

Årsredovisning för

# Valentin Fastigheter Visby AB

556915-7042

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Valentin Fastigheter Visby AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.



Joachim Kuylenstierna

Årsredovisning för  
**Valentin Fastigheter Visby AB**  
556915-7042

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1    |
| Resultaträkning        | 2    |
| Balansräkning          | 3-4  |
| Noter                  | 5-6  |
| Underskrifter          | 7    |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Valentin Fastigheter Visby AB, 556915-7042, med säte i Gotland får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Gotland ska bedriva fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Visby Borgen 27 i Visby.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har fusionerats med Marvikens Hallar AB

Årets resultat uppgår till ett negativt belopp om 5 597 tkr.  
Kortfristiga skulder överstiger kortfristiga fordringar med 34 105 tkr  
Lånet förfaller i sin helhet med 17 290 tkr under 2025.  
Bolagets likviditet bedöms ansträngd, vid årsredovisningens avgivande finns inga beslut om refinansiering av befintliga lån.

#### Moderbolag

Företaget är helägt dotterföretag till Exclbr AB, org nr 556572-8580 med säte i Stockholm.

#### Flerårsöversikt

|                                   | 2024   | 2023 | 2021/2022 | Belopp i kkr<br>2020/2021 |
|-----------------------------------|--------|------|-----------|---------------------------|
| Nettoomsättning                   | 1 090  | 935  | 1 537     | 1 346                     |
| Resultat efter finansiella poster | -5 597 | -176 | 486       | 655                       |
| Soliditet, %                      | 1      | 22   | 23        | 21                        |

#### Förändringar i eget kapital

|                       | Aktie-<br>kapital | Fritt eget<br>kapital |
|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Vid årets början      | 50                | 2 270                 |
| Fusionsresultat       |                   | -24                   |
| Årets resultat        |                   | -5 597                |
| <b>Vid årets slut</b> | <b>50</b>         | <b>-3 351</b>         |

#### Resultatdisposition

|  | Belopp i kkr |
|--|--------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -24 000, disponeras enligt följande: |              |
| Balanserat resultat  | 5 573        |
| Årets resultat   | -5 597       |
| Totalt   | -24          |
| Disponeras för   |              |
| Balanseras i ny räkning  | -24          |
| Summa  | -24          |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| Belopp i kkr  | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning   |     | 1 090                     | 935                       |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |     | <b>1 090</b>              | <b>935</b>                |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader   |     | -806                      | -671                      |
| Övriga externa kostnader  |     | -251                      | -55                       |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -4 705                    | -215                      |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-5 762</b>             | <b>-941</b>               |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>-4 672</b>             | <b>-6</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 4                         | -                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 2   | -929                      | -171                      |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-925</b>               | <b>-171</b>               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-5 597</b>             | <b>-177</b>               |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |     |                           |                           |
| Lämnade koncernbidrag   |     | -                         | -21                       |
| Förändring av periodiseringsfonder  |     | -                         | 75                        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |     | <b>-</b>                  | <b>54</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>-5 597</b>             | <b>-123</b>               |
| <b>Skatter</b>  |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>-5 597</b>             | <b>-123</b>               |

2025072902606

## Balansräkning

| Belopp i kkr                                 | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 3   | 34 000     | 9 910      |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 4   | 60         | 101        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 34 060     | 10 011     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 34 060     | 10 011     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | -          | 25         |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | -          | 846        |
| Övriga fordringar                            |     | 266        | 167        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 2          | 2          |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 268        | 1 040      |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 275        | 197        |
| Summa kassa och bank                         |     | 275        | 197        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 543        | 1 237      |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 34 603     | 11 248     |

2025072902607

## Balansräkning

| Belopp i kkr                                 | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Aktiekapital                                 |     | 50         | 50         |
| Reservfond                                   |     | 24         | -          |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 74         | 50         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | 5 573      | 2 392      |
| Årets resultat                               |     | -5 597     | -123       |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -24        | 2 269      |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 50         | 2 319      |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |     |            |            |
| Periodiseringsfonder                         |     | 180        | 180        |
| Summa obeskattade reserver                   |     | 180        | 180        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6   | 17 290     | 8 307      |
| Leverantörsskulder                           |     | 44         | 154        |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 16 669     | 18         |
| Övriga skulder                               |     | 10         | -          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 360        | 270        |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 34 373     | 8 749      |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 34 603     | 11 248     |

2025072902608

## Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar                    | År |
|--|----|
| Materiella anläggningstillgångar:        |    |
| -Byggnader                               | 50 |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 5  |

#### Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | -929                      | -171                      |
| <b>Summa</b>           | <b>-929</b>               | <b>-171</b>               |

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |               |               |
| -Vid årets början                       | 11 567        | 11 567        |
| -Omklassificeringar                     | 28 753        | -             |
| -Nedskrivningar                         | -4 132        | -             |
|   | <u>36 188</u> | <u>11 567</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |               |               |
| -Vid årets början                       | -1 657        | -1 484        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -531          | -173          |
|   | <u>-2 188</u> | <u>-1 657</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>34 000</b> | <b>9 910</b>  |

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |            |            |
| -Vid årets början                       | 265        | 265        |
| Vid årets slut                          | 265        | 265        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |            |            |
| -Vid årets början                       | -164       | -122       |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden   | -41        | -42        |
| Vid årets slut                          | -205       | -164       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>60</b>  | <b>101</b> |

#### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

|                     | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förfaller inom 1 år | 17 290                    | 8 307                     |
|                     | <b>17 290</b>             | <b>8 307</b>              |

#### Not 6 Finansiering och likviditet

Bolaget finansierar fastigheten delvis genom banklån. Nuvarande banklån förfaller till betalning i sin helhet under. Aktiviteter pågår rörande refinansiering. Ny finansiering är inte på plats vid årsredovisningens avgivande.

#### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

|                                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <i>Ställda panter och säkerheter</i> |            |            |
| Fastighetsinteckningar               | 19 000     | 9 370      |

#### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett.

2025072902610

## Underskrifter

Visby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joachim Kuylenstierna

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCooper AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

2025072902611

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

VALENTIN FASTIGHETER VISBY AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-30 18:57:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOACHIM KUYLENSTIERNA

Joachim Kuylenstierna

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-30 21:17:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025072902612

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Valentin Fastigheter Visby AB, org.nr 556915-7042

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Valentin Fastigheter Visby AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Valentin Fastigheter Visby ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Valentin Fastigheter Visby AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Valentin Fastigheter Visby AB enligt god revisors sed 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.

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen och not 6 i årsredovisningen av vilka framgår att bolaget redovisar en förlust på 5 597 tkr för det år som slutade den 31 december 2024 och att bolagets kortfristiga skulder per detta datum översteg dess totala tillgångar med 34 105 tkr. Dessa förhållanden tyder, tillsammans med de andra omständigheter som nämns i not 6, på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 revisions sed 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](http://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 Valentin Fastigheter Visby AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Valentin Fastigheter Visby 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-06-30 21:17:12 UTC***

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025072902615