

Årsredovisning
för
Victoriahem Brandbergen NO AB
559183-3800

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Brandbergen NO AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-03-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2023-03-20


Eddie Juhlin

Årsredovisning
för
Victoriahem Brandbergen NO AB

559183-3800

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Victoriahem Brandbergen NO AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger fastigheter i Brandbergen i Haninge. Bolagets verksamhet består av förvaltning av bostadsfastighet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Victoriahem Vivaldi V AB, org nr 559182-5723, med säte i Malmö, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Victoriahem AB, org nr 556695-0738, med säte i Malmö.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har samtliga helägda dotterbolag uppgått i Victoriahem Brandbergen NO AB genom fusion. Bolagen är, Victoria Park Vivaldi VI AB, orgnr 559183-3818, Victoria Park Söderby 43 AB, orgnr 559175-0723 samt Victoria Park Söderby 51 AB, orgnr 556705-7947.

Förväntad 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 Brandbergen NO AB 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 AB-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 Brandbergen NO 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 konjunkturutvecklingen. Förändringar av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåer sjunker.

Resultatet påverkas också av fastigheternas kostnader såsom drifts- och underhållskostnader. Driftskostnader 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 fastighetens standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov samt ökade priser för sådana

renoveringar skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets finansiella ställning och resultat.

Skatter och ändrad lagstiftning

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Victoriahem AB-koncernen förfogar över ett skattemässigt underskottsavdrag. En förändring av 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 bostäder i portföljen är moms också en betydande kostnadspost då den inte är avdragsgill för bostäder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	178 751	129 401	122 986
Resultat efter finansiella poster	-8 270	-9 452	18 753
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,5

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	165 840 799
årets förlust	-165 840 384
	415
disponeras så att i ny räkning överföres	415

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	4	178 751	129 401
Aktiverat arbete för egen räkning		1 271	775
Övriga rörelseintäkter		2 574	4 000
		182 596	134 176
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-58 454	-43 027
Övriga externa kostnader	5, 6	-11 669	-8 939
Personalkostnader	7	-12 907	-7 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38 423	-26 115
Övriga rörelsekostnader		-10 325	-6 068
		-131 778	-91 602
Rörelseresultat		50 818	42 574
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-21 749
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 003	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-65 091	-30 296
		-59 088	-52 026
Resultat efter finansiella poster		-8 270	-9 452
Bokslutsdispositioner	9	-52 646	-39 666
Resultat före skatt		-60 916	-49 118
Skatt på årets resultat	10	-104 924	-82
Årets resultat		-165 840	-49 200

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR	11		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	3 291 521	2 533 634
Inventarier, verktyg och installationer	13	22	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	145 290	96 333
		3 436 833	2 629 967
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	15		
Andelar i koncernföretag	16, 24	0	511 388
Fordringar hos koncernföretag	17	178 365	0
		178 365	511 388
Summa anläggningstillgångar		3 615 198	3 141 355
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	15		
Kundfordringar		1 222	561
Fordringar hos koncernföretag		395 919	264 420
Aktuella skattefordringar		1 603	302
Övriga fordringar		781	4 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 478	1 232
		401 003	271 238
Summa omsättningstillgångar		401 003	271 238
SUMMA TILLGÅNGAR		4 016 201	3 412 593

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

18, 19,
24

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 50
50 50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

165 841 49 200

Årets resultat

-165 840 -49 200

1 0

Summa eget kapital

51 50

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

20 523 501 409 451

Övriga avsättningar

3 640 0

Summa avsättningar

527 141 409 451

Långfristiga skulder

15, 21

Skulder till kreditinstitut

464 863 0

Skulder till koncernföretag

2 818 794 2 796 309

Summa långfristiga skulder

3 283 657 2 796 309

Kortfristiga skulder

15

Leverantörsskulder

21 194 5 731

Skulder till koncernföretag

159 527 187 838

Övriga skulder

1 242 415

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22 23 389 12 799

Summa kortfristiga skulder

205 352 206 783

M SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 016 201 3 412 593

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	-203 389	-11 347	-214 686
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		-11 347	11 347	0
Aktieägartillskott		263 936		263 936
Årets resultat*			-49 200	-49 200
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	49 200	-49 200	50
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		-49 200	49 200	0
Fusionsresultat		34 666		34 666
Aktieägartillskott		131 175		131 175
Årets resultat			-165 840	-165 840
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	165 841	-165 840	50

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	8	-8 270	-9 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	46 282	54 737
Koncernbidrag		-52 646	0
Betald skatt		3 975	-6 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-10 659	38 400
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-205	-1 014
Förändring av kortfristiga fordringar		-91 493	-4 322
Förändring av leverantörsskulder		17 540	1 759
Förändring av kortfristiga skulder		217 514	100 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten		132 697	135 220
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12, 13, 14	-85 507	-127 221
Förändring finansiella fordringar		-178 365	-533 137
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-263 872	-660 358
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	525 138
Erhållna aktieägartillskott		131 175	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		131 175	525 138
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

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 dotterföretag till Vonovia SE, orgnr HRB 16879, som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fusioner

Fusion redovisas i enlighet med de allmänna råden i BFNAR 2020:5. De övertagna tillgångarna och skulderna har värderats med utgångspunkt i moderföretagets anskaffningsvärde för andelarna i det överlåtande företaget med tillämpning av punkt 2.7.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Ränteintäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Räntekostnader

Finansiella kostnader redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

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.

Avskrivningar 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:

M

Byggnader	1 %
Byggnadsinventarier	5-20 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller 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 fordran 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.

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, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För vidare information kring värderingsförfarandet vänligen se not Förvaltningsfastigheter.

Not 3 Finansiell riskhantering

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernens finansfunktion.

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%.

M

Not 4 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

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

	2022	2021
Leasingintäkter		
Inom 3 månader	40 582	30 567
3 månader - 1 år	496	318
1-5 år	2 575	1 503
Mer än 5 år	0	0
	43 653	32 388

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Revisionsarvode debiteras endast koncernens moderbolag, Victoriahem AB orgnr 556695-0738. Dotterbolagen tar del av kostnaden genom sk management fee som faktureras från moderbolaget.

Not 6 Operationella leasingavgal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 345 tkr (327 tkr).
Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

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

	2022	2021
Inom ett år	273	12
Senare än ett år men inom fem år	330	0
	603	12

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	2
Män	16	12
	19	14
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	8 508	4 852
	8 508	4 852
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	853	530
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 169	1 713
	4 022	2 243
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 530	7 094
Övriga kostnader		
Uttagsmoms	803	365
	803	365
Bolaget har inga ledande befattningshavare.		
Könsfördelning bland styrelsen		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	54 801	30 263
Övriga räntekostnader	10 290	33
	65 091	30 296

Victoriahem Brandbergen NO AB
Org.nr 559183-3800

13 (20)

2023052606290

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Koncernbidrag	-52 646	-41 506
Avsättning till periodiseringsfond	0	1 840
	-52 646	-39 666

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-104 924	-82
Totalt redovisad skatt	-104 924	-82

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-60 917		-41 119
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	12 549	20,6	8 470
Ej avdragsgilla kostnader		-21		-3 079
Ej skattepliktiga intäkter		4		-5 456
Temporära skillnader fastigheter i samband med fusion		-106 441		0
Koncernutjämning ränta		-11 015		0
Skatteeffekt av schablonränta på skm uppräknig av pfond		0		-17
Redovisad effektiv skatt	-172,2	-104 924	-0,2	-82

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Victoriahem Vivaldi V AB med organisationsnummer 556980-9436 med säte i Malmö. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den **M**insta koncern som företaget ingår i

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 588 509	2 567 149
Övertag genom fusion	777 910	0
Försäljningar/utrangeringar	-16 131	-10 308
Omklassificeringar	41 134	31 668
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 391 422	2 588 509
Ingående avskrivningar	-54 875	-32 778
Försäljningar/utrangeringar	5 807	4 018
Övertag genom fusion	-12 417	0
Årets avskrivningar	-38 415	-26 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 901	-54 875
Utgående redovisat värde	3 291 521	2 533 634
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	4 082 104	3 159 590

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 3,10 % (2,90 %).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 613 737 Tkr (569 332 Tkr), tillgången ingår i posten **Förvaltningsfastigheter**.

2023052606292

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	30	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-8	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8	0
Utgående redovisat värde	22	0

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 333	780
Årets nedlagda utgifter för pågående arbete	85 477	127 221
Omklassificeringar	-41 134	-31 668
Övertag genom fusion	4 614	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 290	96 333
Utgående redovisat värde	145 290	96 333

Not 15 Finansiella instrument

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar		
Hyres- och Kundfordringar	1 222	561
Fordringar hos koncernföretag	574 284	264 420
Övriga kortfristiga fordringar	2 384	5 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 478	1 232
	579 368	271 238
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	2 818 794	2 796 309
Skulder till kreditinstitut	464 863	0
	3 283 657	2 796 309
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	21 194	5 731
Skulder till koncernföretag	159 527	187 838
Övriga kortfristiga skulder	1 242	415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 389	12 799
	205 352	206 783

För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika väsentligt från det verkliga värdet. Finansiella tillgångar/skulder är kategoriserade till upplupet anskaffningsvärde.

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.

Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider. Av de finansiella instrument som ska kategoriseras i enlighet med IFRS klassificeras samtliga finansiella tillgångar som låne- och kundfordringar och samtliga finansiella skulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	533 137	0
Inköp	0	525 138
Aktieägartillskott	0	7 999
Upplöst genom fusion	-533 137	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	533 137
Ingående nedskrivningar	-21 749	0
Upplöst genom fusion	21 749	0
Årets nedskrivningar	0	-21 749
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-21 749
Utgående redovisat värde	0	511 388

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	178 365	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 365	0
Utgående redovisat värde	178 365	0

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Aktiekapital	500	100
	500	

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	165 841
årets förlust	-165 840
	0
disponeras så att	
i ny räkning överföres	0

Not 20 Uppskjuten skatteskuld

2022-12-31

2021-12-31

Belopp vid årets ingång	409 451	409 369
Under året återförda belopp	0	82
Under året tillkomna poster	114 050	0
Belopp vid årets utgång	523 501	409 451

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

Not 21 Långfristiga skulder

2022-12-31

2021-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Förfaller senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen

464 863 0

Förfaller senare 5 år efter balansdagen

2 818 794 2 796 309

3 283 657 2 796 309

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade skulder	2 464	1 468
Upplupna driftskostnader	7 653	2 030
Förutbetalda hyresintäkter	13 271	9 301
	23 389	12 799

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	38 423	26 115
Periodiserade lånekostnader	-2 466	0
Utrangering anläggningstillgångar	10 325	6 068
Nedskrivning kundfordringar	0	805
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	21 749
	46 282	54 737

Not 24 Uppgifter om fusion

	Org.nr	Säte
Victoria Park Vivaldi VI AB	559183-3818	Malmö
Victoria Park Söderby 43 AB	559175-0723	Malmö
Victoria Park Söderby 51 AB	556705-7947	Malmö

Bolagen har fusionerats med moderbolaget den 11 februari 2022.

Koncernmässiga värden på tillgångar och skulder som övertogs av moderbolaget var, vid tidpunkten för fusionen, enligt följande (beloppen presenteras i tkr):

Victoria Park Vivaldi VI AB

Omsättningstillgångar	709 498	Eget kapital	50
		Kortfristiga skulder	709 448
Summa tillgångar	709 498	Summa EK & Skulder	709 498

Nettoomsättningen uppgick till 0 Tkr och rörelseresultatet till -2 Tkr.

Victoria Park Söderby 43 AB

Materiella anläggningstillgångar	92 603	Eget kapital	15 104
Omsättningstillgångar	79 011	Långfristiga skulder	141 979
		Kortfristiga skulder	14 531
Summa tillgångar	171 614	Summa EK & Skulder	171 614

Nettoomsättningen uppgick till 1 335 Tkr och rörelseresultatet till - 1 191 Tkr.

Victoriahem Brandbergen NO AB
Org.nr 559183-3800

20 (20)

Victoria Park Söderby 51 AB

Materiella anläggningstillgångar	176 045	Eget kapital	29 440
Omsättningstillgångar	207 275	Avsättningar	9 126
		Långfristiga skulder	325 349
		Kortfristiga skulder	19 405
Summa tillgångar	383 320	Summa EK & Skulder	383 320

Nettoomsättningen uppgick till 2 329 Tkr och rörelseresultatet till 2 100 Tkr.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

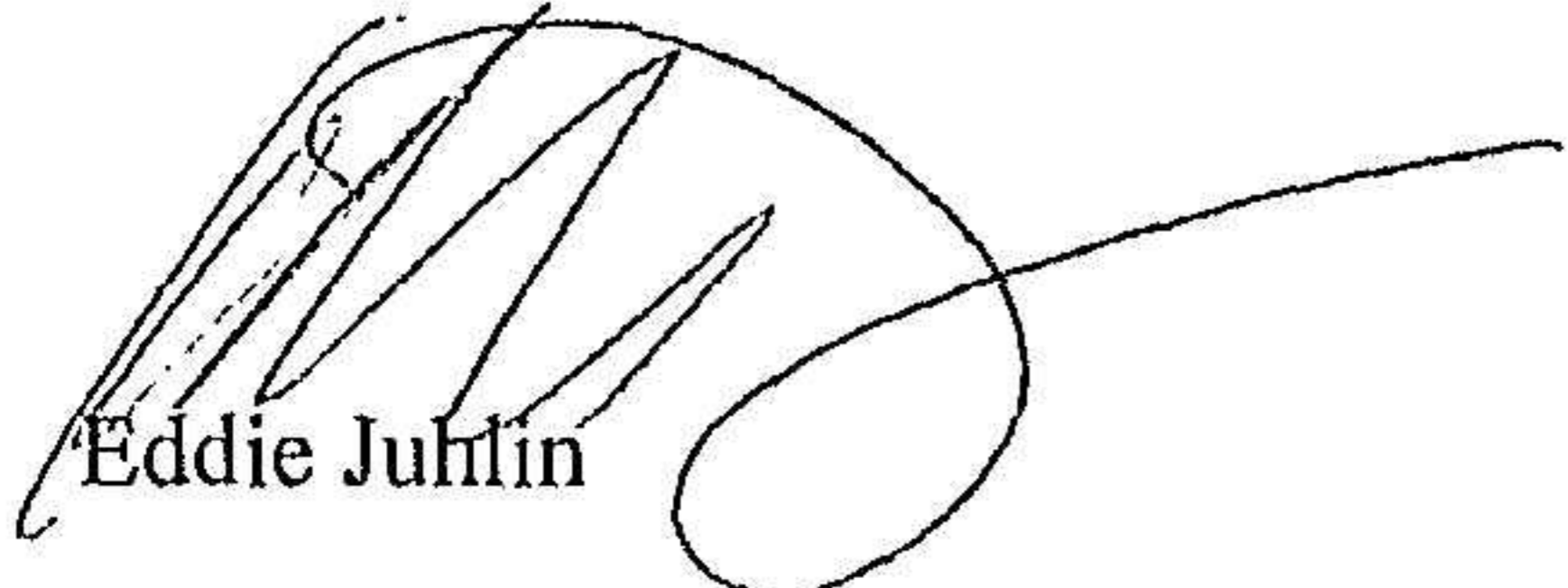
Malmö den 15 mars 2023



Per Ekelund
Ordförande



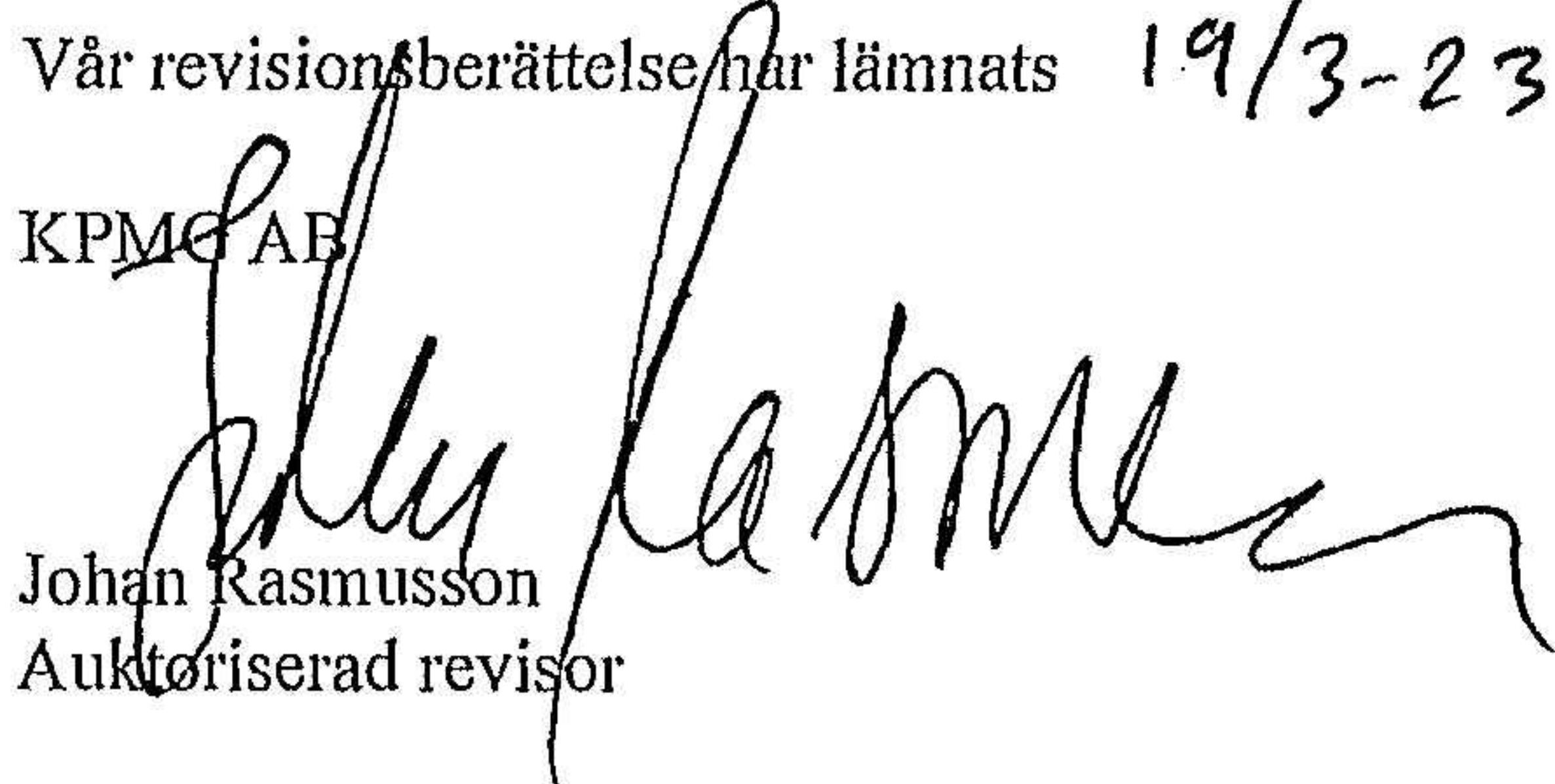
Peter Ullmark



Eddie Juhlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/3-23

KPMG AB



Johan Rasmusson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Brandbergen NO AB, org. nr 559183-3800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Brandbergen NO AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Brandbergen NO ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

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 Brandbergen NO 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Den 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten.

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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



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 Brandbergen NO AB för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Brandbergen NO AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 19/3-23

KPMG AB

Johan Rasmussen
 Autoriserad revisor