

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Smaragden 2 AB

556667-0914

Räkenskapsåret

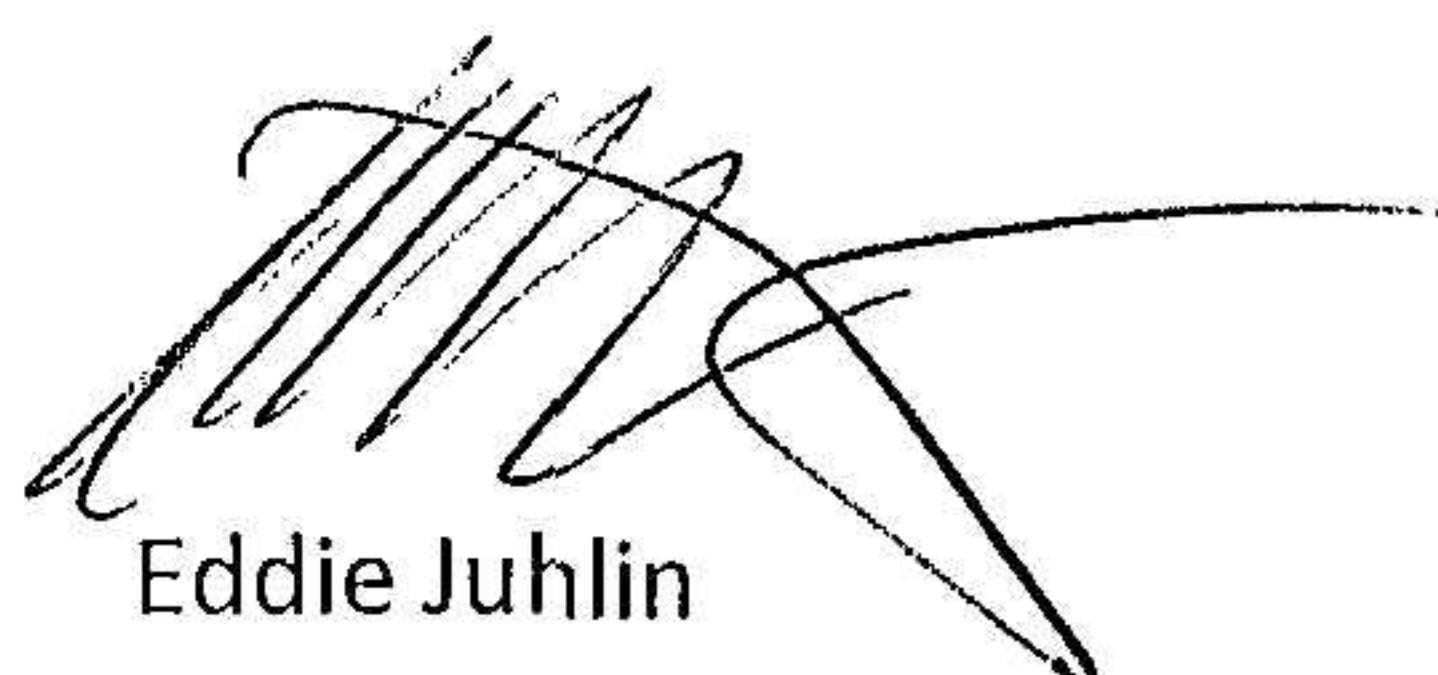
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Smaragden 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2023-03-20



Eddie Juhlin

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Smaragden 2 AB

556667-0914

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Victoriahem Smaragden 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Allmänt om verksamheten

Victoriahem Smaragden 2 AB äger och förvaltar fastigheten Smaragden 2 i Landskrona.

Bolaget är dotterbolag till Victoriahem Holding Landskrona AB, org nr 559140-0709, med säte i Malmö.

Företaget har sitt säte i Malmö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året förvärvades fastigheten Smaragden 2 genom Victoriahem Holding Landskrona AB.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Victoriahem-koncernens affärsidé är att genomföra standardhöjande åtgärder i samtliga lägenheter i samband med omflyttning. Därmed kan hyresnivån höjas, vilket leder till ökat fastighetsvärde, utan att befintliga hyresgäster påverkas.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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-koncernen såväl operationella som finansiella risker. Riskhanteringen sköts av ekonomifunktionen enligt en skriftlig finanspolicy som fastställs av koncernmoderbolagets styrelse.

### Operationella risker

Victoriahem Smaragden 2 ABs resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer som fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheterna att ta ut marknadsmässiga hyror och hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas bolagets resultat samt finansiella ställning genom förändrad vakansgrad. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den lokala konjunktursutvecklingen. Förändringar av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivån sjunker.

Resultatet påverkas också av fastigheternas kostnader såsom drift- och underhållskostnader. Driftkostnaderna 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 samt ökade priset för sådana renoveringar skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets finansiella ställning och resultat.

NB

### 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. En förändring i skattelagstiftningen eller praxis innebärande 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 av bostäder i portföljen är moms också en betydande kostnadspost då den inte är avdragsgill för bostäder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 381	1 361	1 342	1 313
Balansomslutning	6 912	9 028	7 045	7 392
Resultat efter finansiella poster	-137	273	166	8 846
Avkastning på eget kap (%)	-9	16	9	0
Soliditet (%)	21	19	26	27

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	746 772
årets förlust	-206 425
	<b>540 347</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	540 347
	<b>540 347</b>

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

NB

Victoriahem Smaragden 2 AB  
Org.nr 556667-0914

3 (16)

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 381	1 361
		<b>1 381</b>	<b>1 361</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-955	-667
Övriga externa kostnader	5	-140	-105
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-300	-299
		<b>-1 395</b>	<b>-1 071</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-14</b>	<b>290</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-123	-17
		<b>-123</b>	<b>-17</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-137</b>	<b>273</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	7		
Koncernbidrag		-98	-423
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-235</b>	<b>-150</b>
Skatt på årets resultat	8	29	31
<b>Årets resultat</b>		<b>-206</b>	<b>-119</b>

NB

2023052606202

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>10</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	6 448	6 736
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	226	0
		<b>6 674</b>	<b>6 736</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 674</b>	<b>6 736</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	13	160	2 279
Övriga kortfristiga fordringar		69	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	9	13
		<b>238</b>	<b>2 292</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>238</b>	<b>2 292</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 912</b>	<b>9 028 NB</b>

Victoriahem Smaragden 2 AB  
Org.nr 556667-0914

5 (16)

2023052606204

<b>Balansräkning</b>	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	10		
<b>Eget kapital</b>	15, 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		841	908
		<b>941</b>	<b>1 008</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		747	800
Årets resultat		-206	-119
		<b>541</b>	<b>681</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 482</b>	<b>1 689</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	14	43
<b>Summa avsättningar</b>		<b>14</b>	<b>43</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	18, 19		
Skulder till koncernföretag		4 961	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 961</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	19		
Skulder till kreditinstitut		0	6 866
Leverantörsskulder		260	233
Aktuella skatteskulder		2	3
Övriga kortfristiga		38	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	155	185
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>455</b>	<b>7 296</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 912</b>	<b>9 028</b>

NB

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Uppskrivni ngs- fons	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	960	906	-158	1 807
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			-158	158	0
Avskrivning på uppskrivning		-52	52		0
Årets resultat				-119	-119
Summa totalresultat		-52	-106	39	-119
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	908	800	-119	1 688
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			-119	119	0
Avskrivning på uppskrivning		-66	66		0
Årets resultat				-206	-206
Summa totalresultat		-66	-53	-87	-206
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	841	747	-206	1 482

NB

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-137	273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	300	299
Koncernbidrag		-99	-423
Betald skatt		-1	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>63</b>	<b>149</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 053	-2 282
Förändring av leverantörsskulder		27	197
Förändring av kortfristiga skulder		-2	-167
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 141</b>	<b>-2 103</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-237	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-237</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		4 962	2 103
Amortering av lån		-6 866	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 904</b>	<b>2 103</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

NB

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är dotterföretag till Vonovia SE, orgnr HRB 16879, som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning. Bolaget har valt att inte upprätta någon koncernredovisning med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§. Koncernredovisning upprättas av Vonovia SE.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Detta är första året året bolaget tillämpar RFR 2.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Bolagets fastigheter rubriceras som materiella anläggningstillgångar. Fastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärdet med tillägg för värdehöjande investeringar och avdrag för avskrivningar enligt plan.

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1-10%
-----------	-------

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Leasingavtal

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

NB

#### **Likvida medel**

Likvida medel ingår, i såväl balansräkning som i rapporten över kassaflöden, kassa och tillgodohavanden. Bolaget har dock ingen kontantkassa, och banktillgodohavandet är en del av koncernbalanskonto, varför det istället redovisas som fordran/skuld hos koncernföretag.

#### **Inkomstskatter**

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

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. NB

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

##### Resultat efter finansiella poster

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

##### 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 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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 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 Förvaltningsfastigheter.

#### Not 4 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 för att minimera de finansiella riskerna. Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka de ovanstående risker, är centraliserad till koncernens finansfunktion.

##### 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%. NB

**Not 5 Arvode till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Revisionsarvode debiteras endast koncernens moderbolag, Victoriahem AB. Dotterbolaget tar del av kostnaden genom sk management fee som faktureras från moderbolaget.

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	106	0
Räntekostnader fastighetslån	17	17
Övriga räntekostnader	0	0
	123	17

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	98	423
	98	423

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	29	31
<b>Totalt redovisad skatt</b>	29	31

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-236		-150
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	49	20,60	31
Koncernutjämning ränta		-14		
Justering skattemässiga restvärden		-5		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>12,41</b>	<b>29</b>	<b>20,64</b>	<b>31</b>

NB

### Not 9 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Victoriahem Landskrona AB med organisationsnummer 556933-5192 med säte i Malmö. Vonovia SE, org nr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

### Not 10 Finansiella instrument

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	160	2 279
Övriga kortfristiga fordringar	69	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	13
	<b>238</b>	<b>2 292</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	4 961	0
	<b>4 961</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	6 866
Leverantörsskulder	260	233
Övriga kortfristiga skulder	38	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156	186
	<b>453</b>	<b>7 293</b>

För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika väsentligt från det verkliga värdet. Finansiella tillgångar/skulder är kategoriserade till upplupet anskaffningsvärde.

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.

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 klassificeras som övriga finansiella skulder.

NB

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 046	9 046
Försäljningar/utrangeringar	-1	0
Omklassificeringar	12	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 057</b>	<b>9 046</b>
Ingående avskrivningar	-3 453	-3 219
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-234	-234
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 686</b>	<b>-3 453</b>
Ingående uppskrivningar	1 143	1 209
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-66	-65
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 077</b>	<b>1 143</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 448</b>	<b>6 736</b>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 28 930 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.

Det bokförda värdet av mark uppgår till 1 593 Tkr (1 593 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	237	0
Omklassificeringar	-12	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>226</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>226</b>	<b>0</b>

NB

**Not 13 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 279	0
Tillkommande fordringar	0	2 279
Avgående fordringar	-2 119	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>160</b>	<b>2 279</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>160</b>	<b>2 279</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	9	5
Övriga förutbetalda kostnader	0	8
	<b>9</b>	<b>13</b>

**Not 15 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktiekapital	1 000	100
	<b>1 000</b>	

**Not 16 Disposition av vinst eller förlust**

	2022-12-31	
<b>Förslag till vinstdisposition</b>		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	747	
årets förlust	-206	
	<b>540</b>	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	540	
	<b>540</b>	<b>NB</b>

**Not 17 Uppskjuten skatteskuld**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	43	74
Under året återförda belopp	-29	-31
Belopp vid årets utgång	14	43

**Not 18 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 961	0
	4 961	0

**Not 19 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 0 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	6 866
	0	6 866

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	0	11 900
	0	11 900 NB

Victoriahem Smaragden 2 AB  
Org.nr 556667-0914

16 (16)

2023052606215

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	113	110
Övriga upplupna kostnader	43	76
	155	185

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	300	299
	300	299

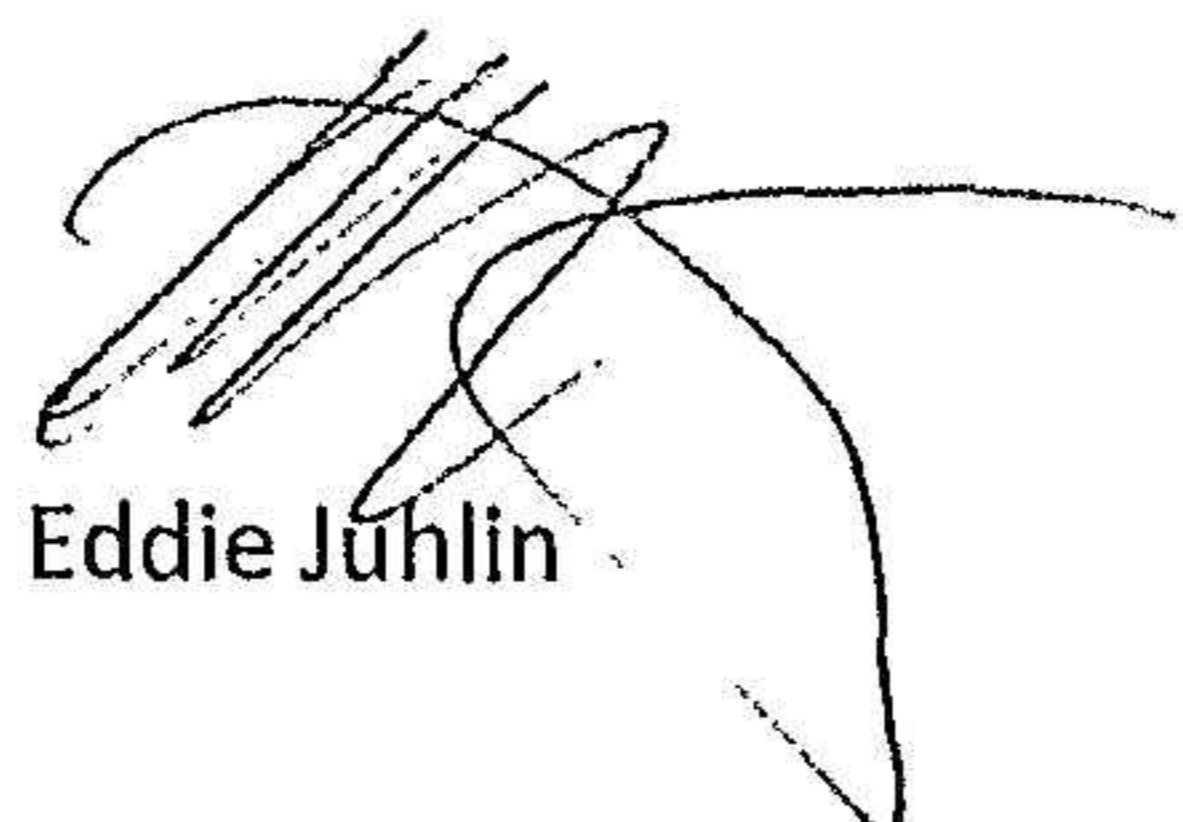
**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Malmö 2023-03-15



Per Ekelund  
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-19

KPMG AB



Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Smaragden 2 AB, org. nr 556667-0914

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Smaragden 2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Smaragden 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

### 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 Smaragden 2 AB enligt god revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 februari 2022 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 den 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. Den 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## 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 Smaragden 2 AB för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Smaragden 2 AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 19 mars 2023

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor