

Årsredovisning

för

Victoriahem Rosengård AB

556646-5141

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Rosengård 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 Rosengård AB

556646-5141

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Victoriahem Rosengård 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Victoriahem Rosengård AB äger och förvaltar åtta fastigheter i stadsdelen Rosengård, Malmö kommun (Kronodirektören 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 samt Tullmästaren 2).

Bolaget är dotterbolag till Victoriahem Holding Rosengård AB, org nr 556909-4484, med säte i Malmö som i sin tur är dotterbolag till Victoriahem AB, org nr 556695-0738, med säte i Malmö.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 15,1 Mkr (28,7 Mkr). De största investeringarna avser totalrenovering lägenheter.

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 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 såväl operationella som finansiella risker.

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.

Operationella risker:

Victoriahem Rosengård 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 förändras vakansgrad. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den lokala konjunktursutvecklingen. Förändringen 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. Oförutsetta och omfattande renoveringsbehov samt ökade priser för sådana renoveringar skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets finansiella ställning och resultat.

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 av skattelagsstiftningen 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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	107 926	100 898	98 350	95 693
Balansomslutning	1 068 866	1 068 579	920 806	864 716
Resultat efter finansiella poster	3 567	15 503	75 276	22 969
Avkastning på eget kap (%)	2	9	40	18
Soliditet (%)	15	17	20	15

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	144 329 926
årets förlust	-22 078 845
	122 251 081
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	90 000 000
i ny räkning överföres	32 251 081
	122 251 081

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	107 926	100 898
Aktiverat arbete för egen räkning		310	322
Övriga rörelseintäkter		3 599	355
		111 835	101 575
Rörelsens kostnader	6		
Drift- och underhållskostnader		-35 070	-29 020
Övriga externa kostnader	5	-14 342	-9 059
Personalkostnader	7	-10 855	-12 548
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	15, 16, 17	-26 199	-26 440
Övriga rörelsekostnader		-719	-1 131
		-87 185	-78 198
Rörelseresultat	8	24 650	23 377
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	18 883	9 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-39 966	-17 084
		-21 083	-7 874
Resultat efter finansiella poster		3 567	15 503
Bokslutsdispositioner	11		
Koncernbidrag		-26 769	-25 873
Resultat före skatt		-23 202	-10 370
Årets skattekostnad	12	1 123	1 068
Årets resultat		-22 079	-9 302

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR	13		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15, 16	583 059	594 977
Inventarier, verktyg och installationer	17	47	78
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	15 454	15 317
		598 560	610 372
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	19	300 000	300 000
		300 000	300 000
Summa anläggningstillgångar		898 560	910 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	14		
Hyses- och kundfordringar		1 050	501
Fordringar hos koncernföretag		165 174	153 935
Aktuella skattefordringar		192	596
Övriga kortfristiga fordringar	27	2 502	2 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 388	1 151
		170 306	158 207
Summa omsättningstillgångar		170 306	158 207
SUMMA TILLGÅNGAR		1 068 866	1 068 579

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

1

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

21, 22

Bundet eget kapital

Aktiekapital

28 779

28 779

Reservfond

5 756

5 756

34 535

34 535

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

144 330

153 632

Årets resultat

-22 079

-9 302

122 251

144 330

Summa eget kapital

156 786

178 865

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

23

51 323

52 446

Summa avsättningar

51 323

52 446

Långfristiga skulder

14, 24,

25, 26

Långfristiga skulder till kreditinstitut

788 907

791 806

Summa långfristiga skulder

788 907

791 806

Kortfristiga skulder

14, 25

Leverantörsskulder

7 111

6 920

Skulder till koncernföretag

52 052

25 977

Övriga kortfristiga skulder

1 126

784

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

28

11 561

11 781

Summa kortfristiga skulder

71 850

45 462

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 068 866

1 068 579

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	28 779	5 756	95 606	58 026	188 167
Disposition enligt beslut av årsstämman			58 026	-58 026	0
Årets resultat				-9 302	-9 302
Utgående eget kapital 2022-12-31	28 779	5 756	153 632	-9 302	178 865
Disposition enligt beslut av årsstämman			-9 302	9 302	0
Årets resultat				-22 079	-22 079
Utgående eget kapital 2023-12-31	28 779	5 756	144 330	-22 079	156 786

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

1

2023-01-01

-2023-12-31

2022-01-01

-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		24 650	23 377
Erlagd ränta		-39 770	-16 888
Erhållen ränta		15 788	5 649
Resultat från övriga finansiella poster		2 899	3 365
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	24 018	24 207
Koncernbidrag		-26 769	-25 873
Betald skatt		404	-281

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 220 13 556

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-549	-232
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 954	-143 027
Förändring av leverantörsskulder		191	-4 458
Förändring av kortfristiga skulder		26 196	27 076

Kassaflöde från den löpande verksamheten

15 104 -107 085

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	18	-15 104	-31 817
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	18	0	13

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-15 104 -31 804

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		0	138 889
--------------	--	---	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 138 889

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets slut

0 0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

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.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodseras 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.

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. Vinst eller förlust av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

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

Byggnader	1%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

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 överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna 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.

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.

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 lagstads. 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.

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 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter:

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget uppger 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 15 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 24. 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 4 887 834 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett ökat resultat i samma omfattning.

Not 4 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyrasavtal, 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	23 457	21 853
1-5 år	2 464	2 989
	<hr/> 25 922	<hr/> 24 842

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. Dotterbolagen tar del av kostnaden genom sk management fee som faktureras från moderbolaget.

Not 6 Operationella leasingavtal - bilar

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 151 tkr (89 tkr).

Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

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

	2023	2022
Inom ett år	267	42
Senare än ett år men inom fem år	431	70
	<hr/> 698	<hr/> 112

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	8
Män	14	16
	20	24
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	6 911	7 944
	6 911	7 944
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	455	599
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 556	2 801
	3 012	3 400
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	9 923	11 345
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	10,03 %	12,50 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	8,56 %	7,65 %

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	15 741	5 600
Övriga ränteintäkter	3 142	3 610
	18 883	9 210

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnad fastighetslån	39 770	16 888
Övriga finansiella kostnader	196	196
	39 966	17 084

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	26 769	25 873
	26 769	25 873

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 123	1 068
Totalt redovisad skatt	1 123	1 068

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-23 202		-10 370
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	4 780	20,60	2 136
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-76		-153
Ej skattepliktiga intäkter		1		0
Koncernutjämning ränta		-3 576		-847
Övrigt		-5		-69
Redovisad effektiv skatt	4,84	1 123	10,30	1 068

Not 13 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Holding Rosengård AB (org.nr 556909-4484) 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 14 Finansiella instrument

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar		
Hyses- och kundfordringar	1 050	501
Fordringar hos koncernföretag	165 174	153 935
Övriga kortfristiga fordringar	2 502	2 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 388	1 151
	170 114	157 611
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	788 907	791 806
	788 907	791 806
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	7 111	6 920
Skulder till koncernföretag	52 052	25 977
Övriga kofrfristiga skulder	1 126	784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 559	11 781
	71 848	45 462

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 kategoriseras indelas i enlighet med IFRS klassificeras samtliga finansiella tillgångar som låne- och kundfordringar och samtliga finansiella skulder som övriga finansiella skulder.

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	656 939	631 899
Årets investeringar	0	3 006
Försäljningar/utrangeringar	-1 578	-2 449
Omklassificeringar	14 967	24 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	670 329	656 939
Ingående avskrivningar	-176 899	-153 213
Försäljningar/utrangeringar	859	1 318
Årets avskrivningar	-24 748	-25 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 787	-176 899
Ingående nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	469 541	480 040

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 385 506 Tkr (1 392 480 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 4,85 % (4,10%).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 36 060 Tkr (36 060 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter

Not 16 Fusionsövertvärde

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	141 897	141 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 897	141 897
Ingående avskrivningar	-26 960	-25 541
Årets avskrivningar	-1 419	-1 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 379	-26 960
Utgående redovisat värde	113 518	114 937

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	779	684
Årets investeringar	0	95
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	779	779
Ingående avskrivningar	-701	-684
Årets avskrivningar	-32	-17
Utgående ackumulerade avskrivningar	-733	-701
Utgående redovisat värde	47	78

Not 18 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 317	11 098
Årets investeringar	15 104	28 716
Utrangering	0	-13
Omklassificeringar	-14 967	-24 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 454	15 317
Utgående redovisat värde	15 454	15 317

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
	300 000	300 000

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	73	18
Förutbetalda försäkringspremier	660	573
Övriga förutbetalda intäkter & upplupna kostnader	654	561
	1 388	1 151

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktiekapital	287 790	1 000
	287 790	

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	144 330
årets förlust	-22 079
	122 251
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	90 000
i ny räkning överföres	32 251
	122 251

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	52 446	53 514
Årets avsättningar	-1 123	-1 068
Belopp vid årets utgång	51 323	52 446

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde på fastigheter.

Not 24 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	623 807	512 757
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	165 100	279 049
	<u>788 907</u>	<u>791 806</u>

Not 25 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 788 907 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	788 907	791 806
	<u>788 907</u>	<u>791 806</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 26 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	792 307	792 307
	<u>792 307</u>	<u>792 307</u>

Not 27 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skatter	1 046	740
Övriga skulder	80	45
	<u>1 126</u>	<u>784</u>

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 795	6 948
Övriga upplupna förvaltningskostnader	4 766	4 834
	<u>11 561</u>	<u>11 781</u>

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	26 199	26 453
Periodisering lånekostnader	-2 899	-3 365
Utrangeringar	719	1 131
	24 018	24 220

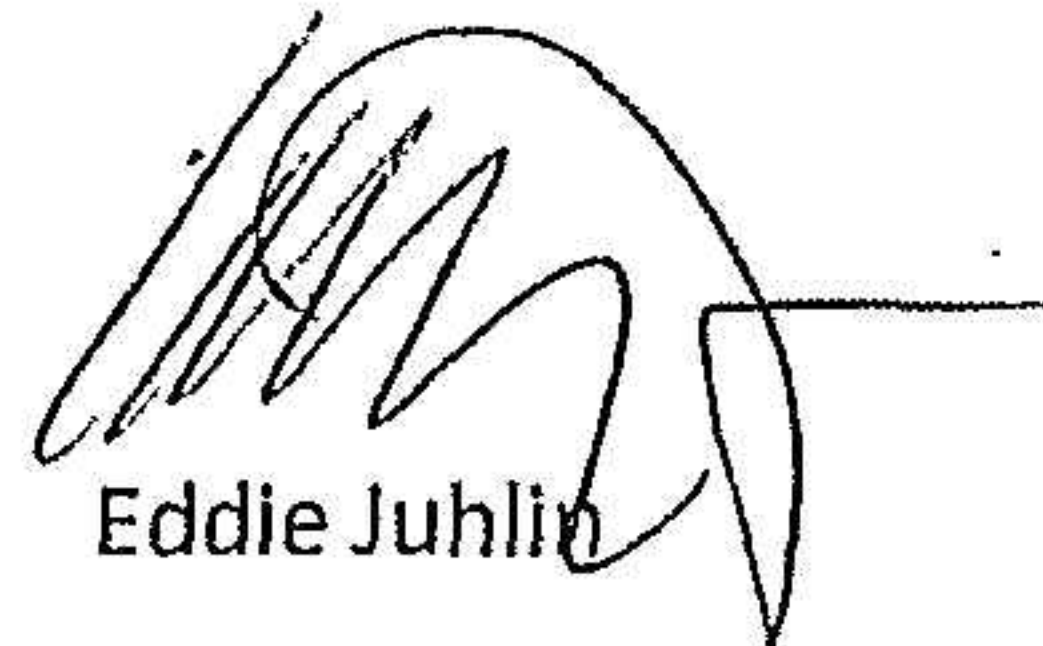
Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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 Rosengård AB, org.nr 556646-5141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Rosengård 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 Rosengård ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Rosengård 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 Rosengård 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 Rosengård 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 Rosengård 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