

# Årsredovisning

för

## Victoriahem NYKR Holdco AB

559194-3427

Räkenskapsåret

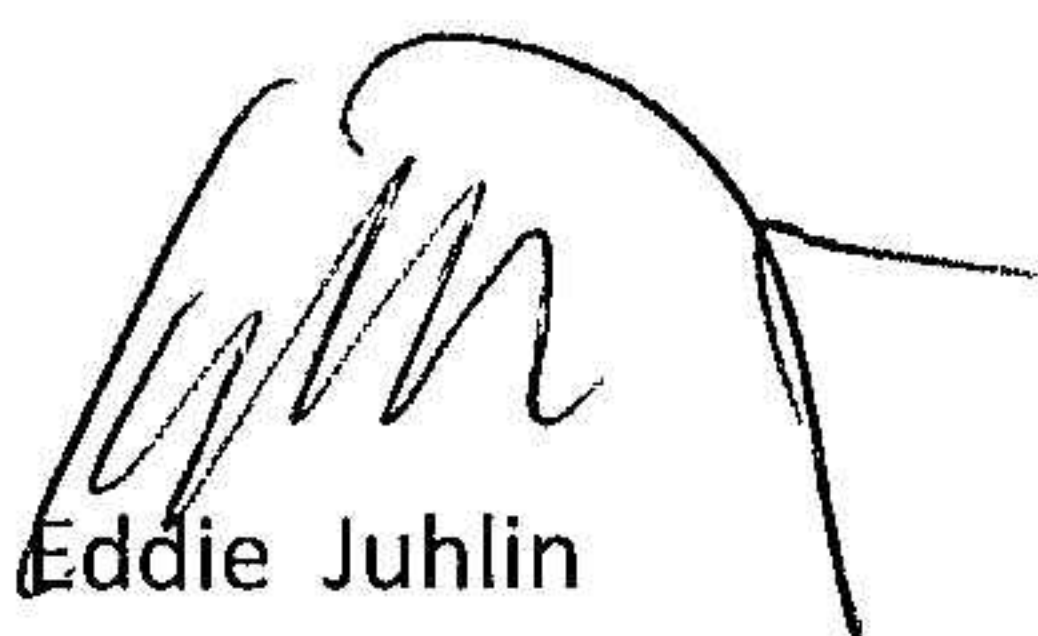
2025-01-01 - 2025-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem NYKR Holdco AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2026-03-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2026-03-16

  
Eddie Juhlin

**Årsredovisning**  
för  
**Victoriahem NYKR Holdco AB**  
559194-3427

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 NYKR Holdco AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Verksamhetens syfte är att direkt eller indirekt, äga och förvalta fast egendom för i huvudsak bostadsändamål. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Fastigheter AB (org.nr. 556498-9449) med säte i Malmö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår.

### 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.

#### Operationella risker

Bolagets resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer såsom fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheterna att ta ut marknadsmässiga 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 året fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 850	-33 384	-74 907	-439	-164
Rörelsemarginal (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning	1 707 199	1 584 444	1 607 304	1 611 597	2 059 178
Soliditet (%)	0,0	0,0	1,5	6,1	4,8

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 835 927
årets förlust	-2 827 784
	<b>8 143</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 143
	<b>8 143</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 kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-22	-23
		<b>-22</b>	<b>-23</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-22</b>	<b>-23</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		22 053	2 247
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	27 246	40 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-52 127	-75 677
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 828</b>	<b>-33 361</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 850</b>	<b>-33 384</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag		22	23
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 828</b>	<b>-33 361</b>
Årets skattekostnad	6	0	0
<b>Årets resultat*</b>		<b>-2 828</b>	<b>-33 361</b>

\*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	7, 8	813 316	772 933
Fordringar hos koncernföretag	9	765 549	765 549
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 578 864</b>	<b>1 538 481</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		128 334	45 962
		<b>128 334</b>	<b>45 962</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>	10	<b>128 334</b>	<b>45 962</b>
------------------------------------	----	----------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 707 199</b>	<b>1 584 444</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

2026032400433

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

11

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

12

Balanserad vinst eller förlust

2 836

33 367

Årets resultat

-2 828

-33 361

**Summa fritt eget kapital**

**8**

**6**

**Summa eget kapital**

**58**

**56**

#### Långfristiga skulder

10

Skulder till koncernföretag

13

1 485 231

1 485 231

**Summa långfristiga skulder**

**1 485 231**

**1 485 231**

#### Kortfristiga skulder

10

Skulder till koncernföretag

221 910

99 157

**Summa kortfristiga skulder**

**221 910**

**99 157**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 707 199**

**1 584 444**

2026032400434

## 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>98 310</b>	<b>-74 893</b>	<b>23 467</b>
Balanseras i ny räkning		-74 893	74 893	0
Aktieägartillskott ovillkorat		88 140		88 140
Fusionsresultat		-78 190		-78 190
Årets resultat *			-33 361	-33 361
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>33 367</b>	<b>-33 361</b>	<b>56</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>50</b>	<b>33 367</b>	<b>-33 361</b>	<b>56</b>
Balanseras i ny räkning		-33 361	33 361	0
Aktieägartillskott ovillkorat		2 830		2 830
Årets resultat *			-2 828	-2 828
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>50</b>	<b>2 836</b>	<b>-2 828</b>	<b>58</b>

2026032400435

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-22	-23
Erhållen ränta	27 246	40 068
Erlagd ränta	-52 127	-75 677
Koncernbidrag	22	23

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

-24 881      -35 609

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-82 372	48 787
Förändring av kortfristiga skulder	122 753	-749 749

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

15 500      -736 571

### Investeringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-18 330	-35 830
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	687 839

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-18 330      652 009

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	0	-3 578
Erhållna aktieägartillskott	2 830	88 140

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 830      84 562

### Årets kassaflöde

0      0

### Likvida medel vid årets slut

0      0

## Noter

T:kr

### 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.

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 har valt att inte upprätta någon koncernredovisning med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§. Koncernredovisning upprättas av Vonovia SE.

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.

### 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.

### **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.

### **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. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet  
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 dotterbolag, redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag 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

### **Andelar i dotterbolag**

När företaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterbolag. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

### **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.

### **Eventualförpliktelser**

Möjliga åtaganden där osäkerhet råder om beloppets storlek och/eller infriandegraden, redovisas som eventualförpliktelser. Under eventualförpliktelser återfinns bolagets borgensåtaganden till förmån för dotterbolag. Se not "eventualförpliktelser".

### **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.

### **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 13. 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 7 196 824 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	27 246	40 068
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>27 246</b>	<b>40 068</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	52 127	75 677
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>52 127</b>	<b>75 677</b>

**Not 6 Årets skattekostnad**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 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		0
<b>Summa redovisad skatt</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>				
		2025-01-01 -2025-12-31		2024-01-01 -2024-12-31
	Procent	-74892947	Procent	-74892947
Redovisat resultat före skatt		-2 828		-33 361
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	583	20,60	6 872
Koncernutjämning ränta		-5 125		-7 335
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader				0
Orealiserad värdeförändring aktier och andelar		4 543		463
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	843 394	169 188
Ovillkorat Aktieägartillskott	18 330	35 830
Fusion	0	638 376
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>861 724</b>	<b>843 394</b>
Ingående nedskrivningar	-70 461	-73 683
Årets nedskrivningar	22 053	2 247
Fusion	0	975
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-48 408</b>	<b>-70 461</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>813 316</b>	<b>772 933</b>

**Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört	Bofört
				värde 2025-12-31	värde 2024-12-31
Victoriahem Kista Förvaltning AB	100%	100%	505 899	445 832	445 832
Victoriahem Vårby Visättra AB	100%	100%	833 333	236 490	236 490
Victoriahem Arboga AB	100%	100%	50 000	67 952	53 157
Victoriahem Tranås AB	100%	100%	50 000	63 041	37 453
				<b>813 316</b>	<b>772 933</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Victoriahem Kista Förvaltning AB	556850-4772	Stockholm	37 650	-22 883
Victoriahem Vårby Visättra AB	556898-1582	Stockholm	98 010	30 295
Victoriahem Arboga AB	559100-1028	Stockholm	52	-4 008
Victoriahem Tranås AB	559099-7721	Stockholm	60	-14 392

