

Årsredovisning

för

Victoriahem Rosengård AB

556646-5141

Räkenskapsåret

2022

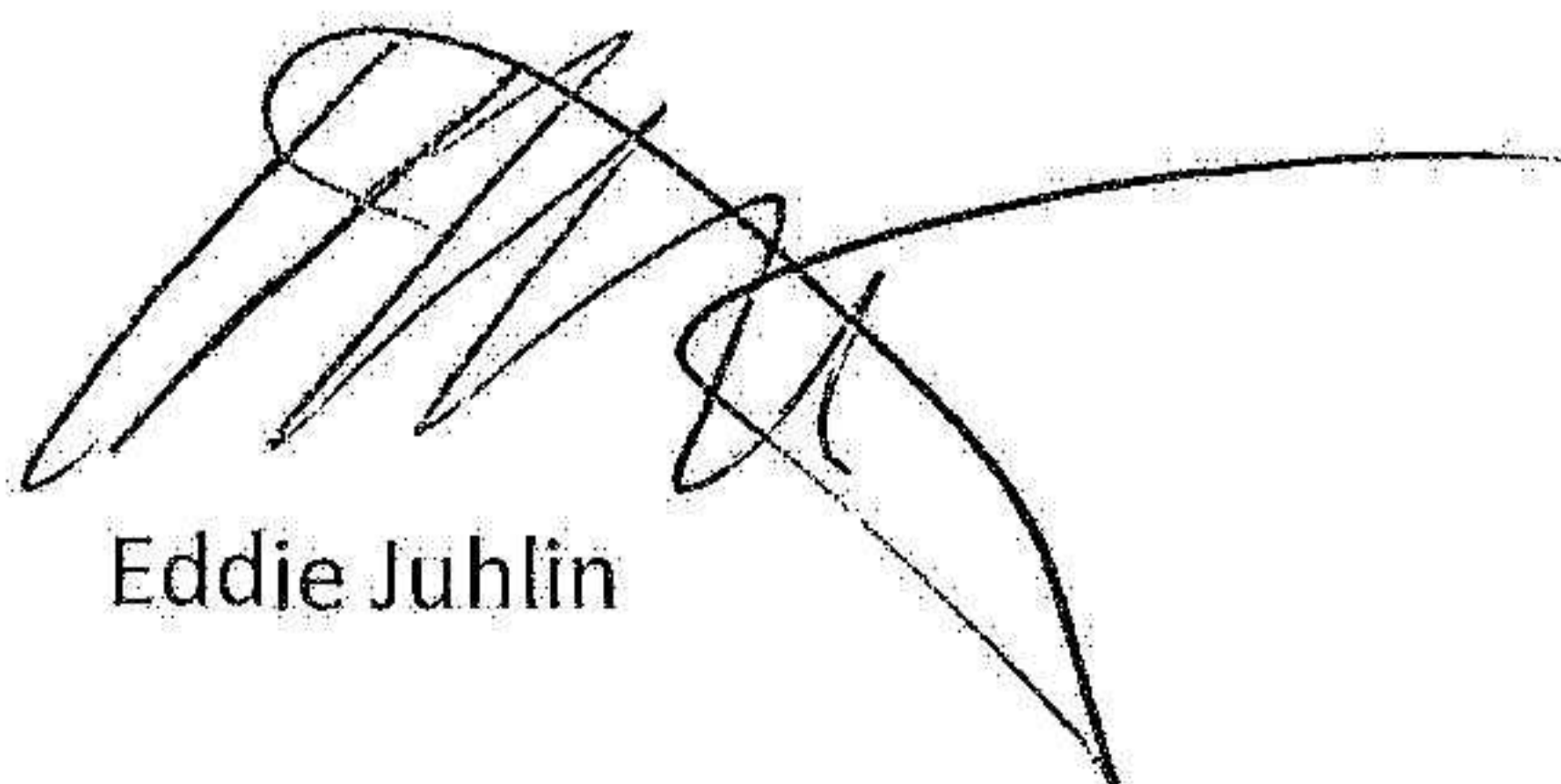
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Rosengård 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.

Malmö 2023-03-20

Eddie Juhlin



Styrelsen för Victoriahem Rosengård AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 Rosengård AB äger och förvaltar åtta fastigheter i stadsdelen Rosengård, Malmö kommun (Kronodirektören 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 samt Tullmästaren 2).

Bolaget är dotterbolag till Victoriahem Holding Rosengård AB, org nr 556909-4484, med säte i Malmö som i sin tur är dotterbolag till Victoriahem AB, org nr 556695-0738, med säte i Malmö.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget antas fortsätta bedriva sin verksamhet, utan större förändringar.

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. Riskhanteringen sköts av ekonomifunktionen enligt en skriftlig finanspolicy som fastställs av koncernmoderbolagets styrelse.

Operationella risker

Victoriahem Rosengård 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 drifts- och underhållskostnader.

Driftskostnaderna 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.

n

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 av skattelagsstiftningen 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.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	100 898	98 350	95 693	91 170
Balansomslutning	1 068 580	920 806	864 716	868 860
Resultat efter finansiella poster	15 503	75 276	22 969	18 741
Avkastning på eget kap (%)	9	40	18	14
Soliditet (%)	17	20	15	15

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	153 632 193
årets förlust	-9 302 267
	144 329 926
disponeras så att	
i ny räkning överföres	144 329 926
	144 329 926

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	100 898	98 350
Aktiverat arbete för egen räkning		322	568
Övriga rörelseintäkter		355	934
		101 575	99 852
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-29 020	-30 391
Övriga externa kostnader	5, 6	-9 059	-7 533
Personalkostnader	7	-12 548	-12 661
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	14, 15, 16	-26 440	32 292
Övriga rörelsekostnader		-1 131	-2 432
		-78 198	-20 725
Rörelseresultat		23 377	79 127
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 210	3 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-17 084	-7 291
		-7 874	-3 851
Resultat efter finansiella poster		15 503	75 276
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag	10	-25 873	-1 431
Resultat före skatt		-10 370	73 845
Årets skattekostnad	11	1 068	-15 819
Årets resultat		-9 302	58 026

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR	12		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14, 15	594 977	595 042
Inventarier, verktyg och installationer	16	78	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	15 317	11 098
		610 372	606 140
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	18	300 000	300 000
		300 000	300 000
Summa anläggningstillgångar		910 372	906 140
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	13		
Hyses- och kundfordringar		501	269
Fordringar hos koncernföretag		153 935	9 918
Aktuella skattefordringar		596	315
Övriga fordringar		2 024	2 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 151	1 398
		158 207	14 667
Summa omsättningstillgångar		158 207	14 667
SUMMA TILLGÅNGAR		1 068 579	920 807

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

20, 21

Bundet eget kapital

Aktiekapital

28 779

28 779

Reservfond

5 756

5 756

34 535

34 535

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

153 632

95 607

Årets resultat

-9 302

58 026

144 330

153 633

Summa eget kapital

178 865

188 168

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

22

52 446

53 514

Summa avsättningar

52 446

53 514

Långfristiga skulder

13, 23,
24

Skulder till kreditinstitut

25

791 806

656 281

Summa långfristiga skulder

791 806

656 281

Kortfristiga skulder

13

Leverantörsskulder

6 920

11 378

Skulder till koncernföretag

25 977

125

Övriga skulder

784

556

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

11 781

10 785

Summa kortfristiga skulder

45 462

22 844

 **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

1 068 579

920 807

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	28 779	5 756	95 011	596	130 142
Disposition enligt beslut av årets årstämma			596	-596	0
Årets resultat				58 026	58 026
Utgående eget kapital 2021-12-31	28 779	5 756	95 607	58 026	188 168
Disposition enligt beslut av årets årstämma			58 025	-58 025	0
Årets resultat				-9 302	-9 302
Utgående eget kapital 2022-12-31	28 779	5 756	153 632	-9 302	178 865

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		15 503	75 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	24 220	-29 860
Koncernbidrag		-25 873	0
Betald skatt		-281	-173
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		13 569	45 243
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-232	19
Förändring av kortfristiga fordringar		-143 027	10 429
Förändring av leverantörsskulder		-4 458	6 407
Förändring av kortfristiga skulder		27 076	-19 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-107 072	42 969
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-31 817	-39 833
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-31 817	-39 833
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		138 889	0
Amortering av lån		0	-3 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		138 889	-3 136
Årets kassaflöde		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 RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är dotterföretag till Vonovia SE, orgnr HRB 16879, som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning. Bolaget har valt att inte upprätta någon koncernredovisning med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§. Koncernredovisning upprättas av Vonovia SE.

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.

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 beräknas ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

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

Byggnader	1%
Markanläggningar	5%
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

Nupphört.

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 tillgodobankhavanden. Bolaget har dock ingen kontantkassa, och banktillgodohavandet är del av koncernbankkonto, varför det istället redovisas som fordran eller skuld 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 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 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 för att minimera de finansiella riskerna. Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka de 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%.

Not 4 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

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

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

	2022	2021
Inom 3 månader	21 853	21 505
3 månader - 1 år	0	105
1-5 år	2 989	2 507
	24 842	24 117

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. Dotterbolagen tar del av kostnaden genom sk management fee som faktureras från moderbolaget.

Not 6 Operationella leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 89 tkr (73 tkr).
Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

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

	2022	2021
Inom ett år	42	64
Senare än ett år men inom fem år	70	106
	112	170

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8	6
Män	16	20
	24	26
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	7 944	8 033
	7 944	8 033
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	744	772
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 656	2 755
	3 400	3 526
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	11 345	11 560
Övriga kostnader		
Uttagsmoms	792	784
	792	784
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	9 161	3 408
Övriga ränteintäkter	49	31
	9 210	3 440

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnad fastighetslån	16 888	6 254
Övriga finansiella kostnader	196	1 037
	17 084	7 291

Victoriahem Rosengård AB
Org.nr 556646-5141

13 (19)

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Koncernbidrag	25 873	1 431
	25 873	1 431

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 068	-15 819
Totalt redovisad skatt	1 068	-15 819

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-10 370		73 844
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 136	20,60	-15 212
Ej avdragsgilla kostnader		-153		-607
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Koncernutjämning ränta		-847		0
Övrigt		-69		0
Redovisad effektiv skatt	10,30	1 068	21,42	-15 819

Not 12 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Holding Rosengård AB, org nr 556909-4484 med säte i Malmö. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Not 13 Finansiella instrument

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar		
Hyes- och kundfordringar	501	269
Fordringar hos koncernföretag	153 935	9 918
Övriga kortfristiga fordringar	2 024	2 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 151	1 398
	157 611	14 351
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	791 806	656 281
	791 806	656 281
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	6 920	11 378
Skulder till koncernföretag	25 977	125
Övriga kofrfristiga skulder	784	556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 781	10 784
	45 462	22 844

För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika väsentligt från det verkliga värdet. Finansiella tillgångar och 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 kategoriindelas i enlighet med IFRS klassificeras samtliga finansiella tillgångar som låne- och kundfordringar och samtliga finansiella skulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	631 899	588 612
Inköp	3 006	0
Försäljningar/utrangeringar	-2 449	-5 116
Omklassificeringar	24 483	48 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	656 939	631 899
Ingående avskrivningar	-153 213	-133 378
Försäljningar/utrangeringar	1 318	2 684
Årets avskrivningar	-25 004	-22 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 899	-153 213
Ingående nedskrivningar	0	-56 230
Återförda nedskrivningar	0	56 230
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	480 040	478 686

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 392 480 Tkr (1 410 000 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 4,10 % (3,91%).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 36 060 Tkr (36 060 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

Victoriahem Rosengård AB
Org.nr 556646-5141

16 (19)

2023052606645

Not 15 Fusionsövertvärde

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	141 897	141 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 897	141 897
Ingående avskrivningar	-25 541	-24 123
Årets avskrivningar	-1 419	-1 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 960	-25 541
Utgående redovisat värde	114 937	116 356

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	684	684
Inköp	95	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	779	684
Ingående avskrivningar	-684	-683
Årets avskrivningar	-17	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-701	-684
Utgående redovisat värde	78	0

Not 17 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 098	19 668
Inköp	28 716	39 833
Utrangering	-13	0
Omklassificeringar	-24 483	-48 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 317	11 098
Utgående redovisat värde	15 317	11 098

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
	300 000	300 000

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	18	70
Förutbetalda försäkringspremier	573	538
Övriga förutbetalda intäkter & upplupna kostnader	561	790
	1 151	1 398

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Aktiekapital	287 790	1 000
	287 790	

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	153 632
årets förlust	-9 302
	144 330
disponeras så att	
i ny räkning överföres	144 330
	144 330

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	53 514	37 695
Årets avsättningar	-1 068	15 819
Belopp vid årets utgång	52 446	53 514

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

Not 23 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	512 757	0
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	279 049	656 281
	791 806	656 281

Not 24 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	792 307	658 714
	792 307	658 714

Not 25 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nykredit	4,14	2027-09-30	512 757	656 281
Nykredit	4,14	2029-06-29	137 414	0
Nykredit	4,14	2029-06-30	27 840	0
Nykredit	4,14	2028-06-30	113 795	0
			791 806	656 281

Ingen kortfristig del finns av skulden per den 2022-12-31.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 948	6 874
Övriga upplupna förvaltningskostnader	4 834	3 911
<i>N</i>	11 781	10 785

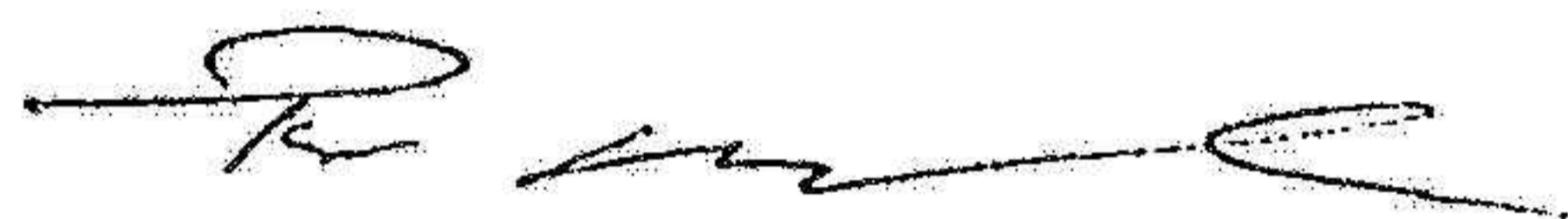
Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	26 453	23 938
Periodisering lånekostnader	-3 365	0
Utrangeringar	1 131	2 432
Återföring nedskrivning	0	-56 230
	24 220	-29 860

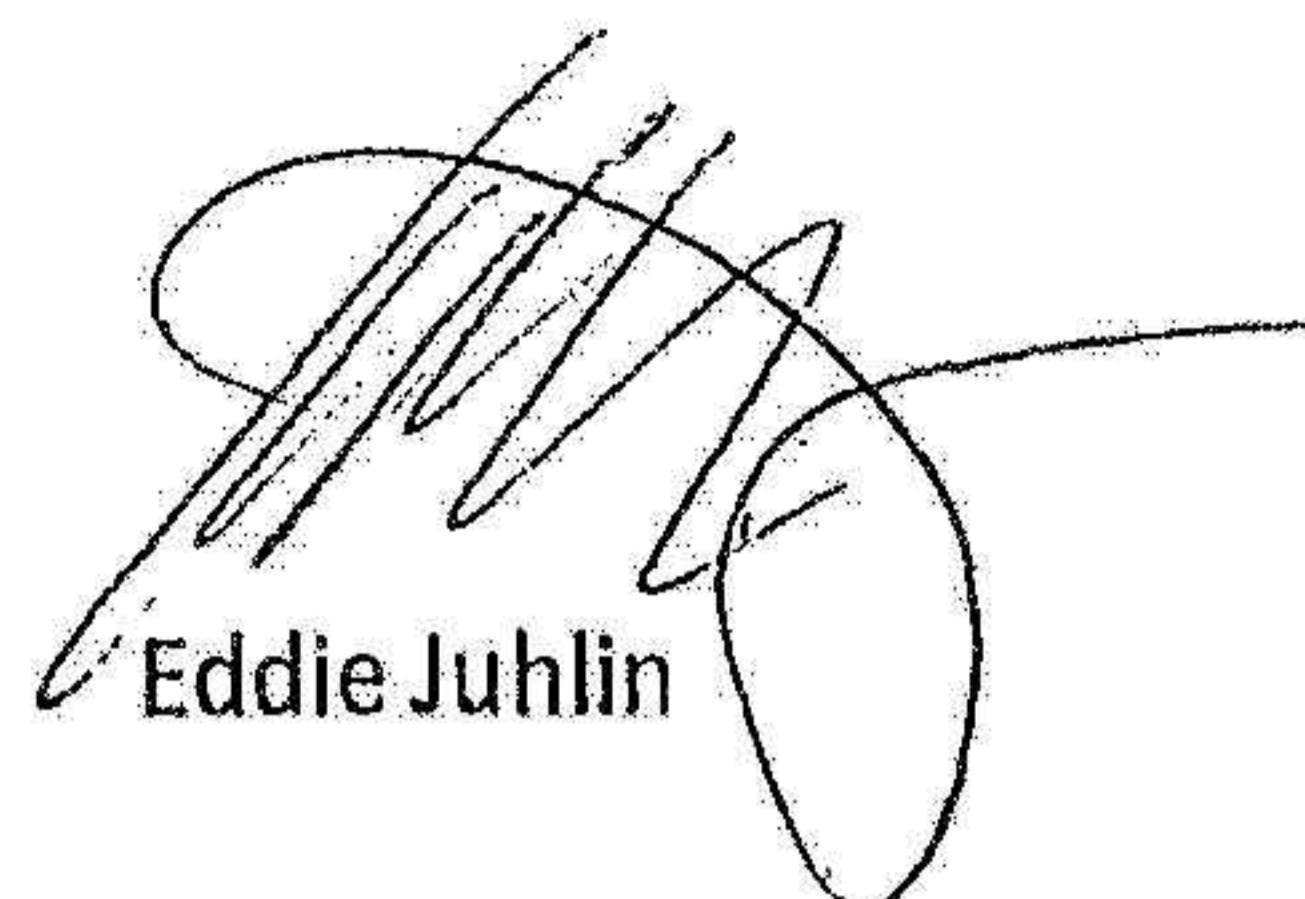
Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Malmö 2023-03-15



Per Ekelund
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-19

KPMG AB



Johan Rasmussen
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Rosengård AB, org. nr 556646-5141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Rosengård 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 Rosengård 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Rosengård AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Rosengård 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 Rosengård AB enligt god revisors sed 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Malmö den 230319

KPMG AB

Johan Rasmussen
Auktoriserad revisor