

Bolagsverket

2026-03-23

2026032401329

Årsredovisning

för

Victoriahem Turbinen och Zenith VI AB

559081-4405

Räkenskapsåret


2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Turbinen och Zenith VI AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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 Turbinen och Zenith VI AB

559081-4405

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 Turbinen och Zenith VI AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Information om verksamheten

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

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Fastigheter AB (org.nr. 556498-9449) med säte i Malmö. Victoriahem Fastigheter (konc) har valt att inte upprätta någon koncernredovisning med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§. Koncernredovisning upprättas av Vonovia SE. Hållbarhetsredovisning upprättas av Vonovia SE.

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 osäkerheter för verksamheten

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

Kocernens resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer såsom fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheterna att ta ut markansmässiga hyror och hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas kocernens 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 kocernens finansiella ställning.

Finansiella risker

Det övergripande målet för riskhanteringen i kocernen 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 | 65 346 | 83 689 | -37 039 | -69 576 | -7 520 |
| Rörelsemarginal (%) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 1,4 | 1,8 | neg | neg | neg |
| Balansomslutning | 5 300 906 | 5 224 600 | 4 309 927 | 4 172 872 | 4 595 633 |
| Soliditet % | 88,1 | 88,1 | 13,9 | 15,0 | 15,2 |
| Antal anställda | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|----------------------|
| balanserad vinst | 4 602 824 700 |
| årets vinst | 65 379 858 |
| | 4 668 204 558 |

| | |
|------------------------|----------------------|
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 4 668 204 558 |
| | 4 668 204 558 |

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 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -34 | -30 |
| | | -34 | -30 |
| Rörelseresultat | | -34 | -30 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 4 | -26 062 | -12 157 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | 109 342 | 156 704 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -17 900 | -60 829 |
| Summa resultat från finansiella poster | | 65 380 | 83 719 |
| Resultat efter finansiella poster | | 65 346 | 83 689 |
| Erhållet koncernbidrag | | 34 | 30 |
| Resultat före skatt | | 65 380 | 83 719 |
| Årets skattekostnad | 7 | 0 | 0 |
| Årets resultat* | | 65 380 | 83 719 |

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag 8, 9 1 770 502 1 773 474

Fordringar hos koncernföretag 10 3 111 473 3 111 473

Summa anläggningstillgångar 4 881 976 4 884 948

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar 0 2

Fordringar hos koncernföretag 418 930 339 650

418 930 339 652

Summa omsättningstillgångar 11 418 930 339 652

SUMMA TILLGÅNGAR

5 300 906 5 224 600

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

12

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

13

Balanserad vinst eller förlust

4 602 825

4 519 106

Årets resultat

65 380

83 719

Summa fritt eget kapital

4 668 205

4 602 825

Summa eget kapital

4 668 255

4 602 875

Långfristiga skulder

11

Skulder till koncernföretag

14

503 949

503 949

Summa långfristiga skulder

503 949

503 949

Kortfristiga skulder

11

Skulder till koncernföretag

128 702

117 776

Summa kortfristiga skulder

128 702

117 776

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 300 906

5 224 600

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|-----------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2024-01-01 | 50 | 628 586 | -28 080 | 600 556 |
| Balanseras i ny räkning | | -28 080 | 28 080 | 0 |
| Aktieägartillskott | | 3 904 000 | | 3 904 000 |
| Fusionsresultat | | 14 600 | | 14 600 |
| Årets resultat* | | | 83 719 | 83 719 |
| Utgående eget kapital 2024-12-31 | 50 | 4 519 106 | 83 719 | 4 602 875 |
| Ingående eget kapital 2025-01-01 | 50 | 4 519 106 | 83 719 | 4 602 875 |
| Balanseras i ny räkning | | 83 719 | -83 719 | 0 |
| Årets resultat* | | | 65 380 | 65 380 |
| Utgående eget kapital 2025-12-31 | 50 | 4 602 825 | 65 380 | 4 668 255 |

*Årets totalresultat överensstämmer
med årets resultat

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

| | | | |
|-----------------|----|---------|---------|
| Rörelseresultat | 15 | -34 | -30 |
| Erhållen ränta | 5 | 109 342 | 156 704 |
| Erlagd ränta | 6 | -17 900 | -60 829 |
| Koncernbidrag | | 34 | 30 |
| Betald skatt | | 2 | -1 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

91 444 95 874

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

| | | | |
|---------------------------------------|--|---------|------------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -79 280 | 2 717 972 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 10 926 | -2 362 134 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringen av rörelsekapitalet

23 090 451 712

Investeringsverksamheten

| | | | |
|---------------------------------------------------|----|---------|------------|
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -23 090 | -1 099 190 |
| Förändring finansiella fordringar | 10 | 0 | -279 727 |

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-23 090 -1 378 917

Finansieringsverksamheten

| | | | |
|-----------------------------|--|---|------------|
| Amortering av lån | | 0 | -2 976 795 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 0 | 3 904 000 |

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 927 205

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 0 0

Likvida medel vid årets slut

0 0

2026032401337

Noter

Tkr

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser skattemässiga underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

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 fordringar på koncernföretag, övriga fordringar och likvida medel ,samt bland skulderna leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder. 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 kreditreservringarna 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.

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.

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. Inga väsentliga bedömningar finns.

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 14. 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 ökat resultat om 23 157 819 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett minskat 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.

2026032401341

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Nedskrivningar | -26 062 | -12 157 |
| | -26 062 | -12 157 |

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 109 342 | 156 704 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 109 342 | 156 704 |

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | 17 900 | 60 829 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | 17 900 | 60 829 |

Not 7 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2025 är följande:

Avstämning av effektiv skattesats

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | | 2024-01-01 -2024-12-31 | |
|------------------------------------------------|---------------------------|----------|---------------------------|----------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 65 380 | | 83 719 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -13 468 | 20,60 | -17 246 |
| Orealiserad värdeförändring aktier och andelar | | -5 369 | | -2 504 |
| Koncernutjämnning ränta | | 18 837 | | 19 750 |
| Summa redovisad skatt | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 |

Not 8 Andelar i koncernföretag

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 896 054 | 1 346 388 |
| Inköp | 0 | 272 045 |
| Aktieägartillskott | 23 090 | 3 261 790 |
| Fusion | 0 | -3 205 511 |
| Övertaget genom fusion | 0 | 221 341 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 919 144 | 1 896 054 |
| Ingående nedskrivningar | -122 580 | -63 617 |
| Fusion | 0 | 63 617 |
| Årets nedskrivningar | -26 062 | -12 157 |
| Övertaget genom fusion | 0 | -110 423 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -148 642 | -122 580 |
| Utgående redovisat värde | 1 770 502 | 1 773 474 |

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital- andel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört | Bokfört |
|----------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| | | | | värde 2025-12-31 | värde 2024-12-31 |
| Victoriahem Eskilstuna Bostad AB | 100% | 100% | 4 000 | 1 613 423 | 1 613 423 |
| Victoriahem Västerås AB | 100% | 100% | 50 000 | 143 763 | 126 373 |
| Victoriahem Grevgatan 20 AB | 100% | 100% | 50 000 | 0 | 0 |
| Victoriahem Nynäshamn AB | 100% | 100% | 50 000 | 13 317 | 33 679 |
| | | | | 1 770 502 | 1 773 474 |

| | Org.nr | Säte | Eget kapital | Resultat |
|----------------------------------|-------------|------------|--------------|----------|
| Victoriahem Eskilstuna Bostad AB | 556065-7438 | Eskilstuna | 1 657 632 | 30 308 |
| Victoriahem Västerås AB | 559081-4520 | Stockholm | 52 | -17 397 |
| Victoriahem Grevgatan 20 AB | 559081-4447 | Malmö | 58 | -1 330 |
| Victoriahem Nynäshamn AB | 559081-4389 | Malmö | 52 | -4 372 |

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 111 473 | 2 831 747 |
| Fusion | 0 | 279 726 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 111 473 | 3 111 473 |
| Utgående redovisat värde | 3 111 473 | 3 111 473 |

Not 11 Finansiella instrument

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Finansiella tillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 418 930 | 339 650 |
| Summa finansiella tillgångar | 418 930 | 339 650 |
| Finansiella skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till koncernföretag | 503 949 | 503 949 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till koncernföretag | 128 702 | 117 776 |
| Summa finansiella skulder | 632 651 | 621 725 |

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.

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 12 Antal aktier

| | Antal aktier | Kvot- värde |
|-------------------|-----------------|----------------|
| Antal aktier (st) | 50 000 | 1 |
| | 50 000 | 0 |

Not 13 Förslag till vinstdisposition

| | 2025-12-31 |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Förslag till vinstdisposition | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: | |
| balanserad vinst | 4 602 825 |
| årets vinst | 65 380 |
| | 4 668 205 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 4 668 205 |

Not 14 Långfristiga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Förfaller senare än 5 år efter balansdagen | 503 949 | 503 949 |
| | 503 949 | 503 949 |

Not 15 Räntor och utdelningar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------|---------------|---------------|
| Erhållen ränta | 109 342 | 156 704 |
| Erlagd ränta | -17 900 | -60 829 |
| | 91 442 | 95 875 |

Not 16 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 17 Koncernförhållanden

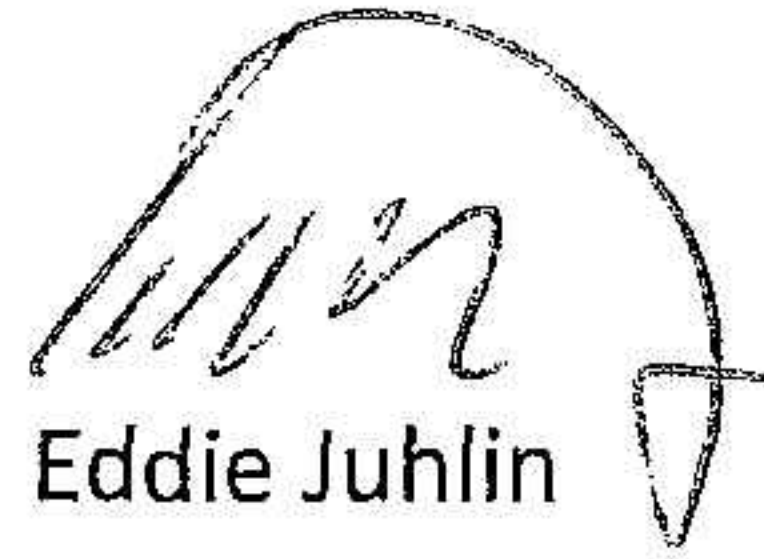
Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Fastigheter AB (org.nr 556498-9449) med säte i Malmö. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 februari 2026

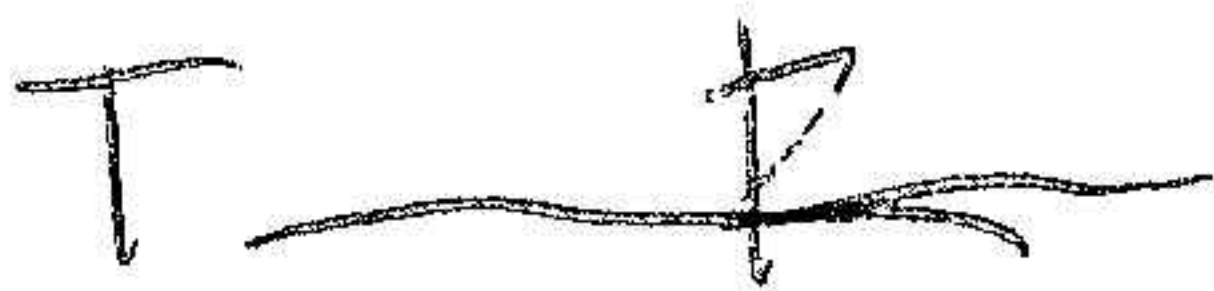
Stockholm 2026-03-12



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 Turbinen och Zenith VI AB, org.nr 559081-4405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Turbinen och Zenith VI 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 Turbinen och Zenith VI 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 Turbinen och Zenith VI 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 Turbinen och Zenith VI 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. 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 Turbinen och Zenith VI 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 Turbinen och Zenith VI 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 13 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor