

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Klövern Elvira AB
559252-1388

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|-----------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Förändringar i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 juni 2023



Mathias Wallestam
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Klövern Elvira AB

559252-1388

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|-----------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Förändringar i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |



Klövern Elvira AB
559252-1388

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom.

Bolaget har under året bytt namn från Klöver Elvira AB till Corem Elvira AB och sedan åter tillbaka till Klöver Elvira AB.

Företagets säte är Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fått ett nytt moderbolag i Klöver Claudia AB, org nr 559252–1370 samt en ny huvudägare i Klöver AB, org nr 556733–4379.

Bolaget har under året förvärvat sina första fastigheter. De förvärvade fastigheterna är Västerås Kryssen 3 och Västerås Regattan 46. Fastigheterna har under de nio månaderna fastigheterna ägts genererat hyresintäkter om 10 miljoner kronor.

*Världsläget med krig i Ukraina och kvardröjande effekter efter Covid19-pandemin har haft liten påverkan på bolagets verksamhet under året.

Inga övriga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|---------|------|------|
| Hysesintäkter | 10 387 | - | - |
| Resultat e. finansiella poster | 2 064 | -3 | -2 |
| Balansomslutning | 109 210 | 57 | 52 |

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Klövern Elvira AB
559252-1388

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

| | |
|------------------|-------------------------|
| balanserad vinst | 1 990 |
| årets vinst | <u>1 229 041</u> |
| | <u>1 231 030</u> |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras

1 231 030

1 231 030

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Klövern Elvira AB
559252-1388

RESULTATRÄKNING

| Belopp i tkr | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter | 4 | 10 387 | - |
| Fastighetskostnader | 5 | -5 492 | -4 |
| Bruttoresultat | | 4 895 | -4 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | | -1 627 | - |
| Rörelseresultat | | 3 268 | -4 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | - | 1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -1 204 | - |
| Summa finansiella poster | | -1 204 | 1 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 064 | -3 |
| Bokslutsdispositioner | 8 | -516 | 4 |
| Resultat före skatt | | 1 548 | 1 |
| Skatt på årets resultat | 9, 10 | -319 | - |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 229 | 1 |

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.



Klövern Elvira AB
559252-1388

BALANSRÄKNING

| Belopp i tkr | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|----------------|------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 11 | 92 393 | - |
| Pågående arbeten | 12 | 14 148 | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 106 541 | - |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 13 | - | 49 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | - | 49 |
| Summa anläggningstillgångar | | 106 541 | 49 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | 14 | 65 | - |
| Fordringar hos koncernföretag | | 50 | 8 |
| Aktuella skattefordringar | | 453 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 8 | - |
| Summa kortfristiga fordringar | | 576 | 8 |
| Kassa och bank | | 2 093 | - |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 669 | 8 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 109 210 | 57 |



Klövern Elvira AB
559252-1388

BALANSRÄKNING

| Belopp i tkr | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|----------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 | 50 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 | 1 |
| Årets resultat | | 1 229 | 1 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 231 | 2 |
| Summa eget kapital | | 1 281 | 52 |
| Obeskattade reserver | 15 | 516 | - |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 573 | - |
| Skulder till koncernföretag | | 105 023 | 5 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 459 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 1 358 | - |
| Summa kortfristiga skulder | | 107 413 | 5 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 109 210 | 57 |



Klövern Elvira AB
559252-1388

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|---|--------------|------------|---------------------|---------------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 50 | - | 1 | 51 |
| Årets resultat | | | 1 | 1 |
| Övrigt totalresultat | | | - | - |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 50 | - | 2 | 52 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 50 | - | 2 | 52 |
| Årets resultat | | | 1 229 | 1 229 |
| Övrigt totalresultat | | | - | - |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 50 | - | 1 231 | 1 281 |

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1,00 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



Klövern Elvira AB
559252-1388

KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i tkr | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 3 268 | -4 |
| <i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i> | | | |
| Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar | | 1 693 | - |
| Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar | | 4 961 | -4 |
| Erhållen ränta | | 0 | 1 |
| Erlagd ränta | | 0 | -0 |
| Betald inkomstskatt | | -319 | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 4 642 | -3 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Ökning av rörelsefordringar | | -568 | -4 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -1 024 | 4 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 3 050 | -3 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i pågående arbeten | | -957 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -957 | - |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | - | 3 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | - | 3 |
| Årets kassaflöde | | 2 093 | 0 |
| Likvida medel vid årets början | | - | - |
| Likvida medel vid årets slut | | 2 093 | 0 |



Klövern Elvira AB
559252-1388

NOTER

Not 1 Allmän information

Klövern Elvira AB, org nr 559252-1388, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Klövern Claudia AB, org nr 559252-1370, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största koncernen som Klövern Elvira AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Klövern AB, org nr 556733-4379, med säte i Stockholm.

Inga revisionskostnader har belastat bolaget under året. De revisionskostnader som är att hänföra till bolaget har fakturerats till Klövern AB, org nr 556733-4379.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen för bolaget är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya eller ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Klövern Elvira AB
559252-1388

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet, eller redovisas som en separat tillgång, till den del tillgångens ekonomiska nytta förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader

25 år

Klövern Elvira AB
559252-1388

2023070633678

Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för förväntade kreditförluster som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av förväntade kreditförluster redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med förväntade kreditförluster.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Skulder

Skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Klövern Elvira AB
559252-1388

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument förutom derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen basert på fastigheternas marknadsvärde. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 11 Förvaltningsfastigheter.

Klövern Elvira AB
559252-1388

Not 4 Operationell leasing

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde och avser enbart ej uppsägningsbara kontrakt.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|---------------|------------|
| Förfaller inom ett år | 7 916 | - |
| Förfaller mellan ett och fem år | 7 148 | - |
| Förfaller senare än fem år | 6 | - |
| Summa | 15 070 | - |

Summan av variabla avgifter som ingår i årets resultat uppgår till 0 tkr (0).

Not 5 Fastighetskostnader

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|---------------|-----------|
| Drift- och underhållskostnader | -3 226 | -0 |
| Fastighetsskatt | -340 | - |
| Förvaltningsarvode | -233 | -4 |
| Avskrivningar | -1 693 | - |
| Summa | -5 492 | -4 |

Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:

| | 2022 | 2021 |
|--------------|---------------|----------|
| Byggnader | -1 693 | - |
| Summa | -1 693 | - |

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|----------|----------|
| Ränteintäkter | 0 | - |
| Ränteintäkter, koncernföretag | - | 1 |
| Summa | 0 | 1 |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|---------------|-----------|
| Räntekostnader | -0 | - |
| Räntekostnader, koncernföretag | -1 204 | -0 |
| Summa | -1 204 | -0 |

Klövern Elvira AB
559252-1388

Not 8 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|-------------|----------|
| Förändring av periodiseringsfond | -516 | - |
| Erhållna koncernbidrag | - | 4 |
| Summa | -516 | 4 |

Not 9 Skatt på årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------|-------------|----------|
| Aktuell skatt | | |
| - skatt på årets resultat | -319 | - |
| Summa | -319 | - |

Not 10 Avstämning av effektiv skatt

| | 2022 | | 2021 | |
|----------------------------------|--------------|-------------|--------------|----------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Resultat före skatt | | 1 548 | | 1 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6% | -319 | 20,6% | - |
| Redovisad effektiv skatt | 20,6% | -319 | 20,6% | - |

Not 11 Förvaltningsfastigheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde | - | - |
| Nyanskaffningar | 94 086 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 94 086 | - |
| Ingående avskrivningar enligt plan | - | - |
| Årets avskrivningar enligt plan | -1 693 | - |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -1 693 | - |
| Utgående redovisat värde | 92 393 | - |

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 369 076 tkr (0). Fastigheternas verkliga värde är ett bedömt marknadsvärde. Genomförda värderingar är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Samtliga fastigheter har värderats av externa värderare med erkända kvalifikationer minst en gång per år. Samtliga fastigheter ska värderas externt minst en gång per år. Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13, vilket innebär att indata som används inte är observerbar.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Klövern Elvira AB
559252-1388

2023070633680

Not 12 Pågående arbeten

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------|---------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början | - | - |
| Nyanskaffningar | 13 191 | - |
| Investeringar | 957 | - |
| Utgående redovisat värde | 14 148 | - |

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början | 49 | 49 |
| Avgående poster | -49 | - |
| Utgående redovisat värde | - | 49 |

Not 14 Kundfordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Kundfordringar brutto | 65 | - |
| Avsättning för osäkra kundfordringar | - | - |
| Utgående redovisat värde | 65 | - |
| Åldersfördelade kundfordringar | | |
| Ej förfallna kundfordringar | 60 | - |
| Förfallna < 30 dagar | 3 | - |
| Förfallna över 30 dagar | 2 | - |
| Summa ej nedskrivna kundfordringar | 65 | - |
| Summa kundfordringar | 65 | - |

Not 15 Obeskattade reserver

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Periodiseringsfond beskattningsår 2022 | 516 | - |
| Summa | 516 | - |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------|--------------|------------|
| Förskott från hyresgäster | 589 | - |
| Övriga poster | 768 | - |
| Summa | 1 358 | - |



Klövern Elvira AB
559252-1388

Not 17 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 18 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 35,1 % (0) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Mellgren
Styrelseordförande

Louise Eklund
Styrelseledamot

Mathias Wallestam
Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor





Building a better
working world

2023070633681

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klöver Elvira AB, org.nr 559252-1388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Klöver Elvira AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Klöver Elvira ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Klöver Elvira 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 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. 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Klöver Elvira AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Klöver Elvira 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.

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 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557494850862

Dokument

3008 Klöver AB 559252-1388 ÅR 2022
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2023-06-15 13:59:28 CEST (+0200) av Jens Rydell (JR)
Färdigställt 2023-06-29 17:05:17 CEST (+0200)

Initierare

Jens Rydell (JR)
Klöver AB
jens.rydell@klovern.se
+46735627186

Signerande parter

Patrik Mellgren (PM)
Klöver AB
Personnummer 197003136731
patrik.mellgren@klovern.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Patrik Anders Mellgren"
Signerade 2023-06-19 11:10:58 CEST (+0200)

Louise Eklund (LE)
Personnummer 800125-0409
louise eklund@klovern.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Louise Eklund"
Signerade 2023-06-17 23:38:08 CEST (+0200)

Mathias Wallestam (MW)
Personnummer 830718-0433
mathias.wallestam@klovern.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mathias Ulf Gunnar Wallestam"
Signerade 2023-06-18 05:03:59 CEST (+0200)

Pontus Ohlsson (PO)
EY
Personnummer 8408317892
pontus.ohlsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS OHLSSON"

2023070633682



Verifikat

Transaktion 09222115557494850862

Signerade 2023-06-29 17:05:17 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

