

Styrelsen för

Improve Estate i Göteborg AB

Org nr 556958-7636

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 maj 2024 - 30 april 2025

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Underskrifter	5

Undertecknad styrelseledamot i **Improve Estate i Göteborg AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 8 juli 2025.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 4 november 2025



Peter Rundqvist

Styrelsen för

Improve Estate i Göteborg AB

Org nr 556958-7636

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 maj 2024 - 30 april 2025

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Underskrifter	5

202511201793

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar aktier och värdepapper som i allt väsentligt är fastighetsrelaterade. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Improve AB, org nr 556897-2839 med säte i Göteborg.

Flerårsöversikt

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	37 817 185	-805 037	-300 164	-348 559
Soliditet	97%	3%	2%	1%

Förändringar i eget kapital

		Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat
Vid årets början	2024-05-01	50 000	894 630
Årets resultat			38 474 185
Vid årets slut	2025-04-30	50 000	39 368 815

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 39 368 815, disponeras enligt följande:

Utdelning [500 aktier * 50 000 kr]	25 000 000
Balanseras i ny räkning	14 368 815
Summa	<u>39 368 815</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2025111201794

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-05-01 -2025-04-30</i>	<i>2023-05-01 -2024-04-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		—	—
Summa rörelseintäkter		—	—
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		—	—
Summa rörelsekostnader		—	—
Rörelseresultat		—	—
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt		38 474 023	—
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			287 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-656 838	-1 092 478
Summa finansiella poster		<u>37 817 185</u>	<u>-805 037</u>
Resultat efter finansiella poster		37 817 185	-805 037
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		657 000	1 093 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>657 000</u>	<u>1 093 000</u>
Resultat före skatt		38 474 185	287 963
Skatter			
Skatt på årets resultat		—	—
Årets resultat		<u>38 474 185</u>	<u>287 963</u>

202511201795

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	28 368 177	27 733 335
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 368 177	27 733 335
Summa anläggningstillgångar		28 368 177	27 733 335
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		—	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		—	—
Summa kortfristiga fordringar		—	—
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 351 575	5 739
Summa kassa och bank		12 351 575	5 739
Summa omsättningstillgångar		12 351 575	5 739
SUMMA TILLGÅNGAR		40 719 752	27 739 074

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		894 630	606 667
Årets resultat		38 474 185	287 963
Summa fritt eget kapital		39 368 815	894 630
Summa eget kapital		39 418 815	944 630
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	—	6 000 000
Skulder till koncernföretag	4	1 300 937	20 794 444
Summa långfristiga skulder		1 300 937	26 794 444
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		—	—
Summa kortfristiga skulder		—	—
		1 300 937	26 794 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 719 752	27 739 074

202511201796

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Räntekostnader, koncernföretag	-404 493	-619 644
Övrigt	-252 345	-472 834
	<u>-656 838</u>	<u>-1 092 478</u>

Not 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-04-30	2024-04-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 733 335	29 399 985
Förvärv	5 000 000	-
Avyttring	-4 365 158	-1 666 650
Vid årets slut	<u>28 368 177</u>	<u>27 733 335</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 368 177	27 733 335

Not 4 Skulder till koncernföretag

	2025-04-30	2024-04-30
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	-1 300 938	20 794 444

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-04-30	2024-04-30
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 6 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Improve AB, org nr 556897-2839 med säte i Göteborg.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Peter Rundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jeanette Disebäck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Improve Estate i Göteborg AB, org. nr 556958-7636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Improve Estate i Göteborg AB för räkenskapsåret 2024-05-01—2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Improve Estate i Göteborg ABs finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Improve Estate i Göteborg 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 Improve Estate i Göteborg AB för räkenskapsåret 2024-05-01—2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Improve Estate i Göteborg AB enligt god revisors sed 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 styrelseledamoten 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.

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 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Göteborg det datum som framgår av min elektroniska signatur

Jeanette Disebäck
Auktoriserad revisor

2025111201799

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Lars Peter Rundqvist

Underskrivare 1

Serienummer: 958e91d66eb3cb[...]4a9a20641d46b

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-07-07 08:03:11 UTC



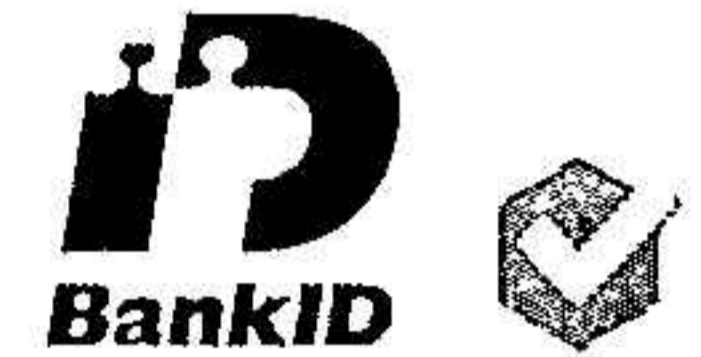
Jeanette Elisabeth Disebäck

Underskrivare 2

Serienummer: 8b04d5d9f37cfd[...]e7d88ed9aa2a6

IP: 213.64.xxx.xxx

2025-07-08 06:50:54 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: G8DWT-UW6ME-D75CD-X53ZE-S5NOP-MSZP3