

# Årsredovisning

för

## Value Real Estate Investment Sweden AB

559362-4470

Räkenskapsåret

2022-04-01 - 2023-03-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-21.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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:

Mattias Bülow, Styrelseledamot

2023-06-22

Styrelsen för Value Real Estate Investment Sweden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-04-01 - 2023-03-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska äga och förvalta aktier och andelar i dotter- och intressebolag samt bedriva transaktionstjänster i fastighetsbranschen samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under året förvärvat ytterliggare andelar i Vendus Sweden AB (publ), org. nr 559352-0165.

Under räkenskapsåret har bolaget fusionerats med Real Value Nordic AB, org. nr 556927-2684, samt förvärvat REAL Value Invest Cubx 23 AB, org. nr 559357-7546.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2022</b> (3 mån)
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	15 254	8 893
Soliditet (%)	14,8	10,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	0	8 893 211	<b>8 918 211</b>
Utdelning		-8 800 000		<b>-8 800 000</b>
Balanseras i ny räkning		8 893 211	-8 893 211	<b>0</b>
Fusionsresultat		94 061		<b>94 061</b>
Årets resultat			15 225 741	<b>15 225 741</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>187 272</b>	<b>15 225 741</b>	<b>15 438 013</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	187 272
årets vinst	15 225 741
	<b>15 413 013</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	6 100 000
i ny räkning överföres	9 313 013
	<b>15 413 013</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

Not

2022-04-01  
-2023-03-31

2022-01-26  
-2022-03-31  
(3 mån)

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Övriga rörelseintäkter

1 979 480

0

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-119 946

-6 789

**Summa rörelsekostnader**

**-119 946**

**-6 789**

**Rörelseresultat**

**1 859 534**

**-6 789**

### Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

15 116 893

8 900 000

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

299 330

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 021 665

0

**Summa finansiella poster**

**13 394 558**

**8 900 000**

**Resultat efter finansiella poster**

**15 254 091**

**8 893 211**

**Resultat före skatt**

**15 254 091**

**8 893 211**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-28 350

0

**Årets resultat**

**15 225 741**

**8 893 211**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-03-31</b>	<b>2022-03-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	44 901 370	41 637 386
Fordringar hos koncernföretag	3	2 631 893	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	48 400 000	38 400 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	7 746 837	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 680 100</b>	<b>80 037 386</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 680 100</b>	<b>80 037 386</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	8 900 000
Övriga fordringar		118 968	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>118 968</b>	<b>8 900 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		286 002	18 211
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>286 002</b>	<b>18 211</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>404 970</b>	<b>8 918 211</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>104 085 070</b>	<b>88 955 597</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-03-31</b>	<b>2022-03-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		187 272	0
Årets resultat		15 225 741	8 893 211
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 413 013</b>	<b>8 893 211</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 438 013</b>	<b>8 918 211</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6		
Skulder till koncernföretag		79 400 000	79 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>79 400 000</b>	<b>79 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		7 170 000	637 386
Skatteskulder		92 057	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 985 000	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 247 057</b>	<b>637 386</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>104 085 070</b>	<b>88 955 597</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Andelar i koncernföretag

	2023-03-31	2022-03-31
Ingående anskaffningsvärden	41 637 386	0
Inköp	25 000	41 637 386
Lämnade aktieägartillskott	3 487 697	0
Fusion	-248 713	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 901 370</b>	<b>41 637 386</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 901 370</b>	<b>41 637 386</b>

### Not 3 Fordringar hos koncernföretag

	2023-03-31	2022-03-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	2 631 893	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 631 893</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 631 893</b>	<b>0</b>

**Not 4 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2023-03-31</b>	<b>2022-03-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	38 400 000	0
Inköp	10 000 000	38 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 400 000</b>	<b>38 400 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 400 000</b>	<b>38 400 000</b>

**Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-03-31</b>	<b>2022-03-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	7 746 837	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 746 837</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 746 837</b>	<b>0</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2023-03-31</b>	<b>2022-03-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller 2-5 år från balansdagen	79 400 000	79 400 000
	<b>79 400 000</b>	<b>79 400 000</b>

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2023-06-21

*Mattias Bülow*  
Mattias Bülow  
Styrelseordförande

*Jens Rastad*  
Jens Rastad  
Styrelseledamot

*Mats Rengstedt*  
Mats Rengstedt  
Styrelseledamot

*Sorin Valdman*  
Sorin Valdman  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-21

*Daniel Faxéus*  
Daniel Faxéus  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Value Real Estate Investment Sweden AB, org.nr 559362-4470

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Value Real Estate Investment Sweden AB för räkenskapsåret 2022-04-01 -- 2023-03-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Value Real Estate Investment Sweden ABs finansiella ställning per den 31 mars 2023 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 Value Real Estate Investment Sweden 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. Risker 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 Value Real Estate Investment Sweden AB för räkenskapsåret 2022-04-01 -- 2023-03-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Value Real Estate Investment Sweden 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sverige 2023-06-21

*Daniel Faxéus*

Daniel Faxéus

Auktoriserad revisor