

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Gröna Lund 35 AB

556846-4522

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Gröna Lund 35 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-03-17. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2025-03-17

  
Eddie Juhlin

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Gröna Lund 35 AB

556846-4522

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Victoriahem Gröna Lund 35 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Victoriahem Gröna Lund 35 AB äger och förvaltar fastigheten Gröna Lund 35 i Landskrona som omfattar 3 406 kvm lokalyta.

Bolaget är dotterbolag till Victoriahem Landskrona AB, org nr 556933-5192 med säte i Malmö.

Företaget har sitt säte i Malmö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen.

Bolaget har som målsättning att fortsätta renovera samtliga fastigheter för att åstadkomma en jämn och stark värdetillväxt. På tio år räknar Victoriahem med att hela det befintliga beståndet är i modernt skick.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets resultat och ställning kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer. Genom att arbeta aktivt med riskspridning begränsar Victoriahem-koncernen såväl operationella som finansiella risker.

#### **Finansiella risker**

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

#### **Operationella risker**

Victoriahem Gröna Lund 35 ABs resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer som fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheterna att ta ut marknadsmässiga hyror och hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas bolagets resultat samt finansiella ställning genom förändrad vakansgrad. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den lokala konjunktursutvecklingen. Förändringar av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivån sjunker.

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

### Skatter och ändrad lagstiftning

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. En förändring i skattelagstiftningen eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom påverka resultatet. Då koncernen har en stor andel av bostäder i portföljen är moms också en betydande kostnadspost då den inte är avdragsgill för bostäder.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 509	4 442	4 012	3 850	3 441
Balansomslutning	44 689	47 445	47 260	46 593	47 384
Resultat efter finansiella poster	-929	-413	-31	426	-878
Avkastning på eget kap (%)	-1 858	-23	-1	9	-17
Soliditet (%)	0	4	8	11	11

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 478 641
årets förlust	-2 117 869
	<b>-4 596 510</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 596 510
	<b>-4 596 510</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	5	4 509	4 442
Övriga rörelseintäkter		4	148
		<b>4 513</b>	<b>4 590</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-1 948	-1 665
Övriga externa kostnader		-501	-468
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 205	-1 199
Övriga rörelsekostnader		-10	0
		<b>-3 664</b>	<b>-3 332</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>849</b>	<b>1 258</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 791	-1 703
		<b>-1 778</b>	<b>-1 671</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-929</b>	<b>-413</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag	8	-1 326	-1 905
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 255</b>	<b>-2 318</b>
Årets skattekostnad	9	137	167
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 118</b>	<b>-2 151</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Förvaltningsfastigheter	10	43 192	44 011
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	362	395
		<b>43 554</b>	<b>44 406</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 554</b>	<b>44 406</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>	12		
Fordringar hos koncernföretag	13	785	2 721
Aktuella skattefordringar		114	108
Övrig kortfristiga fordringar		32	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	204	206
		<b>1 135</b>	<b>3 039</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 135</b>	<b>3 039</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 689</b>	<b>47 445</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15, 16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		4 597	5 259
		<b>4 647</b>	<b>5 309</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 479	-1 350
Årets resultat		-2 118	-2 151
		<b>-4 597</b>	<b>-3 501</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>1 808</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	5 124	5 257
<b>Summa avsättningar</b>		<b>5 124</b>	<b>5 257</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	12, 18		
Skulder till koncernföretag		35 883	35 883
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 883</b>	<b>35 883</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	12		
Leverantörsskulder		227	196
Skulder till koncernföretag		2 791	3 633
Övriga kortfristiga skulder		149	171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	465	497
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 632</b>	<b>4 497</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 689</b>	<b>47 445</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>5 921</b>	<b>-997</b>	<b>-1 014</b>	<b>3 960</b>
Omf uppskrivningsfond		-662	662		0
Disposition enligt beslut av årsstämman			-1 014	1 014	0
Årets resultat				-2 151	-2 151
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>5 259</b>	<b>-1 350</b>	<b>-2 151</b>	<b>1 808</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>5 259</b>	<b>-1 350</b>	<b>-2 151</b>	<b>1 808</b>
Omf uppskrivningsfond		-662	662		0
Disposition enligt beslut av årsstämman			-2 151	2 151	0
Erhållna koncernbidrag			360		360
Årets resultat				-2 118	-2 118
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-662</b>	<b>-1 129</b>	<b>33</b>	<b>-1 758</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>4 597</b>	<b>-2 479</b>	<b>-2 118</b>	<b>50</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01

2023-01-01

-2024-12-31

-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		849	1 257
Erhållen ränta		13	32
Erlagd ränta		-1 791	-1 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	1 215	1 199
Koncernbidrag		-1 326	-1 904
Betald skatt		-1	-102

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

-1 041 -1 221

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar		1 909	-984
Förändring av leverantörsskulder		31	112
Förändring av kortfristiga skulder		-896	2 390

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 297

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-363	-297
--	--	------	------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-363 -297

### Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott		360	0
-----------------------------	--	-----	---

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

360 0

### Årets kassaflöde

0 0

### Likvida medel vid årets slut

0 0

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Vonovia SE, orgnr HRB 16879, som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Bolagets fastigheter rubriceras som materiella anläggningstillgångar. Fastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärdet med tillägg för värdehöjande investeringar och avdrag för avskrivningar enligt plan.

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1-10%
-----------	-------

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Leasingavtal**

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

### **Likvida medel**

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

### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skattesatsen är 20,6%.

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Avkastning på eget kap (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

#### Soliditet (%)

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

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter:

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För vidare information kring värderingsförfarandet vänligen se not 10 Förvaltningsfastigheter.

### Not 4 Finansiell riskhantering

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

#### Finansieringsrisk

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

#### Löptidsanalys

Bolagets finansiella förfallostruktur kopplat till lån framgår av not 19. Den räntan som bolaget belastas av utgår från stibor och finns beskriven under stycket ränterisk. Där framgår att marginalen mot Stibor är 1,15%. Löptidsanalysen av de finansiella skulderna påverkas därför primärt av Stibor och kan förändras över tid. De koncerninterna lånen har en förfallotid som överstiger fem år men bedöms förlängas med regelbunden basis.

#### Ränterisk

Risken avser att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån. Bolaget har finansierats med koncerninterna lån som löper med en ränta STIBOR plus marginal på 1,15%.

Resultatet är känsligt för fluktuationer av ränteintäkter respektive -kostnader från finansiella fordringar respektive skulder till följd av ränteförändringar. En ökad ränta med en procentenhet skulle ge ett minskat resultat om 358 826 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett ökat resultat i samma omfattning.

#### Kreditrisk

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

### Not 5 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består av lokalhyresavtal.

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

	2024	2023
1-5 år	3 780	3 655
	<b>3 780</b>	<b>3 655</b>

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	11	29
Övriga ränteintäkter	2	3
	<b>13</b>	<b>32</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	1 791	1 702
Övriga räntekostnader	0	1
	<b>1 791</b>	<b>1 703</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	1 326	1 905
	<b>1 326</b>	<b>1 905</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	137	167
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>137</b>	<b>167</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 255		-2 318
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	465	20,60	478
Koncernutjämning ränta				-310
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-332		0
Ej skattepliktiga intäkter		1		0
Skatt hänförlig till tidigare år		5		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>6,09</b>	<b>137</b>	<b>7,22</b>	<b>167</b>

### Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 729	31 729
Försäljningar/utrangeringar	-24	0
Omklassificeringar	396	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 101</b>	<b>31 729</b>
Ingående avskrivningar	-8 348	-7 810
Försäljningar/utrangeringar	14	0
Årets avskrivningar	-543	-537
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 877</b>	<b>-8 348</b>
Ingående uppskrivningar	20 629	21 291
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-662	-662
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>19 968</b>	<b>20 629</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 192</b>	<b>44 011</b>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 53 953 Tkr (60 397 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 5,35% (5,20%).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 6 631 Tkr (6 631 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	395	98
Årets investeringar	363	297
Omklassificeringar	-396	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>362</b>	<b>395</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>362</b>	<b>395</b>

**Not 12 Finansiella instrument**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	785	2 721
Övriga kortfristiga fordringar	32	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäcter	204	206
	<b>1 022</b>	<b>2 931</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	35 883	35 883
	<b>35 883</b>	<b>35 883</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	227	196
Skulder till koncernföretag	2 791	3 633
Övriga kortfristiga skulder	149	171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäcter	465	496
	<b>3 632</b>	<b>4 496</b>

För samtliga finansiella tillgångar och skulder, motsvaras det redovisade värdet dess verkliga värde eftersom:  
- räntan är i paritet med aktuella marknadsräntor, eller  
- fordran eller skulden är kortfristig.

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten, vänligen se även sektionen för ränterisk i not 4 Finansiell riskhantering.

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

**Not 13 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 721	1 734
Tillkommande fordringar	0	987
Avgående fordringar	-1 936	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>785</b>	<b>2 721</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>785</b>	<b>2 721</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24	25
Upplupna parkeringsintäkter	180	180
Övriga förutbetalda kostnader	0	1
	<b>204</b>	<b>206</b>

**Not 15 Antal aktier och kvotvärde**

	Antal aktier	Kvotvärde
Aktiekapital	500	100
	<b>500</b>	

**Not 16 Disposition av vinst eller förlust**

	2024-12-31
<b>Förslag till behandling av ansamlad förlust</b>	
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-2 479
årets förlust	-2 118
	<b>-4 597</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 597
	<b>-4 597</b>

2025031800565

**Not 17 Uppskjuten skatteskuld**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	5 257	5 425
Under året återförda belopp	-133	-167
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 124</b>	<b>5 257</b>

**Not 18 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	35 883	35 883
	<b>35 883</b>	<b>35 883</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	343	338
Övriga upplupna kostnader	122	158
	<b>465</b>	<b>497</b>

**Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	1 215	1 199
	<b>1 215</b>	<b>1 199</b>

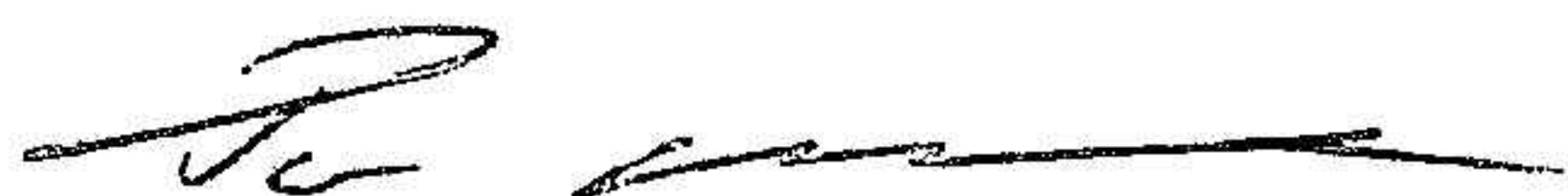
**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Not 22 Koncernförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Victoriahem Landskrona AB med organisationsnummer 556933-5192 med säte i Malmö. Vonovia SE, org nr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretaget i den minsta koncern som företaget ingår i.

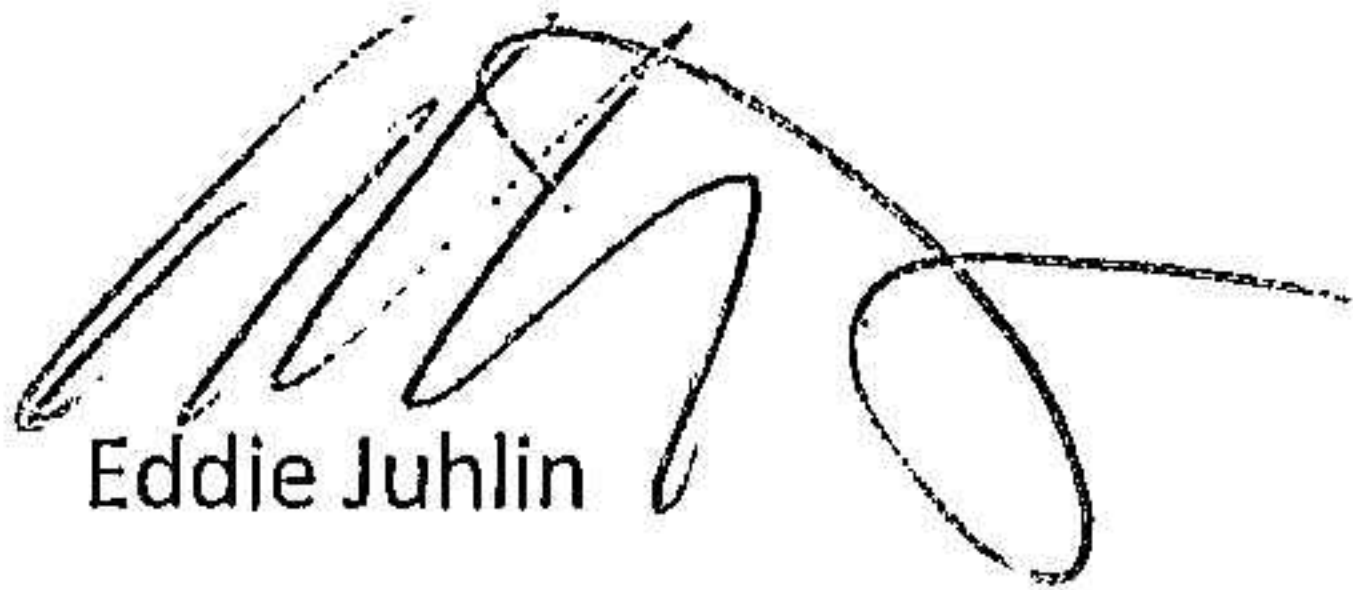
Malmö 2025-03-12



Per Ekelund  
Ordförande



Peter Ullmark



Eddie Juhlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Gröna Lund 35 AB, org.nr 556846-4522

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Gröna Lund 35 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Gröna Lund 35 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Victoriahem Gröna Lund 35 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 Gröna Lund 35 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Victoriahem Gröna Lund 35 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Gröna Lund 35 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 14 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor