

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Smaragden 2 AB

556667-0914

Räkenskapsåret

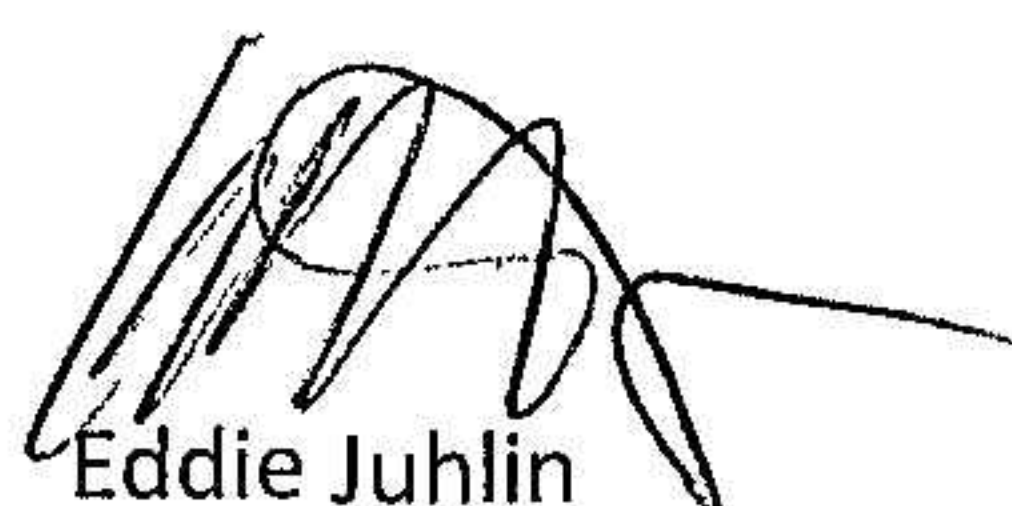
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Smaragden 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-03-17. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2025-03-17

  
Eddie Juhlin

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Smaragden 2 AB

556667-0914

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Victoriahem Smaragden 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 Landskrona AB, org nr 556933-5192, med säte i Malmö.

Företaget har sitt säte i Malmö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### 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-koncernen 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 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.

### 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 520	1 413	1 381	1 361	1 342
Balansomslutning	7 028	7 249	7 024	9 028	7 045
Resultat efter finansiella poster	-65	-165	-137	273	166
Avkastning på eget kap (%)	-7	-13	-9	16	9
Soliditet (%)	14	17	21	19	26

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	432 537
årets förlust	-273 469
	<b>159 068</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	159 068
	<b>159 068</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4	1 520	1 413
Övriga rörelseintäkter		0	8
		<b>1 520</b>	<b>1 421</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-736	-784
Övriga externa kostnader		-236	-227
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315	-307
Övriga rörelsekostnader		-29	-29
		<b>-1 316</b>	<b>-1 347</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>204</b>	<b>74</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-269	-239
		<b>-269</b>	<b>-239</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-65</b>	<b>-165</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	6		
Koncernbidrag		-226	-93
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-291</b>	<b>-258</b>
Årets skattekostnad	7	18	17
<b>Årets resultat</b>		<b>-273</b>	<b>-241</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>8</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	6 043	6 247
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	949	984
		<b>6 992</b>	<b>7 231</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		21	3
		<b>21</b>	<b>3</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 013</b>	<b>7 234</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	11	1	0
Övriga kortfristiga fordringar		4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10	11
		<b>15</b>	<b>15</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15</b>	<b>15</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 028</b>	<b>7 249</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>13, 14</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		708	775
		<b>808</b>	<b>875</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		433	607
Årets resultat		-273	-241
		<b>160</b>	<b>366</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>968</b>	<b>1 241</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	0	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>16, 17</b>		
Skulder till koncernföretag		4 961	4 961
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 961</b>	<b>4 961</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>17</b>		
Leverantörsskulder		57	203
Skulder till koncernföretag		846	638
Aktuella skatteskulder		3	2
Övriga kortfristiga skulder		38	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	155	166
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 099</b>	<b>1 047</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 028</b>	<b>7 249</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Uppskriv fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>841</b>	<b>747</b>	<b>-206</b>	<b>1 482</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman			-206	206	0
Avskrivning på uppskrivning		-67	67		0
Årets resultat				-241	-241
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-67</b>	<b>-140</b>	<b>-35</b>	<b>-241</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>775</b>	<b>607</b>	<b>-241</b>	<b>1 241</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman			-241	241	0
Avskrivning på uppskrivning		-67	67		0
Årets resultat				-273	-273
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-67</b>	<b>-174</b>	<b>-32</b>	<b>-273</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>708</b>	<b>433</b>	<b>-273</b>	<b>968</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01

2023-01-01

-2024-12-31

-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		204	74
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-269	-239
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	344	337
Koncernbidrag		-226	-94
Betald skatt		1	1

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

54

79

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar		0	335
Förändring av leverantörsskulder		-146	-57
Förändring av kortfristiga skulder		197	537

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

105

894

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-105	-894
--	--	------	------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-105

-894

### 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.

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.

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.

#### 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 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 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.

### 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 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 värderingsförfarande, vänligen se not 9 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 för att minimera de finansiella riskerna. Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka de ovanstående risker, är centraliserad till koncernens finansfunktion.

#### Finansieringsrisk:

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

#### Löptidsanalys:

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

#### Kreditrisk:

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

**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 49 607 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 av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsätningstid om tre månader.

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

	2024	2023
Inom 3 månader	380	362
	<b>380</b>	<b>362</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	269	239
Övriga räntekostnader	0	0
	<b>269</b>	<b>239</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	226	94
	<b>226</b>	<b>94</b>

**Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	18	17
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>18</b>	<b>17</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-291		-258
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	60	20,60	53
Koncernutjämning ränta				-36
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-42		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>6,04</b>	<b>18</b>	<b>6,71</b>	<b>17</b>

**Not 8 Finansiella instrument**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	1	0
Övriga kortfristiga fordringar	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11
	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	4 961	4 961
	<b>4 961</b>	<b>4 961</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	57	203
Skulder till koncernföretag	846	638
Övriga kortfristiga skulder	38	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156	166
	<b>1 097</b>	<b>1 046</b>

För samtliga finansiella tillgångar och skulder, motsvaras det redovisade värdet dess verkliga värde eftersom:  
- ränta 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 klassificeras som övriga finansiella skulder.

**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 145	9 057
Försäljningar/utrangeringar	-48	-48
Omklassificeringar	140	136
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 236</b>	<b>9 145</b>
Ingående avskrivningar	-3 909	-3 686
Försäljningar/utrangeringar	19	19
Årets avskrivningar	-248	-241
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 137</b>	<b>-3 909</b>
Ingående uppskrivningar	1 010	1 077
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-67	-67
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>944</b>	<b>1 010</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 043</b>	<b>6 247</b>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 24 165 Tkr (25 134 Tkr). Vid Värdebedömningen tillämpas en diskonterad kassaflödesanalys (discounted cash flow, "DCF") och utförs i enlighet med kraven i IAS 40 i kombination med IFRS 13. Kassaflödesanalysen utgår ifrån prognostiserade intäkter och kostnader över en tioårsperiod där intäkterna och kostnaderna sedan diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Vid slutet av tioårsperioden bedöms ett fastighetsvärde (terminalvärdet) baserat på ett prognostiserat och stabiliserat driftnetto som även det diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Fastigheternas marknadsvärde bedöms separat utifrån fastigheten och ortens specifika förutsättningar. Savills Sverige har utfört en extern värdering av fastigheterna för att verifiera den interna värderingen. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Bedömt direktavkastningskrav uppgick per balansdagen till 4,15% (4,05%).

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

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	984	226
Årets investeringar	105	894
Omklassificeringar	-140	-136
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>949</b>	<b>984</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>949</b>	<b>984</b>

**Not 11 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	160
Tillkommande fordringar	1	0
Avgående fordringar	0	-160
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	10	10
Övriga förutbetalda kostnader	0	1
	<b>10</b>	<b>11</b>

**Not 13 Antal aktier och kvotvärde**

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

**Not 14 Disposition av vinst eller förlust**

2024-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	433
årets förlust	-273
	<b>159</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	159
	<b>159</b>

**Not 15 Uppskjuten skatteskuld**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	0	14
Under året återförda belopp	0	-14
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 16 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 961	4 961
	<b>4 961</b>	<b>4 961</b>

**Not 17 Skulder som avser flera poster**

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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

2025031800586

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	115	115
Övriga upplupna kostnader	40	52
	<b>155</b>	<b>166</b>

**Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	315	307
Utrangering	29	29
	<b>344</b>	<b>337</b>

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

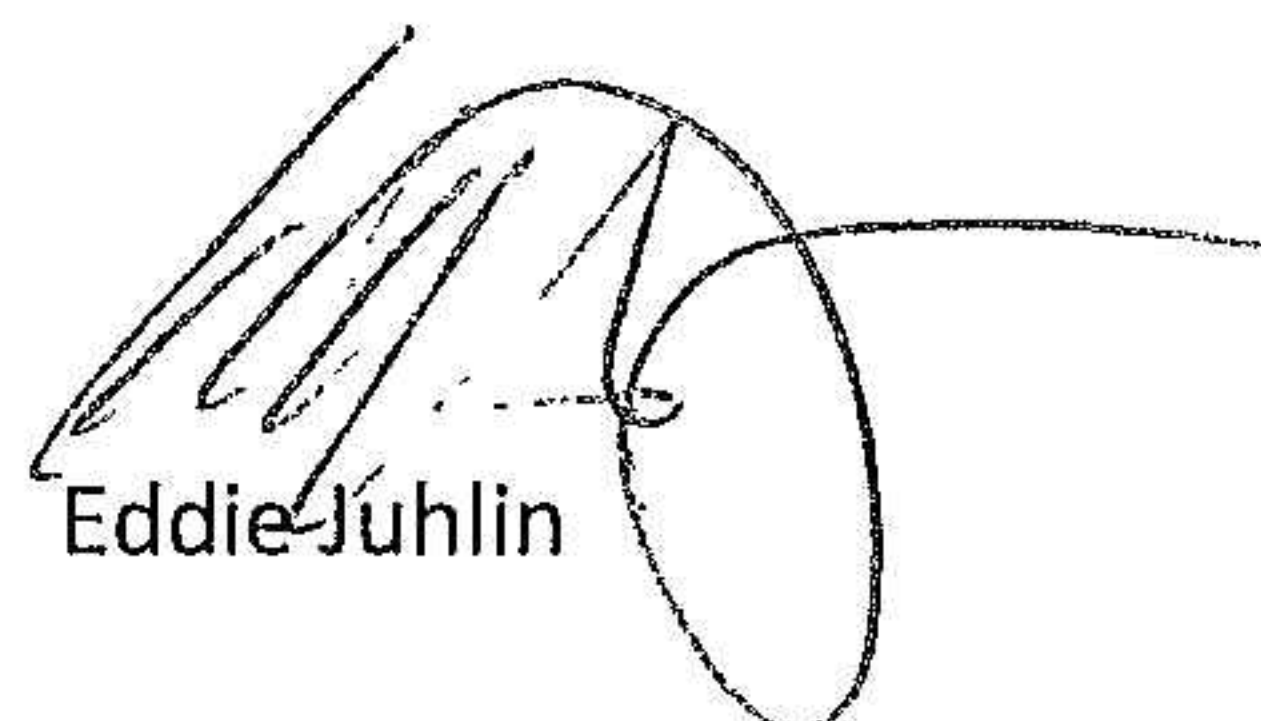
**Not 21 Koncernförhållanden**

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.

Malmö 2025-03-12



Per Ekelund  
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
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 2024.

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 2024 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 Smaragden 2 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 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 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 revisions sed 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 Smaragden 2 AB för år 2024 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 Smaragden 2 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 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 14 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor