

Årsredovisning

för

Victoriahem Katrineholm AB

559056-3762

Räkenskapsåret

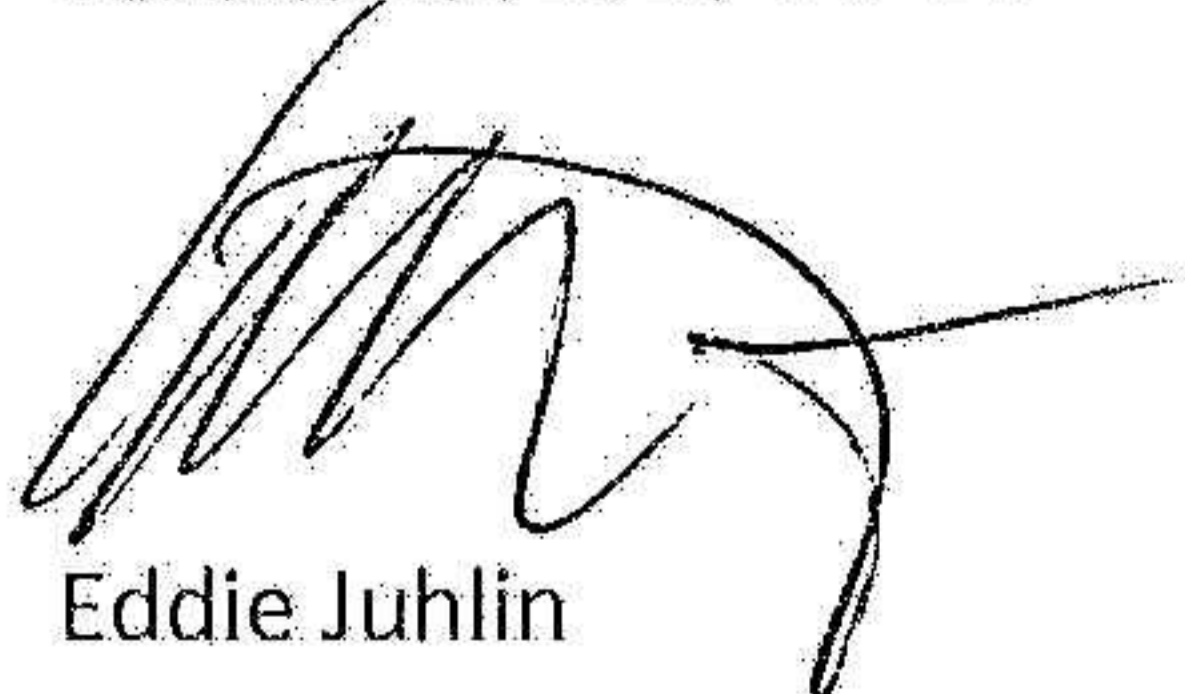
2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Katrineholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-03-20



Eddie Juhlin

Årsredovisning
för
Victoriahem Katrineholm AB

559056-3762

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Victoriahem Katrineholm AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Katrineholm som omfattar 718 bostadslägenheter till en yta av 50 318 kvm samt lokaler om 11 005 kvm, totalt 61 323 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncern- och hållbarhetsredovisning

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Albyberget AB (org.nr. 559081-4538) med säte Stockholm. Närmaste moderföretag i vilken företaget ingår i är Victoriahem Fastigheter AB (org.nr. 556498-9449)

Hållbarhetsredovisning upprättas av Vonovia SE.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 29,1 mkr (16,6 Mkr) De största investeringar av helrenovering av lägenheter.

Finansiering och likviditet

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 Fastigheter AB med att hela det befintliga beståndet är i modernt skick.

Väsentliga risker och osäkerheter i 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 Fastigheter AB- koncernen såväl operationella som finansiella risker.

Operationella risker

Victoriahem Fastigheter AB:s 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 bolagets resultat och finansiella ställning genom förändrad vakansgrad. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den lokala konjunkturutvecklingen. Förändringar av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåer sjunker.

Resultatet påverkas också av att fastigheternas kostnader såsom drift- och underhållskostnader. Driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan köpas från endast en aktör, vilket kan påverka priset. Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov och ökade priser för sådana renoveringar, skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets finansiella ställning.

Finansiella risker

Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. Finansiella risker består i att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognosticera finansieringsbehovet i verksamheten. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till koncernens finansfunktion.

Skatter och ändrar 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 Fastigheter AB 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 Fastigheter AB driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under 2022 fortsatte bolaget på inlagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	65 972	65 196	66 115	68 167	67 539
Resultat efter finansiella poster	-507	5 350	5 333	9 995	13 779
Rörelsemarginal (%)	20,4	24,7	28,3	32,3	37,6
Avkastning på eget kap. (%)	neg	10 572,2	14,3	23,5	40,6
Balansomslutning	800 486	839 013	774 982	772 168	726 529
Soliditet (%)	0,0	0,0	4,8	5,5	4,7
Antal anställda	7	8	5	4	5

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 379 605
årets förlust	-2 379 273
	332
disponeras så att	
i ny räkning överföres	332
	332

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

2023052621279

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter	4		
Hysesintäkter		65 972	65 196
Övriga rörelseintäkter		1 740	1 144
		67 712	66 340
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-27 169	-24 850
Övriga externa kostnader	5, 6	-6 824	-7 710
Personalkostnader	7	-4 846	-4 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8, 9	-14 305	-12 858
Övriga rörelsekostnader		-1 094	-304
		-54 238	-50 250
Rörelseresultat	10	13 474	16 090
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	399	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-14 380	-10 757
Summa resultat från finansiella poster		-13 981	-10 740
Resultat efter finansiella poster		-507	5 350
Resultat före skatt		-507	5 350
Skatt på årets resultat	13	-1 872	-111 875
Årets resultat*		-2 379	-106 525

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	759 646	753 581
Maskiner och inventarier	9	133	35
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	14	14 932	7 223
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		20 871	0
Summa anläggningstillgångar		795 582	760 839
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		308	208
Aktuella skattefordringar		503	0
Fordringar hos koncernföretag		2 771	77 251
Övriga kortfristiga fordringar		479	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	843	618
		4 904	78 174
Summa omsättningstillgångar	16	4 904	78 174
SUMMA TILLGÅNGAR		800 486	839 013

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	18	2 380	106 526
Årets resultat		-2 379	-106 525
Summa fritt eget kapital		1	1
Summa eget kapital		51	51
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	19, 20	128 953	127 081
Summa avsättningar		128 953	127 081
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	563 647	568 369
Skulder till koncernföretag		73 214	0
Summa långfristiga skulder		636 861	568 369
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 867	5 867
Leverantörsskulder		4 731	4 532
Skulder till koncernföretag		7 473	121 632
Aktuella skatteskulder		0	539
Övriga kortfristiga skulder	22	777	771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	15 773	10 171
Summa kortfristiga skulder		34 621	143 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		800 486	839 013

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50		37 207	37 256
Disposition enligt beslut på stämma			-37 207	-37 207
Balanseras i ny räkning			37 207	37 207
Aktieägartillskott			69 319	69 319
Årets resultat *			-106 525	-106 525
Utgående eget kapital 2021-12-31	50		1	51
Ingående eget kapital 2022-01-01	50		1	51
Disposition enligt beslut på stämma			-1	-1
Balanseras i ny räkning			1	1
Aktieägartillskott			2 379	2 379
Årets resultat *			-2 379	-2 379
Utgående eget kapital 2022-12-31	50		1	50

* Årets totalresultat överensstämmer
med årets resultat

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	-508	5 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	16 542	13 213
Betald skatt		-1 042	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		14 992	18 563
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-100	86
Förändring av kortfristiga fordringar		73 873	-80 412
Förändring av leverantörsskulder		198	4 043
Förändring av kortfristiga skulder		-108 551	-6 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital		-19 588	-64 714
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-29 268	-16 612
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	65
Förändring finansiella fordringar		-20 870	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50 138	-16 547
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		67 347	0
Amortering av lån		0	-4 722
Erhållna aktieägartillskott		2 379	69 319
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		69 726	64 597
Årets kassaflöde		0	-16 664
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		0	16 664
Likvida medel vid årets slut		0	0

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.

Hållbarhetsredovisning upprättas av Vonovia SE.

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.

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.

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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet.

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 skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

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.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vinst eller förlust av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnad
Byggnadsinventarier

Antal år

100 år
5-20 år

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Maskiner och inventarier tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den utangeras eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

Maskiner och inventarier

3-10 år

Skulder

Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp. Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna hyresfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade metoden för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 60 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. Fordringar på dotterbolag, redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet för säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom tolv månader efter balansdagen.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar. Fordringar som beräknas inflyta inom ett år klassificeras som kortfristiga övriga anses som långfristiga.

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkning som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden. Bolaget har dock ingen kontantkassa, och banktillgodohavandet är del av koncernbankkonto, varför det istället redovisas som mellanhavande hos koncernföretag.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Ansvarsförbindelser

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

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 intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

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 8 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.

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.

Skuldernas förfallostruktur framgår av noten Långfristiga skulder

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%.

Kreditrisk

All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. För bolaget är minskade värden på ägda fastigheter och stigande upplåningskostnader de största potentiella finansiella riskerna. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.

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.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationell hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom 1 år	15 676	13 211
2 - 5 år	11 591	10 656
Mer än 5 år	0	26
Framtida hyresbetalningar	27 267	23 893

Not 5 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Årets och föregående års arvode till revisorer har belastat moderbolaget i koncernen, Victoriahem Fastigheter AB, org nr 556498-9449.

Not 6 Operationella leasingavtal

Årets leasingkostnader uppgår till 140 Tkr (229 Tkr).

Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Framtida leasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	246	130
Senare än ett år men inom fem år	386	244
	632	374

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	4	5
Summa medelantalet anställda	7	8
Löner och andra ersättningar		
Anställda	3 145	2 869
	3 145	2 869
Sociala avgifter		
Pensionskostnader för övriga anställda	215	181
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 084	1 070
	1 299	1 251
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	4 443	4 120
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	803 674	794 536
Försäljningar/utrangeringar	-2 268	-865
Omklassificeringar	21 442	10 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	822 848	803 674
Ingående avskrivningar	-50 093	-37 790
Försäljningar/utrangeringar	1 177	496
Årets avskrivningar	-14 286	-12 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 202	-50 093
Utgående redovisat värde	759 646	753 581

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 139 496 Tkr (1 124 741 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 4,51 % (4,32%).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 140 074 tkr (140 074). Tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

Not 9 Maskiner och inventarier

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	514	616
Inköp	117	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	631	514
Ingående avskrivningar	-479	-522
Försäljningar/utrangeringar	0	102
Årets avskrivningar	-19	-60
Utgående ackumulerade avskrivningar	-498	-479
Utgående redovisat värde	133	35

Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	12,53 %	18,73 %

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	7	17
Ränteintäkter, koncernföretag	392	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	399	17

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader, bank	-11 849	-8 158
Räntekostnader, koncernföretag	-1 376	-1 453
Räntekostnader, övrigt	-1 156	-1 146
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-14 380	-10 757

Not 13 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 enligt följande:

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-1 702	-3 179
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-170	-108 696
Summa redovisad skatt	-1 872	-111 875

Avstämning av effektiv skattesats

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-506		5 375
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	104	20,60	-1 107
Övriga ej avdragsgilla poster				-1 440
Koncernutjämnning ränta		-1 975		0
Skatt hänförlig till föregående år		4		0
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-5		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Justering skattemässiga restvärden		0		-109 327
Summa redovisad skatt	-369,95	-1 872	2 081,21	-111 875

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 223	614
Inköp	29 151	16 612
Omklassificeringar	-21 442	-10 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 932	7 223
Utgående redovisat värde	14 932	7 223

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	431	439
Periodiserade fastighetskostnader	305	179
Övriga upplupna intäkter	108	0
Summa	843	618

Not 16 Finansiella instrument

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	308	208
Fordringar hos koncernföretag	2 771	77 251
Övriga kortfristiga fordringar	479	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	843	618
Kassa och bank		0
Summa finansiella tillgångar	4 401	78 174
Finansiella skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	563 647	568 369
Skulder till koncernföretag	73 214	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 867	5 867
Leverantörsskulder	4 731	4 532
Skulder till koncernföretag	7 473	121 632
Övriga kortfristiga skulder	777	771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 772	10 172
Summa finansiella skulder	671 481	711 343

För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika väsentligt från det verkliga värdet. 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 17 Antal aktier

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier (st)	50	1 000
	50	1 000

Not 18 Förslag till vinstdisposition

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 380
årets förlust	-2 379
	<hr/>
	0
disponeras så att i ny räkning överföres	0

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

2022-12-31

2021-12-31

Belopp vid årets ingång	-127 081	-15 206
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-1 872	-111 875
Belopp vid årets utgång	-128 952	-127 081

Not 20 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-135 301	-135 301
Aktiverade underskottsavdrag	6 349		6 349
Summa	6 349	-135 301	-128 952

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-135 132	-135 132
Aktiverade underskottsavdrag	8 050		8 050
Summa	8 050	-135 132	-127 081

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 21 Förfallotider långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:		
Mellan 1 och 5 år	23 469	568 369
Senare än 5 år	613 392	0
Summa	636 861	568 369

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skatter	322	354
Övriga skulder	455	417
Summa	777	771

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 741	5 164
Upplupna räntekostnader	4 015	1 772
Upplupna kostnader fastigheter	5 128	2 534
Upplupna personalkostnader	889	701
Summa	15 772	10 171

Not 24 Räntor och utdelningar

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	399	17
Erlagd ränta	-14 380	-10 757
	-13 981	-10 740

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	14 305	12 858
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	1 092	304
Befarade kundförluster	0	51
Periodiserade lånekostnader	1 145	0
	16 542	13 213

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpiktelser

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	640 238	640 238
	<u>640 238</u>	<u>640 238</u>

Eventalförpiktelser

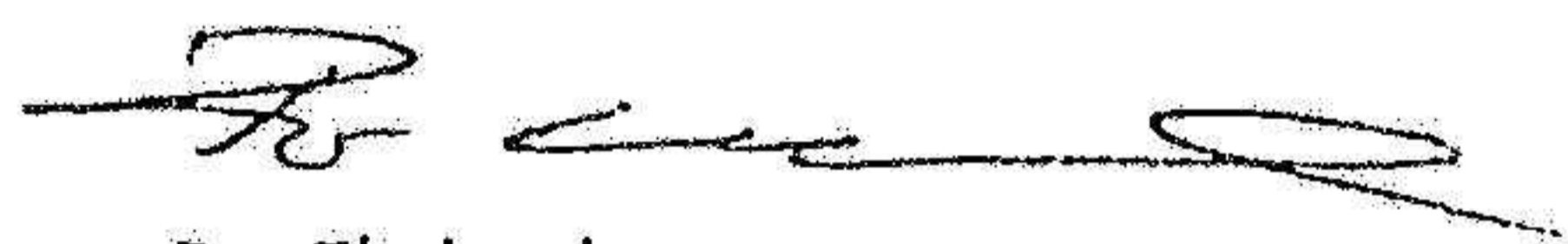
Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

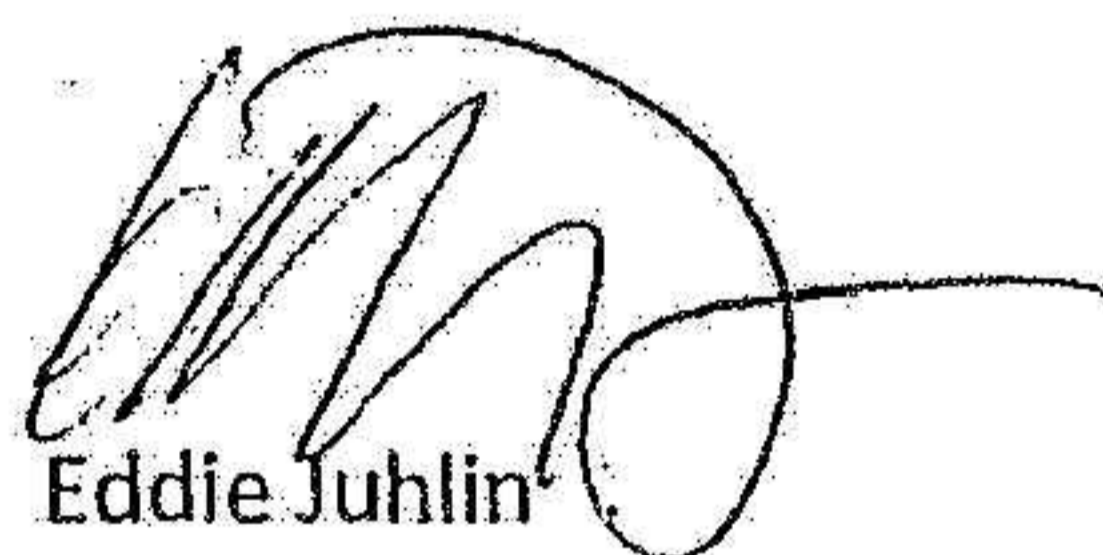
Not 28 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Albyberget AB (org.nr 559081-4538) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Stockholm 2023-03-15



Per Ekelund
Ordförande



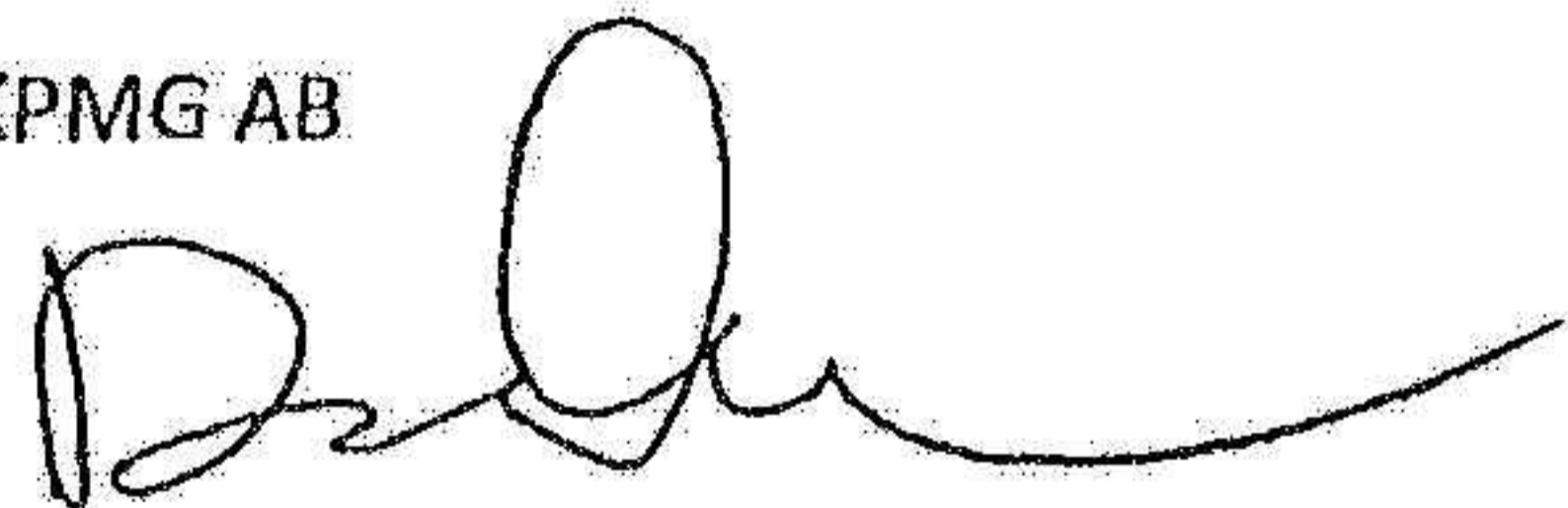
Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-19

KPMG AB



Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Katrineholm AB, org. nr 559056-3762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Katrineholm 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 Katrineholm 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 Trojeborgsfastigheter AB enligt god revisionssed 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.

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

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. Risker 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 Katrineholm 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Katrineholm 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.

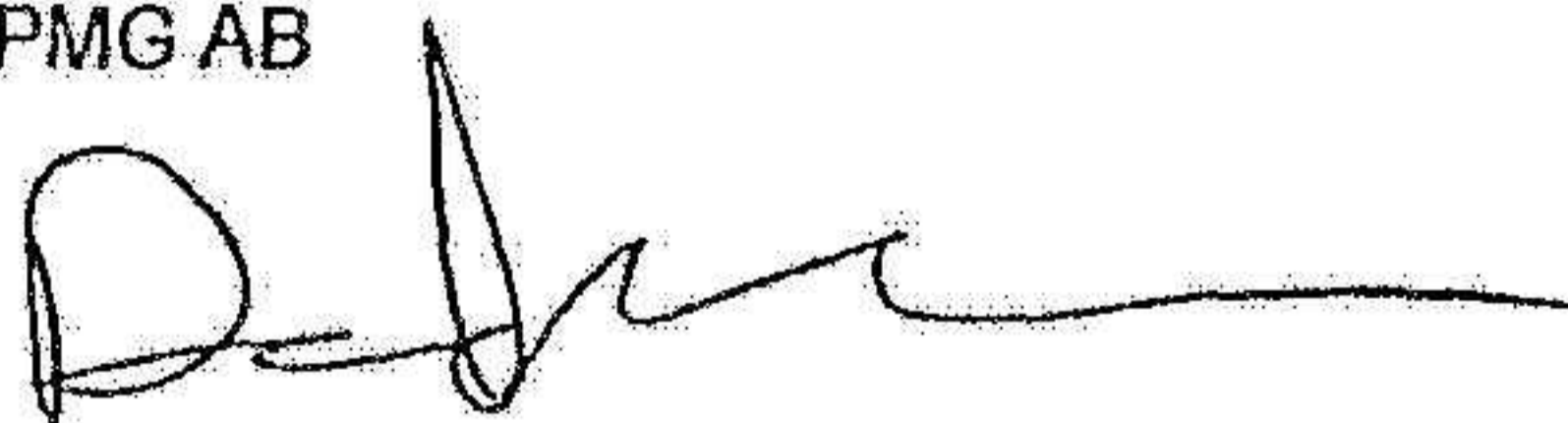
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 överträdelser 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.

Linköping den 19 mars 2023

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor