

# Årsredovisning

för

## Value Real Estate Investment Sweden AB

559362-4470

Räkenskapsåret

2024-04-01 - 2025-03-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-24.

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

2025-07-01

Styrelsen för Value Real Estate Investment Sweden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-04-01 - 2025-03-31, bolagets fjärde räkenskapsår.

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*

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2022</b> (3 mån)
Nettoomsättning	0	672	0	0
Resultat efter finansiella poster	47 794	3 877	15 254	8 893
Soliditet (%)	65,0	14,3	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	9 313 013	3 385 126	<b>12 723 139</b>
Balanseras i ny räkning		3 385 126	-3 385 126	<b>0</b>
Årets resultat			47 794 363	<b>47 794 363</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>12 698 139</b>	<b>47 794 363</b>	<b>60 517 502</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 698 139
årets vinst	47 794 363
	<b>60 492 502</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	60 492 502
	<b>60 492 502</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-04-01  
-2025-03-31

2023-04-01  
-2024-03-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	0	672 000
Övriga rörelseintäkter	0	2 562 240

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-77 062	-116 589
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-77 062</b>	<b>-116 589</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-77 062</b>	<b>3 117 651</b>

### Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag	50 140 000	2 417 141
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	287 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 084	219 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 290 660	-2 165 587
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>47 871 424</b>	<b>759 220</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>47 794 363</b>	<b>3 876 871</b>

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag	0	-240 193
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>-240 193</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>47 794 363</b>	<b>3 636 678</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	0	-251 552
<b>Årets resultat</b>	<b>47 794 363</b>	<b>3 385 126</b>

## Balansräkning

Not

2025-03-31

2024-03-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	2	49 536 515	44 343 520
Fordringar hos koncernföretag	3	0	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	0	38 399 113
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	42 400 044	4 000 907
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 936 559</b>	<b>86 743 540</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 936 559</b>	<b>86 743 540</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		69 000	2 391 516
Övriga fordringar		5 490	119 045
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 490</b>	<b>2 510 561</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 038 274	2 318
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 038 274</b>	<b>2 318</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 112 764</b>	<b>2 512 879</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

93 049 323

89 256 419

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-03-31</b>	<b>2024-03-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		12 698 139	9 313 013
Årets resultat		47 794 363	3 385 126
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>60 492 502</b>	<b>12 698 139</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 517 502</b>	<b>12 723 139</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6		
Skulder till koncernföretag		27 401 026	73 829 133
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 401 026</b>	<b>73 829 133</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		4 765 673	2 404 097
Skatteskulder		251 552	280 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 570	20 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 130 795</b>	<b>2 704 147</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 049 323</b>	<b>89 256 419</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 huvudintäkter, 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

	2025-03-31	2024-03-31
Ingående anskaffningsvärden	44 343 520	44 901 370
Inköp	6 761 375	0
Försäljningar	0	-5 050
Utdelning	-1 853 527	-552 800
Lämnade aktieägartillskott	285 147	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 536 515</b>	<b>44 343 520</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 536 515</b>	<b>44 343 520</b>

### Not 3 Fordringar hos koncernföretag

	2025-03-31	2024-03-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 631 893
Omklassificeringar	0	-2 631 893
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2025-03-31</b>	<b>2024-03-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	38 399 113	48 400 000
Inköp	17 208 100	7 404 980
Försäljningar	-17 208 076	-17 405 867
Omklassificeringar	-38 399 137	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>38 399 113</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>38 399 113</b>

**Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2025-03-31</b>	<b>2024-03-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 000 907	7 746 837
Inköp	0	4 000 907
Försäljningar	0	-7 746 837
Omklassificeringar	38 399 137	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 400 044</b>	<b>4 000 907</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 400 044</b>	<b>4 000 907</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2025-03-31</b>	<b>2024-03-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller 2-5 år från balansdagen	27 401 026	73 829 133
	<b>27 401 026</b>	<b>73 829 133</b>

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025-06-24

*Mattias Bülow*  
Mattias Bülow  
Styrelseordförande

*Jens Rastad*  
Jens Rastad  
Styrelseledamot

*Mats Rengstedt*  
Mats Rengstedt  
Styrelseledamot

*Sorin Valdman*  
Sorin Valdman  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-24

*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 2024-04-01 -- 2025-03-31.

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 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 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. 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 Value Real Estate Investment Sweden AB för räkenskapsåret 2024-04-01 -- 2025-03-31 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sverige  
2025-06-24

*Daniel Faxéus*  
Daniel Faxéus  
Auktoriserad revisor