

Bolagsverket

2026 -03- 23

Årsredovisning

för

Victoriahem Trelleborg AB

556881-0658

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Trelleborg 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.

Malmö 2026-03-16


Eddie Juhlin

Årsredovisning
för
Victoriahem Trelleborg AB

556881-0658

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Victoriahem Trelleborg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheterna Myran 30, Haren 10 samt Valfisken Större 28 i Trelleborg. Bolagets verksamhet består utav förvaltning av bostadsfastighet.

Bolaget har sitt säte i Malmö.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Victoriahem Holding Malmö Trelleborg AB, org nr 559140-0717, med säte i Malmö, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Victoriahem AB, org nr 556695-0738, med säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 13 053 | 12 497 | 11 424 | 11 010 |
| Resultat efter finansiella poster | 971 | -981 | 516 | 2 227 |
| Soliditet (%) | 9 | 12 | 16 | 15 |

Förändringar i eget kapital (Tkr)

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 | 13 911 | -3 644 | 10 317 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | -3 644 | 3 644 | 0 |
| Årets resultat | | | -2 452 | -2 452 |
| Belopp vid årets utgång | 50 | 10 267 | -2 452 | 7 865 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 10 266 913 |
| årets förlust | -2 452 061 |
| | 7 814 852 |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 7 814 852 |
| | 7 814 852 |

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

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 13 053 | 12 497 |
| Övriga rörelseintäkter | | 111 | 237 |
| Summa rörelseintäkter | | 13 164 | 12 734 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | -4 576 | -5 443 |
| Övriga externa kostnader | | -1 782 | -1 675 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -4 409 | -4 236 |
| Övriga rörelsekostnader | | -87 | -57 |
| Summa rörelsekostnader | | -10 854 | -11 411 |
| Rörelseresultat | | 2 310 | 1 323 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 5 | 118 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -1 344 | -2 422 |
| Summa finansiella poster | | -1 339 | -2 304 |
| Resultat efter finansiella poster | | 971 | -981 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -3 826 | -3 122 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -3 826 | -3 122 |
| Resultat före skatt | | -2 855 | -4 103 |
| Årets skattekostnad | | 403 | 459 |
| Årets resultat | | -2 452 | -3 644 |

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|---------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheter | 5 | 81 435 | 83 488 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6 | 2 681 | 1 127 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 84 116 | 84 615 |

| | | | |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Summa anläggningstillgångar | | 84 116 | 84 615 |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|----------------------------------------------|--|------------|------------|
| Kundfordringar | | 82 | 93 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 3 | 0 |
| Övriga fordringar | | 82 | 356 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 171 | 142 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 338 | 591 |

| | | | |
|------------------------------------|--|------------|------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 338 | 591 |
|------------------------------------|--|------------|------------|

| | | | |
|-------------------------|--|---------------|---------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 84 454 | 85 206 |
|-------------------------|--|---------------|---------------|

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

10 267

13 911

Årets resultat

-2 452

-3 644

Summa fritt eget kapital

7 815

10 267

Summa eget kapital

7 865

10 317

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

6 241

6 644

Summa avsättningar

6 241

6 644

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 452

967

Skulder till koncernföretag

66 744

65 671

Övriga kortfristiga skulder

56

55

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 096

1 552

Summa kortfristiga skulder

70 348

68 245

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

84 454

85 206

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bolaget har under året inte haft några anställda.

Leasingavtal

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Genomsnittlig avskrivning, enligt komponentindelning, uppgår till 5,54% beräknat på anskaffningsvärdet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyresavta, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader.

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

| | 2025 | 2024 |
|----------------|--------------|--------------|
| Inom 3 månader | 3 070 | 2 903 |
| 1-5 år | 498 | 461 |
| | 3 568 | 3 364 |

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025 | 2024 |
|----------------------|----------|------------|
| Övriga ränteintäkter | 5 | 118 |
| | 5 | 118 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | 1 318 | 2 388 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 8 |
| Övriga finansiella kostnader | 26 | 26 |
| | 1 344 | 2 422 |

Not 5 Förvaltningsfastigheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 103 675 | 102 560 |
| Försäljningar/utrangeringar | -192 | -124 |
| Omklassificeringar | 2 442 | 1 238 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 105 924 | 103 675 |
| Ingående avskrivningar | -20 186 | -16 017 |
| Försäljningar/utrangeringar | 106 | 67 |
| Årets avskrivningar | -4 409 | -4 236 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -24 489 | -20 186 |
| Utgående redovisat värde | 81 435 | 83 488 |

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 221 693Tkr (214 713 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 4,27% (4,20%).

I utgående redovisat värde ingår mark till ett värde om 10 445 tkr.
Fastigheternas namn är Myran 30, Haren 10 samt Valfisken Större 28.

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 127 | 951 |
| Årets investeringar | 3 996 | 1 414 |
| Omklassificeringar | -2 442 | -1 238 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 681 | 1 127 |
| Utgående redovisat värde | 2 681 | 1 127 |

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 8 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Victoriahem Holding Malmö Trelleborg AB, org nr: 559140-0717 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.

Malmö 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 Trelleborg AB, org.nr 556881-0658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Trelleborg 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 Trelleborg ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Victoriahem Trelleborg 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 Trelleborg 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 Trelleborg 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 Trelleborg 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 13 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor