13 137

16 041

Årets resultat

773

-2 903

Summa fritt eget kapital

13 910

13 138

Summa eget kapital

13 960

13 188

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

7 102

6 964

Summa avsättningar

7 102

6 964

Långfristiga skulder

8

Långfristiga skulder till kreditinstitut

9

0

430

Summa långfristiga skulder

0

430

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 571

838

Skulder till koncernföretag

63 342

65 508

Skatteskulder

124

0

Övriga kortfristiga skulder

0

11

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 344

1 528

Summa kortfristiga skulder

67 381

67 885

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

88 443

88 467

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bolaget har under året inte haft några anställda.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Genomsnittlig avskrivning, enligt komponentindelning, uppgår till 5,20% beräknat på anskaffningsvärdet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

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

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

| | 2023 | 2022 |
|----------------|--------------|--------------|
| Inom 3 månader | 2 625 | 2 387 |
| 1-5 år | 544 | 1 192 |
| | <u>3 169</u> | <u>3 579</u> |

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|------------|------------|
| Övriga ränteintäkter | 484 | 555 |
| | <u>484</u> | <u>555</u> |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | 642 | 65 |
| Övriga räntekostnader | 1 | 359 |
| Övriga finansiella kostnader | 26 | 22 |
| | <u>669</u> | <u>446</u> |

Not 5 Förvaltningsfastigheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 98 540 | 43 151 |
| Försäljningar/utrangeringar | -458 | -411 |
| Omklassificeringar | 4 478 | 4 206 |
| Genom Fusion | 0 | 32 145 |
| Fusionsvärde | 0 | 19 449 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 102 560 | 98 540 |
| Ingående avskrivningar | -12 284 | -5 239 |
| Försäljningar/utrangeringar | 243 | 214 |
| Årets avskrivningar | -3 976 | -3 397 |
| Genom Fusion | 0 | -3 862 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -16 017 | -12 284 |
| Utgående redovisat värde | 86 543 | 86 256 |

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 205 868 Tkr (212 347 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 4,15% (3,75%).

I utgående redovisat värde ingår mark till ett värde om 10 445 tkr.
Fastigheternas namn är Myran 30, Haren 10 samt Valfisken Större 28.

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 371 | 379 |
| Årets investeringar | 4 058 | 4 994 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -78 |
| Omklassificeringar | -4 478 | -4 206 |
| Genom Fusion | 0 | 283 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 951 | 1 371 |
| Utgående redovisat värde | 951 | 1 371 |

Not 7 Andelar i koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 22 600 |
| Fusion | 0 | -22 600 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 8 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Förfaller senare än 5 år efter balansdagen | 0 | 430 |
| | 0 | 430 |

Not 9 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster
Bolagets banklån om 0 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen:

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | 430 |
| | <u>0</u> | <u>430</u> |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |

Not 10 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Victoriahem Vivaldi I AB, org nr: 559140-0717 med säte i Malmö. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

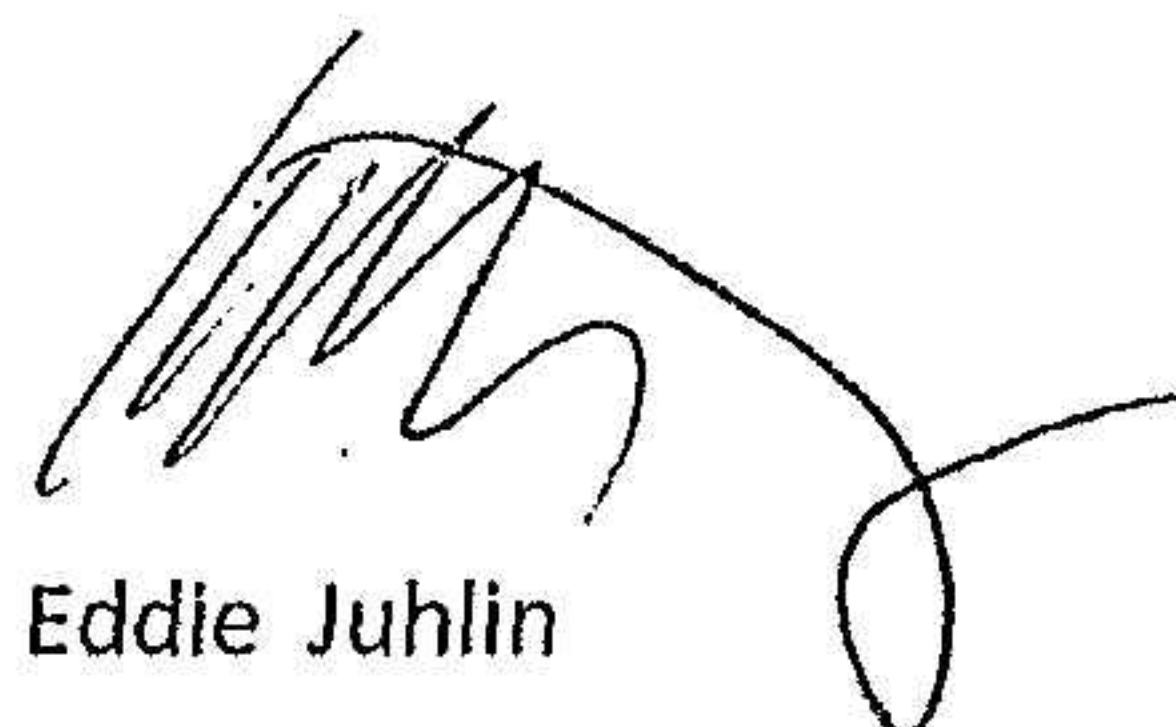
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Malmö den 19 mars 2024



Per Ekelund
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Trelleborg AB, org.nr 556881-0658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Trelleborg AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Trelleborg ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Victoriahem Trelleborg 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 Trelleborg 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. 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 Trelleborg AB för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Trelleborg AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor