

Årsredovisning för
SAL Vallstanäs 2:344 AB

559485-2971

Räkenskapsåret

2024-05-30 - 2025-04-30

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-10-30.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Per Sjöblom
Styrelseledamot

2025-10-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SAL Vallstanäs 2:344 AB, 559485-2971, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-30 - 2025-04-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets strategi är att identifiera och utveckla fastigheter med betydande värdepotential, där aktiva insatser inom planarbete, projektering och förvaltning skapar mervärde. Genom kombinationen av teknisk expertis, kommersiell förståelse och entreprenöriell drivkraft är SAL Vallstanäs 2:344 AB en flexibel och pålitlig partner i hela värdekedjan - från markförvärv till färdig fastighet.

VD-kommentar

Det gångna året markerar början på en ny och mycket spännande fas för SAL Vallstanäs 2:344 AB. Med förvärvet i Rosersberg har vi tagit ett avgörande steg i vår långsiktiga strategi - att utveckla fastigheter med verklig betydelse, både kommersiellt och samhällsmässigt.

Vi står nu med en stark position i ett av regionens mest attraktiva områden, med färdig detaljplan, tydliga myndighetsbesked och en potential som få projekt kan mäta sig med. De närmaste åren handlar om att förverkliga den potentialen - steg för steg, i takt med marknaden och tillsammans med rätt partners.

Framtiden för SAL Vallstanäs 2:344 AB är både spännande och möjlighetsrik, och vi ser med stor tillförsikt fram emot nästa fas i bolagets utveckling.

Ludwig Askervall
Verkställande direktör

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rosersberg - ett strategiskt markinnehav med nationell betydelse

Under verksamhetsåret har SAL Vallstanäs 2:344 AB genomfört ett strategiskt förvärv av en större fastighet i Rosersberg, Sigtuna kommun - ett av Sveriges mest attraktiva lägen för logistik, industri och datacenteretableringar. Området ligger i direkt anslutning till E4:an och Arlanda flygplats, med utmärkta kommunikationer och stark infrastruktur.

Fastigheten omfattar cirka 45 000 kvm BTA enligt gällande detaljplan, som medger en bred användning inom logistik, industri, handel, kontor och datacenter. Detaljplanen är helt klar, och samtliga avtal och samordningar med Trafikverket, A-Train (Arlanda Express) och Sigtuna kommun har färdigställts. Det innebär att området är byggklart och redo för genomförande - en ovanligt stark position i en region med kraftigt begränsad tillgång till färdigplanerad mark.

Parallellt har bolaget påbörjat en projektering inför kommande ansökan om detaljplaneändring för att utöka byggrätten med cirka 20 000 kvm BTA, vilket bedöms kunna tillföra ett betydande framtida värde. Detta steg möjliggör en total utvecklingsvolym på upp mot 65 000 kvm BTA, vilket placerar projektet bland de större privata sammanhållande markinnehaven i norra Stockholmsområdet.

Områdets strategiska läge, redan färdiga infrastrukturavtal och flexibla planförutsättningar gör att fastigheten bedöms ha mycket hög attraktivitet för framtida etableringar inom exempelvis datacenter, logistik och storskalig handel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- o Förvärv av fastighet i Rosersberg, Sigtuna kommun
- o Färdigställande av samtliga avtal med Trafikverket, A-Train och Sigtuna kommun
- o Inledande arbete inför ansökan om planändring för ytterligare ca 20 000 kvm BTA
- o Marknadsdialoger med större svenska och internationella aktörer inom logistik och datacenter
- o Påbörjad projektering och konceptutveckling för framtida byggnation

Bolagets huvudsakliga fokus under året har varit värdeupbyggnad genom plan- och markutveckling. Det

redovisade resultatet påverkas därför främst av investeringar i projektering, planprocess och förvärv, snarare än löpande driftnetto.

Fastigheten i Rosersberg bedöms redan i nuvarande planläge ha ett betydande övervärde i förhållande till anskaffningskostnaden, vilket återspeglar det attraktiva läget och den kraftigt ökande efterfrågan på färdigplanerad mark i regionen.

Bolaget har en stark finansiell position, med god likviditet och hög soliditet, vilket möjliggör både fortsatt utveckling i egen regi och framtida saminvesteringar.

SAL Vallstanäs 2:344 AB går in i nästa räkenskapsår med en tydlig och offensiv utvecklingsagenda. Fokus ligger på att realisera och kapitalisera värdet i Rosersbergsfastigheten genom planfördjupning, marknadsförhandlingar och potentiella delprojekt.

Under 2025 kommer bolaget att:

- o Fullfölja planändringen för ytterligare byggrätt om ca 20 000 kvm BTA
- o Fördjupa förhandlingar med etableringsintressenter inom logistik och datacenter
- o Utvärdera partnerskap, delägarlösningar eller joint ventures för genomförande
- o Initiera markarbeten och teknisk planering inför byggstart

Sammanfattning

Förvärvet i Rosersberg innebär inte bara en strategisk positionering utan även ett markinnehav av betydande värde. En oberoende värdering genomförd av Forum Fastighetsekonomi i november 2023 fastställer marknadsvärdet till cirka 210 miljoner kronor, med ytterligare uppsida genom planändringen som tillför omkring 20 000 m² BTA. Värderingen inkluderar cirka 45 000 m² BTA byggrätt och bekräftar en tydlig värdeökning i förhållande till anskaffningsvärdet. Vid fullt genomförd planändring, som tillför ytterligare 20 000 m² BTA, bedöms fastighetens marknadsvärde kunna öka avsevärt.

Flerårsöversikt

	Belopp i kr 2024/2025
Resultat efter finansiella poster	-29 289
Soliditet %	9,9

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Årets resultat
Insatt kapital vid bolagets start	25 000		
Uppskrivning av anläggningstillgång		1 837 836	
Årets resultat			-29 289
Belopp vid årets utgång	25 000	1 837 836	-29 289

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Årets resultat	-29 289
Summa	-29 289
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	-29 289
Summa	-29 289

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-05-30 - 2025-04-30</i>
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader		-29 289
Summa rörelsekostnader		-29 289
Rörelseresultat		-29 289
Resultat efter finansiella poster		-29 289
Resultat före skatt		-29 289
Årets resultat		-29 289

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-04-30</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	2	16 000 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	2 128 654
Summa materiella anläggningstillgångar		18 128 654
Summa anläggningstillgångar		18 128 654
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar		441 430
Summa kortfristiga fordringar		441 430
Kassa och bank		
Kassa och bank		23 200
Summa kassa och bank		23 200
Summa omsättningstillgångar		464 630
SUMMA TILLGÅNGAR		18 593 284

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-04-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25 000
Uppskrivningsfond		1 837 836
Summa bundet eget kapital		1 862 836
Fritt eget kapital		
Årets resultat		-29 289
Summa fritt eget kapital		-29 289
Summa eget kapital		1 833 547
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	4	14 164 025
Summa långfristiga skulder		14 164 025
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		2 205 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		390 421
Summa kortfristiga skulder		2 595 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 593 284

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Byggnader och mark

	2025-04-30
Förändringar av anskaffningsvärden	
Inköp	14 162 164
Utgående anskaffningsvärden	14 162 164
Förändringar av uppskrivningar	
Årets uppskrivningar	1 837 836
Utgående uppskrivningar	1 837 836
Redovisat värde	16 000 000

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-04-30
Förändringar av anskaffningsvärden	
Nedlagda utgifter	2 128 654
Utgående anskaffningsvärden	2 128 654
Redovisat värde	2 128 654

Not 4 Långfristiga skulder

	2025-04-30
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	13 914 125

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-04-30
Fastighetsinteckningar	40 000 000
Summa ställda säkerheter	40 000 000

Underskrifter

Sigtuna

Per Sjöblom 2025-10-30
Per Sjöblom Datum
Styrelseordförande

Lars Lundqvist 2025-10-30
Lars Lundqvist Datum
Styrelseledamot

Ludwig Askervall 2025-10-30
Ludwig Askervall Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-10-30

Michael Dalestig
Michael Dalestig
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i SAL Vallstanäs 2:344 AB, org.nr 559485-2971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SAL Vallstanäs 2:344 AB för räkenskapsåret 2024-05-30 -- 2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SAL Vallstanäs 2:344 ABs finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till SAL Vallstanäs 2:344 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SAL Vallstanäs 2:344 AB för räkenskapsåret 2024-05-30 -- 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till SAL Vallstanäs 2:344 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås
2025-10-30

Michael Dalestig
Michael Dalestig
Auktoriserad revisor