2026032400442

### Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	765 549	1 453 388
Omklassificeringar	0	-687 839
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>765 549</b>	<b>765 549</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>765 549</b>	<b>765 549</b>

### Not 10 Finansiella instrument

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	128 334	45 962
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>128 334</b>	<b>45 962</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	1 485 231	1 485 231
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	221 910	99 157
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>1 707 141</b>	<b>1 584 388</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 11 Antal aktier

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier (st)	50 000	1
	<b>50 000</b>	<b>0</b>

## Not 12 Förslag till vinstdisposition

2025-12-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 836
årets förlust	-2 828
	<hr/>
	8
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8

## Not 13 Förfallotider långfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Senare än 5 år	1 485 231	1 485 231
<b>Summa</b>	<b>1 485 231</b>	<b>1 485 231</b>

## Not 14 Eventualförpliktelser

2025-12-31

2024-12-31

Medgeldenär för bankfinansiering till koncernbolag	2 798 615	2 798 615
	<hr/>	
	<b>2 798 615</b>	<b>2 798 615</b>

## Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under februari 2026 har bolagets aktier överlåtits från Victoriahem Fastigheter AB till Victoriahem AB som en del av en intern omstrukturering inom koncernen. Överlåtelsen har ingen påverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat per 2025-12-31.

Då transaktionen avser ett ägarbyte inom koncernen och inte innebär några förändringar i bolagets tillgångar, skulder eller rörelse, bedöms händelsen som icke justerande enligt tillämpligt regelverk. Uppllysning lämnas med hänsyn till transaktionens storlek och karaktär.

**Not 16 Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Fastigheter AB (org.nr 556498-9449) med säte i Malmö. 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.

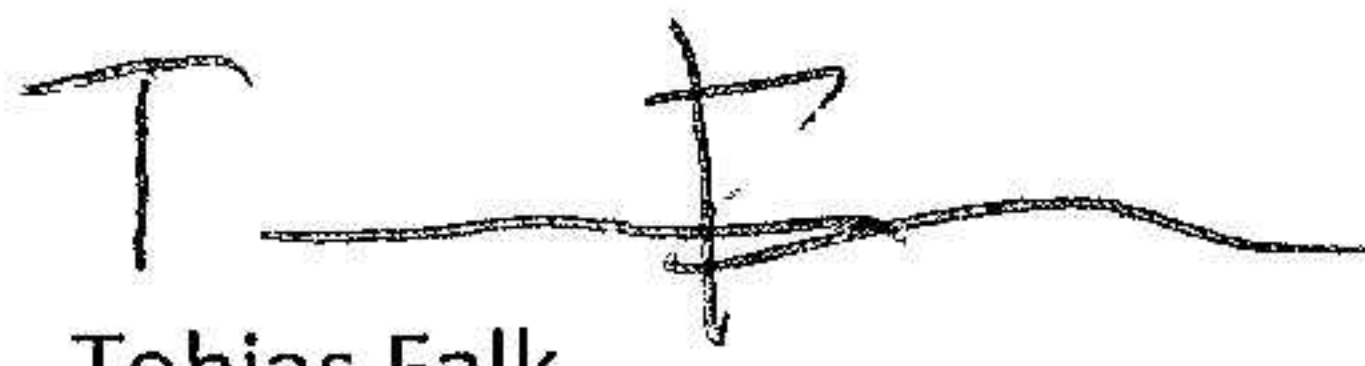
Stockholm 2026-03-12



Per Ekelund  
Ordförande



Eddie Juhlin  
Ledamot



Tobias Falk  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem NYKR Holdco AB, org.nr 559194-3427

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem NYKR Holdco 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 NYKR Holdco 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 NYKR Holdco 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 NYKR Holdco 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 NYKR Holdco 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 NYKR Holdco 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