

Årsredovisning

för

Victoriahem Järnvägsgatan 28 AB

559081-4454

Räkenskapsåret

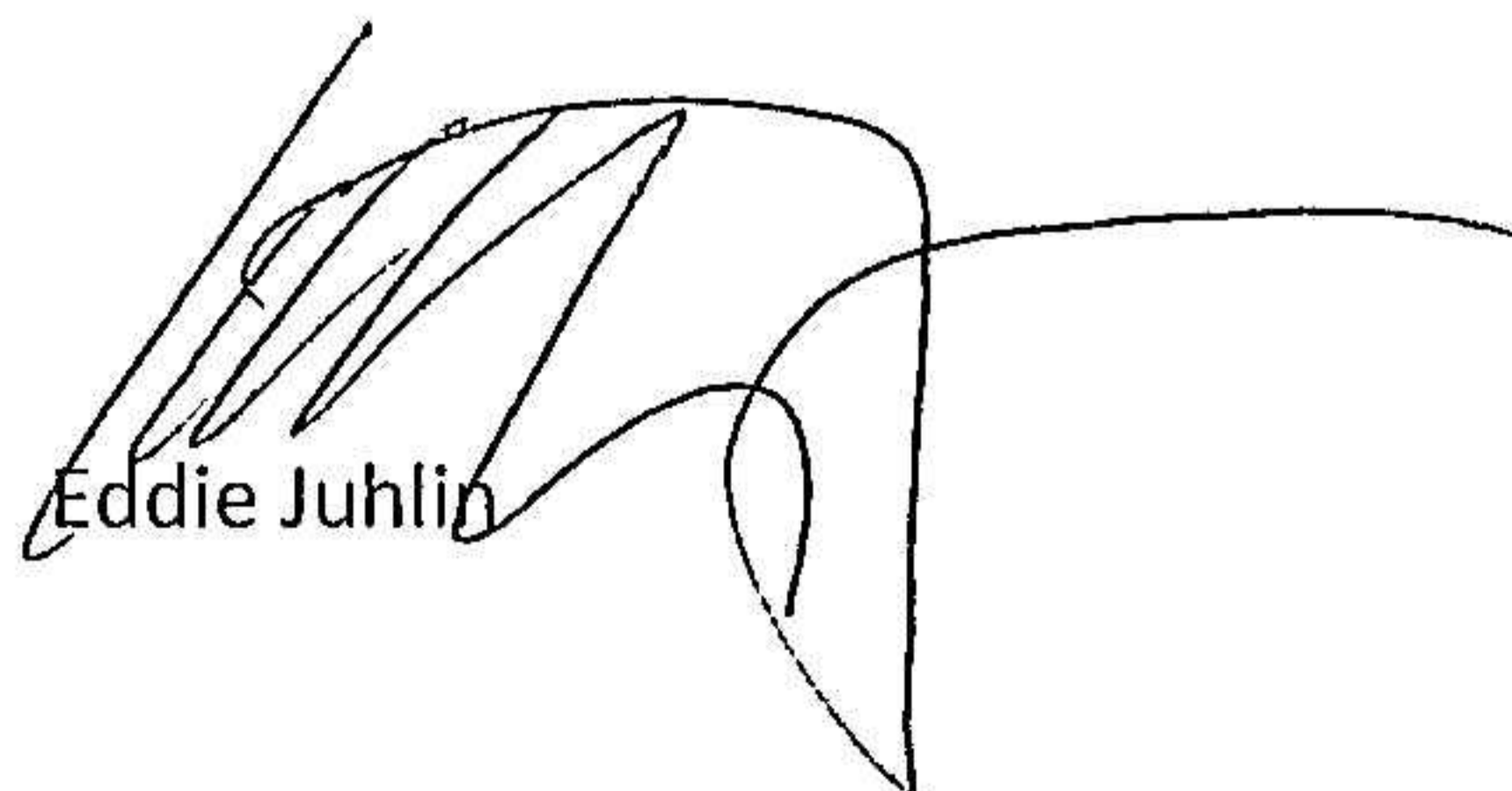
2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Järnvägsgatan 28 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 22 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö den 22 mars 2024


Eddie Juhlin

Årsredovisning
för
Victoriahem Järnvägsgatan 28 AB
559081-4454

Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Victoriahem Järnvägsgatan 28 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Haninge som omfattar 19 bostadslägenheter till en yta av 1 539 kvm samt lokaler om 104 kvm, totalt 1 643 kvm. Bolaget har sitt säte i Malmö.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Zenithegje III AB (org.nr. 559081-4389) med säte i Stockholm. Hållbarhetsredovisning upprättas av Vonovia SE.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget bytt namn till Victoriahem Järnvägsgatan 28 AB.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 0 kr (28 Tkr).

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 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 koncernen såväl operationella som finansiella risker.

Operationella risker

Victoriahem: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 ändrad lagstiftning

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Victoriahem 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 driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under 2023 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 239	2 160	2 108	1 909	1 907
Resultat efter finansiella poster	-1 049	-69	65	-447	-341
Rörelsemarginal (%)	25,0	26,7	25,3	17,8	25,2
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	129,1	neg	neg
Balansomslutning	47 112	45 281	45 298	39 769	42 130
Soliditet (%)	0,1	0,1	0,1	0,1	1,4

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 150 245
årets förlust	-1 141 265
	8 980
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 980
	8 980

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter	4		
Nettoomsättning		2 239	2 160
Övriga rörelseintäkter		6	63
		2 246	2 223
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-1 055	-1 032
Övriga externa kostnader		-280	-265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-350	-349
Övriga rörelsekostnader		-1	0
		-1 685	-1 646
Rörelseresultat		560	577
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	257	93
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 866	-739
Summa resultat från finansiella poster		-1 609	-646
Resultat efter finansiella poster		-1 049	-69
Bokslutdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-33	0
Resultat före skatt		-1 082	-69
Årets skattekostnad	8	-59	-67
Årets resultat*		-1 141	-136

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

5

38 223

38 494

Pågående arbeten avseende materiella
anläggningstillgångar

9

0

98

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

4 969

4 969

Summa anläggningstillgångar

43 192

43 561

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar

8

17

Fordringar hos koncernföretag

3 899

1 691

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

12

3 920

1 720

Summa omsättningstillgångar

10

3 920

1 720

SUMMA TILLGÅNGAR

47 112

45 281

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	11	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	12	1 150	137
Årets resultat		-1 141	-136
Summa fritt eget kapital		9	1
Summa eget kapital		59	51

Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder	8, 13	5 517	5 457
Summa avsättningar		5 517	5 457

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	10, 14	39 332	39 332
Summa långfristiga skulder		39 332	39 332

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	10	84	167
Skulder till koncernföretag		1 878	24
Aktuella skatteskulder		3	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	239	248
Summa kortfristiga skulder		2 204	441

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 112

45 281

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	1	-1	50
Balanseras i ny räkning		-1	1	0
Aktieägartillskott		136		136
Årets resultat*			-136	-136
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	136	-136	50
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	136	-136	50
Balanseras i ny räkning		-136	136	0
Aktieägartillskott		1 150		1 150
Årets resultat*			-1 141	-1 141
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	1 150	-1 141	59

2024040909836

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		560	577
Erhållen ränta		257	93
Erlagd ränta		-1 866	-739
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	351	349
Koncernbidrag		-33	0
Betald skatt		1	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-730	280
---	--	-------------	------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		9	-1
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 210	4 736
Förändring av leverantörsskulder		-83	114
Förändring av kortfristiga skulder		1 845	-39 530

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital		-1 169	-34 401
--	--	---------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		19	-98
Förändring finansiella fordringar		0	-4 969

Kassaflöde från investeringsverksamheten		19	-5 067
---	--	-----------	---------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		0	39 332
Erhållna aktieägartillskott		1 150	136

Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 150	39 468
--	--	--------------	---------------

Årets kassaflöde		0	0
-------------------------	--	----------	----------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

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.

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.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

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.

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.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell skatt 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 saldon genom nettobetalningar

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 hänförliga 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.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Byggnad	100 år
Byggnadsinventarier	5-20 år

Skulder

Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp. Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Skulder som beräknas inflyta inom ett år klassificeras som kortfristiga övriga anses som långfristiga

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.

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 5 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 på moderbolaget Victoriahem Fastigheter AB.

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 14 Långfristiga skulder. 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 343 630kr, 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 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.

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom 1 år	571	587
	571	587

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 838	39 838
Försäljningar/utrangeringar	-3	0
Omklassificeringar	79	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 914	39 838
Ingående avskrivningar	-1 344	-995
Försäljningar/utrangeringar	3	
Årets avskrivningar	-350	-349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 691	-1 344
Utgående redovisat värde	38 223	38 494

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 41 424 (40 698)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 stabilt driftnetto som även det diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Fastigheternas marknadsvärde bedöms separat utifrån fastigheten och ortens specifika förutsättningar. Savills Sverige har utfört en extern värdering av fastigheterna för att verifiera den interna värderingen.

Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Bedömt direktavkastningskrav uppgick per balansdagen till 3,60 % (3,20 %).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 8 733 (8 733) Tkr. Tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga ränteintäkter	-257	-93
	<u>-257</u>	<u>-93</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-1 866	-739
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 866	-739

Not 8 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-76	-99
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	16	32
Summa redovisad skatt	-59	-67

Avstämning av effektiv skattesats

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 082		-69
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	223	20,60	14
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		0		0
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter		0		0
Koncernutjämning ränta		-282		-81
Justering skattemässiga restvärden		0		0
Summa redovisad skatt	-5,48	-59	-97,81	-67

Not 9 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98	0
Inköp	-19	98
Omklassificeringar	-79	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	98
Utgående redovisat värde	0	98

Not 10 Finansiella instrument

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	8	17
Fordringar hos koncernföretag	3 899	1 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	12
Summa finansiella tillgångar	3 920	1 720
Finansiella skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	39 332	39 332
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	84	167
Skulder till koncernföretag	1 878	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239	248
Summa finansiella skulder	41 533	39 771

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 3 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 11 Antal aktier

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

Not 12 Förslag till vinstdisposition

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 150
årets förlust	-1 141
	9
disponeras så att i ny räkning överföres	9

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	-5 517	-5 517
Summa	-5 517	-5 517

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-5 533	-5 533
Aktiverade underskottsavdrag	76		76
Summa	76	-5 533	-5 457

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

Not 14 Långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	-39 332	-39 332
	-39 332	-39 332

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	164	154
Upplupna kostnader fastigheter	75	94
Summa	239	248

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	351	349
	351	349

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

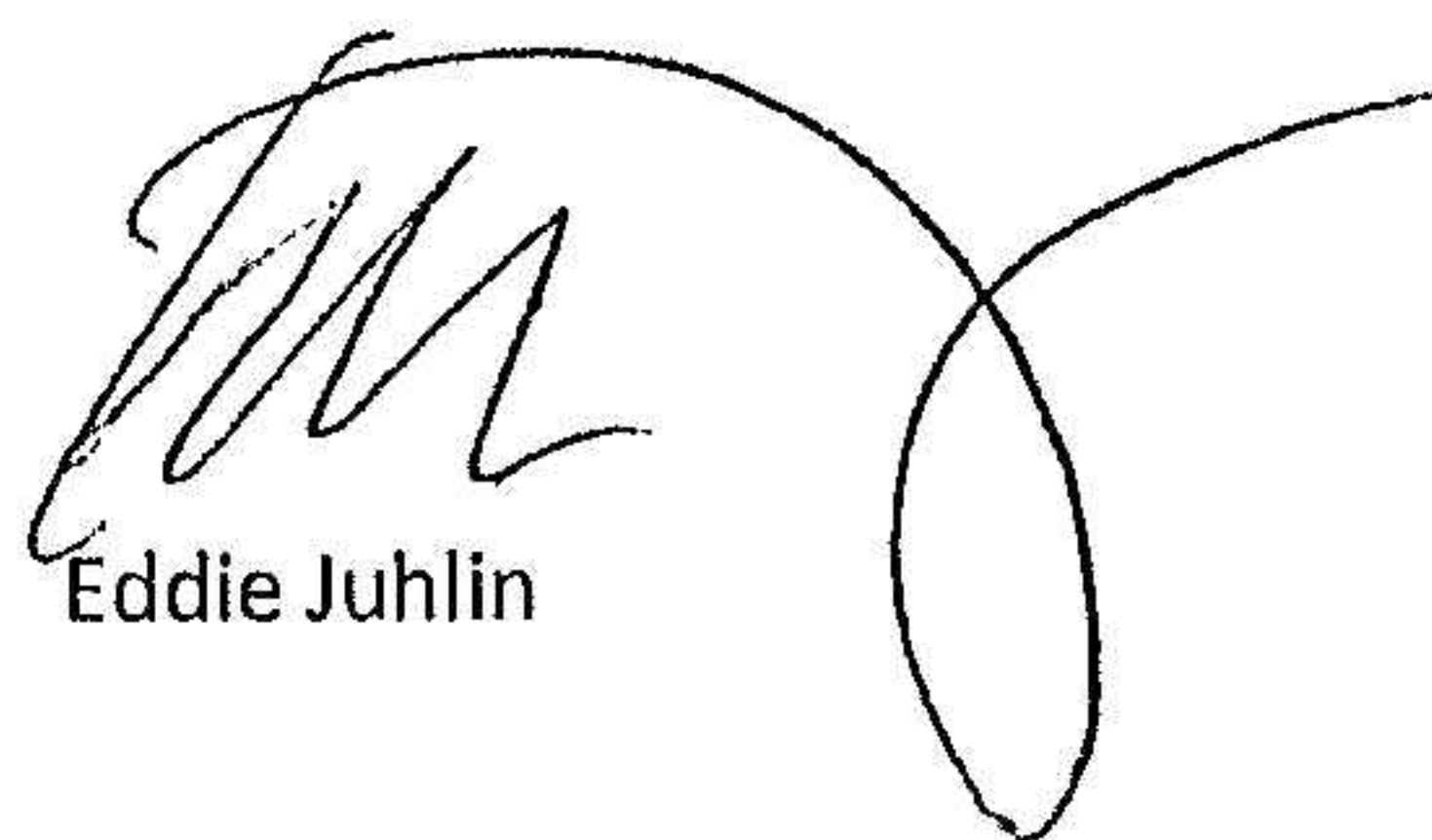
Not 18 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Zenithegie III AB (org.nr 559081-4389) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Malmö den 19 mars 2024



Per Ekelund
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Järnvägsgatan 28 AB, org.nr 559081-4454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Järnvägsgatan 28 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Järnvägsgatan 28 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Järnvägsgatan 28 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 Järnvägsgatan 28 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Victoriahem Järnvägsgatan 28 AB för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Järnvägsgatan 28 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.

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

Malmö den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor