

Årsredovisning
för
Victoriahem Nyfors City AB
556555-8672

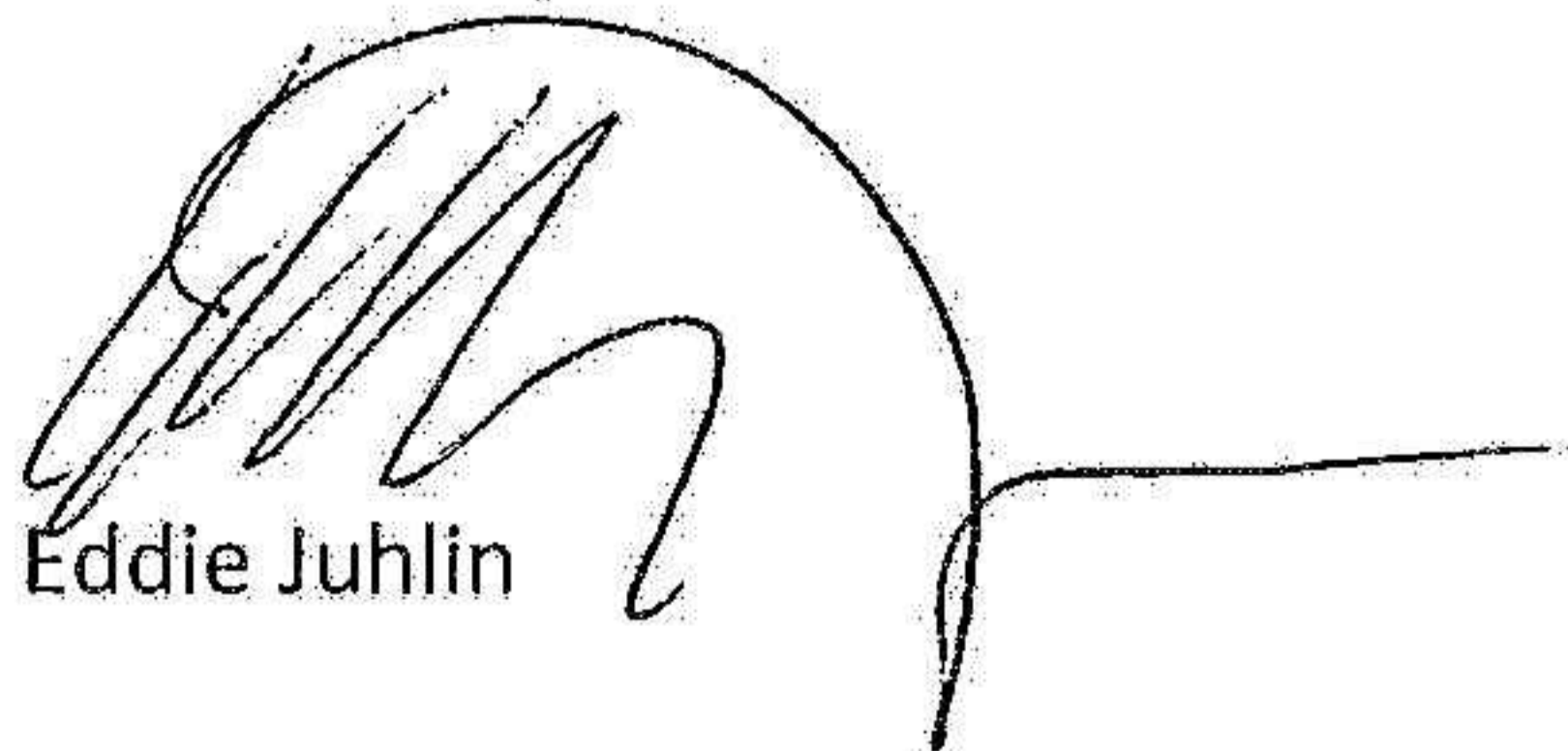
Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

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

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

Stockholm 22 mars 2024


Eddie Juhlin

2024040909178

Årsredovisning

för

Victoriahem Nyfors City AB

556555-8672

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 Nyfors City 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

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Eskilstuna som omfattar 136 bostadslägenheter till en yta av 7 827 kvm samt lokaler om 2 238 kvm, totalt 10 065 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Sten AB (org.nr. 559109-2654) med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 735 Tkr (3,5 Mkr). Den största investeringen avser helrenovering av lägenheter.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Operationella risker

Bolagets resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer såsom fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheterna att ta ut marknadsmässiga 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 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 Fastigheter AB förfogar över ett skattemässigt underskottsavdrag. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebär exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom påverka resultatet. Då koncernen har en stor andel bostäder i portföljen är moms också en betydande kostnadspost, då den inte är avdragsgill för bostäder.

Miljöpåverkan

Victoriahem Fastigheter (konc) 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 | 12 274 | 11 827 | 11 793 | 11 624 | 10 889 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 664 | 3 032 | 3 704 | 1 898 | 2 655 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 7,3 | 13,9 | 19,0 | 11,4 | 17,1 |
| Balansomslutning | 137 043 | 131 063 | 128 332 | 122 504 | 120 982 |
| Soliditet (%) | 16,7 | 16,6 | 15,2 | 13,5 | 12,8 |
| Rörelsemarginal (%) | 33,0 | 34,0 | 36,4 | 38,1 | 42,5 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 16 710 235 |
| årets vinst | 1 031 353 |
| | 17 741 588 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 17 741 588 |
| | 17 741 588 |

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

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 4 | 12 274 | 11 827 |
| Övriga rörelseintäkter | | 321 | 40 |
| | | 12 594 | 11 867 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift- och underhållskostnader | | -4 093 | -4 068 |
| Övriga externa kostnader | | -2 106 | -1 637 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8 | -2 281 | -2 104 |
| Övriga rörelsekostnader | | -13 | -27 |
| | | -8 493 | -7 836 |
| Rörelseresultat | | 4 102 | 4 032 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | 2 361 | 901 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -4 798 | -1 901 |
| Summa resultat från finansiella poster | | -2 438 | -1 000 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 664 | 3 032 |
| Resultat före skatt | | 1 664 | 3 032 |
| Årets skattekostnad | 7, 12 | -632 | -707 |
| *Årets resultat | | 1 031 | 2 325 |
| *Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat | | | |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter 8 73 233 74 356

Pågående arbeten avseende materiella
anläggningstillgångar 9 612 1 048

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag 10 47 170 47 170

Summa anläggningstillgångar 121 016 122 574

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar 121 90

Aktuella skattefordringar 13 15

Fordringar hos koncernföretag 15 726 8 203

Övriga kortfristiga fordringar 33 51

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 11 134 130

16 027 8 490

Summa omsättningstillgångar 14 16 027 8 490

SUMMA TILLGÅNGAR 137 043 131 064

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|----|--------------|--------------|
| Aktiekapital | 15 | 4 000 | 4 000 |
| Reservfond | | 1 100 | 1 100 |
| Summa bundet eget kapital | | 5 100 | 5 100 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|----|---------------|---------------|
| Balanserad vinst eller förlust | 16 | 16 710 | 14 386 |
| Årets resultat | | 1 031 | 2 325 |
| Summa fritt eget kapital | | 17 742 | 16 710 |
| Summa eget kapital | | 22 842 | 21 810 |

Avsättningar

| | | | |
|---------------------------|--------|--------------|--------------|
| Uppskjutna skatteskulder | 12, 13 | 5 849 | 5 217 |
| Summa avsättningar | | 5 849 | 5 217 |

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Skulder till koncernföretag | 14, 17 | 101 139 | 101 139 |
| Summa långfristiga skulder | | 101 139 | 101 139 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|--------------|--------------|
| Leverantörsskulder | 14 | 619 | 1 253 |
| Skulder till koncernföretag | | 4 950 | 107 |
| Övriga kortfristiga skulder | 18 | 245 | 229 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 1 398 | 1 308 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 213 | 2 898 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

137 043

131 064

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 4 000 | 1 100 | 11 474 | 2 912 | 19 486 |
| Balanseras i ny räkning | | | 2 912 | -2 912 | 0 |
| * Årets resultat | | | | 2 325 | 2 325 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 4 000 | 1 100 | 14 386 | 2 325 | 21 811 |
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 4 000 | 1 100 | 14 386 | 2 325 | 21 811 |
| Balanseras i ny räkning | | | 2 325 | -2 325 | 0 |
| * Årets resultat | | | | 1 031 | 1 031 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 4 000 | 1 100 | 16 710 | 1 031 | 22 842 |

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

| | | | |
|--|----|--------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 4 101 | 4 032 |
| Erhållen ränta | | 2 360 | 901 |
| Erlagd ränta | | -4 798 | -1 901 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 20 | 2 294 | 2 130 |
| Betald skatt | | 2 | 206 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 3 959 | 5 368 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -31 | -28 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -7 509 | 45 677 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -633 | 132 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 4 949 | -8 788 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringen av rörelsekapitalet | | 735 | 42 361 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 9 | -735 | -3 546 |
| Förändring finansiella fordringar | 10 | 0 | -47 170 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -735 | -50 716 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 0 | 8 355 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 0 | 8 355 |
| 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 inom koncernen Victoriahem Fastigheter AB, org. nr 556498-9449, med säte i Malmö.

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter 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 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 nettobetalingar.

Förvaltningsfastigheter

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnad
Byggnadsinventarier

Antal år

100 år
5-20 år

Skulder

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

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.

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 redovisningbedömningar, uppskattningar och antaganden

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För vidare information kring värderingsförfarandet vänligen se not 8 Förvaltningsfastigheter.

Not 3 Finansiell riskhantering

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

Finansieringsrisk

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

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 539 692 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 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 1-3 år. Hyresavtalen avser i huvudsak förråd, butik och föreningslokal. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el. Kontrakt avseende uthyrning av bostäder löper till dess att hyresgästen säger upp kontraktet varför någon förfallostruktur ej kan lämnas.

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

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Inom 3 mån | 2 593 | 2 695 |
| 3 mån - 1 år | 0 | 0 |
| 1-5 år | 1 453 | 1 169 |
| Framtida hyresbetalningar | 4 046 | 3 864 |

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, inkassobolag | 12 | 14 |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 2 349 | 886 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 361 | 901 |

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | 4 798 | 1 901 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | 4 798 | 1 901 |

Not 7 Skatt på årets resultat

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | | 2022-01-01 -2022-12-31 | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Redovisad skatt i resultaträkning | | | | |
| Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag | | -658 | | -435 |
| Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader | | 26 | | -272 |
| Summa redovisad skatt | | -632 | | -707 |
| | | | | |
| Avstämning av effektiv skattesats | | | | |
| | | 2023-01-01 -2023-12-31 | | 2022-01-01 -2022-12-31 |
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 1 664 | | 3 032 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -343 | 20,60 | -625 |
| Koncernutjämning ränta | | -290 | | -83 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 0 | | 0 |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | | 0 | | 0 |
| Summa redovisad skatt | -38,01 | -632 | -23,33 | -707 |

Not 8 Förvaltningsfastigheter

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 90 385 | 87 198 |
| Försäljningar/utrangeringar | -51 | -153 |
| Omklassificeringar | 1 171 | 3 340 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 91 505 | 90 385 |
| Ingående avskrivningar | -16 029 | -14 052 |
| Försäljningar/utrangeringar | 38 | 126 |
| Årets avskrivningar | -2 281 | -2 104 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -18 272 | -16 029 |
| Utgående redovisat värde | 73 233 | 74 356 |

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 220 886 Tkr (249 186 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 4,1 % (3,60%).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 6 715 Tkr (6 715 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

Not 9 Pågående nyanläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 048 | 842 |
| Inköp | 735 | 3 546 |
| Omklassificeringar | -1 171 | -3 340 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 612 | 1 048 |
| Utgående redovisat värde | 612 | 1 048 |

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 47 170 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 47 170 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 47 170 | 47 170 |
| Utgående redovisat värde | 47 170 | 47 170 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 82 | 71 |
| Förutbetalda fastighetskostnader | 16 | 19 |
| Upplupna bredbandsintäkter | 36 | 36 |
| Övriga upplupna intäkter | 0 | 5 |
| Summa | 134 | 130 |

Not 12 Uppskjuten skatteskuld

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------|-------------|
| | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Belopp vid årets ingång | -5 217 | -4 509 |
| Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen | -632 | -707 |
| Belopp vid årets utgång | -5 849 | -5 217 |

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Avskrivning av anläggningstillgångar | | -6 490 | -6 490 |
| Aktiverade underskottsavdrag | 641 | | 641 |
| Summa | 641 | -6 490 | -5 849 |

2022-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Avskrivning av anläggningstillgångar | | -6 515 | -6 515 |
| Aktiverade underskottsavdrag | 1 299 | | 1 299 |
| Summa | 1 299 | -6 515 | -5 217 |

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

Not 14 Finansiella instrument

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Finansiella tillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Hyses- och kundfordringar | 121 | 90 |
| Fordringar hos koncernföretag | 15 726 | 8 203 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 33 | 51 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 134 | 130 |
| Summa finansiella tillgångar | 16 014 | 8 474 |
| Finansiella skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till koncernföretag | 101 139 | 101 139 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Leverantörsskulder | 619 | 1 253 |
| Skulder till koncernföretag | 4 950 | 107 |
| Övriga kortfristiga skulder | 245 | 229 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 398 | 1 307 |
| Summa finansiella skulder | 108 352 | 104 035 |

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 som övriga finansiella skulder.

Not 15 Antal aktier

| | Antal aktier | Kvotvärde |
|-------------------|--------------|--------------|
| Antal aktier (st) | 1 000 | 4 000 |
| | 1 000 | 4 000 |

Not 16 Förslag till vinstdisposition

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|------------------|--------|
| balanserad vinst | 16 710 |
| årets vinst | 1 031 |
| | <hr/> |
| | 17 742 |

disponeras så att

I ny räkning överföres

17 742

Not 17 Förfallotider långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

| | | |
|----------------|---------|---------|
| Senare än 5 år | 101 139 | 101 139 |
| | <hr/> | |
| | 101 139 | 101 139 |

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

| | | |
|----------------|-------|-----|
| Övriga skulder | 245 | 229 |
| Summa | <hr/> | |
| | 245 | 229 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

| | | |
|--------------------------------|-------|-------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 981 | 907 |
| Upplupna kostnader fastigheter | 417 | 400 |
| Summa | <hr/> | |
| | 1 398 | 1 307 |

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2023-12-31

2022-12-31

| | | |
|----------------------|-------|-------|
| Avskrivningar | 2 294 | 2 104 |
| Realisationsresultat | 0 | 27 |
| | <hr/> | |
| | 2 294 | 2 130 |

Victoriahem Nyfors City AB
Org.nr 556555-8672

20 (20)

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

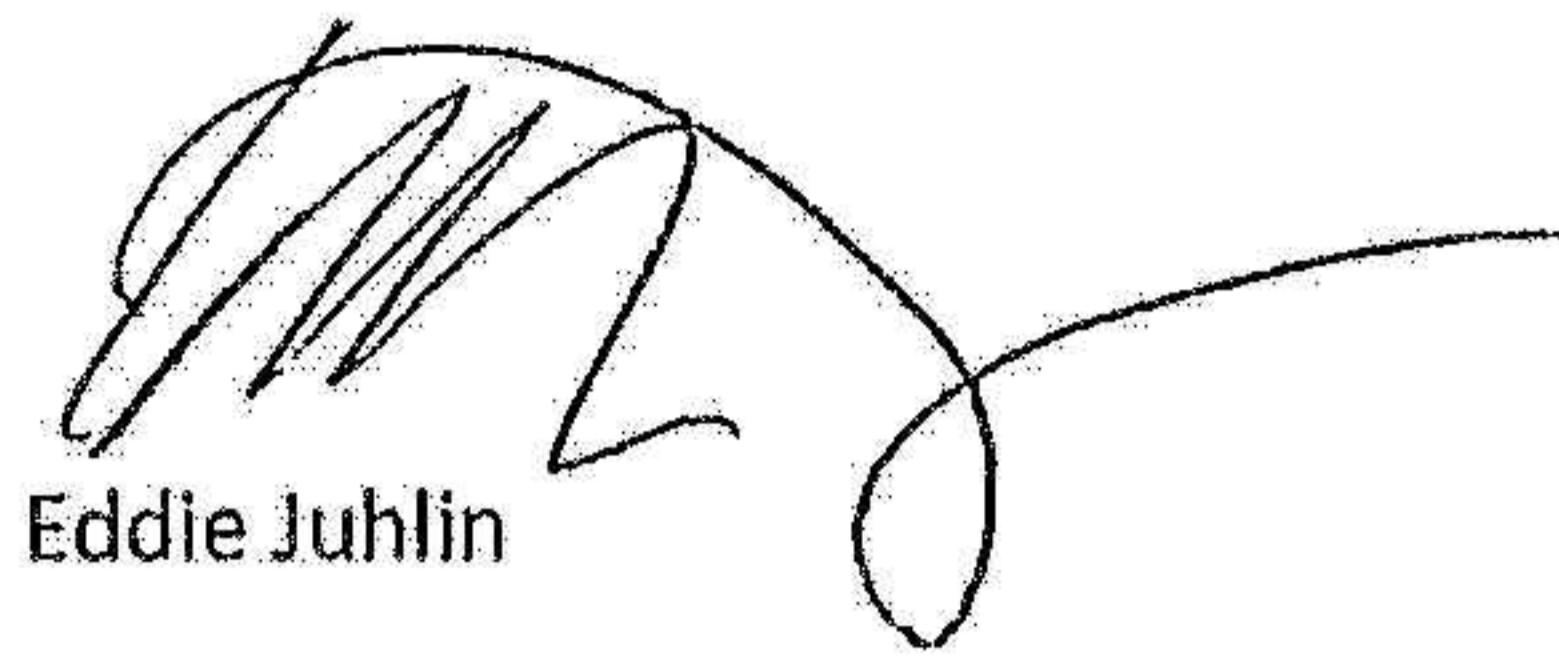
Not 22 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Sten AB (org.nr 559109-2654) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Stockholm 19 mars 2024



Per Ekelund
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Nyfors City AB, org.nr 556555-8672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Nyfors City 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 Nyfors City 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 Nyfors City 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 Nyfors City 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 Nyfors City 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Nyfors City AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.*

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 Akerlund
Auktoriserad revisor