

Årsredovisning för  
**Property Inventor Estate i Sverige AB**  
559033-2077

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

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

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Property Inventor Estate i Sverige AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm, 2022-06-30

  
Joakim Silén  
Styrelseledamot

Årsredovisning för  
**Property Inventor Estate i Sverige AB**  
559033-2077

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	7

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Property Inventor Estate i Sverige AB, 559033-2077, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholm registrerades år 2015 och är moderbolag i en koncern, vars bolag i huvudsak äger och förvaltar fastigheter.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19 har inte haft någon betydande inverkan på verksamheten. Bolaget har under året köpt in 2 fastighetsbolag, Havsfastigheter i Sverige AB (556958-6844) och Haga Development AB (559349-5707).

#### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kkr 2018
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	2 773	-1	-171	-1 700
Soliditet, %	75	68	68	60

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	58 655 693	-1 200
Disposition enl årsstämmbeslut			
-Balanseras i ny räkning		-1 200	1 200
Årets resultat			3 863 095
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>58 654 493</b>	<b>3 863 095</b>

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 62 517 588, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	58 654 493
Årets resultat	3 863 095
<b>Totalt</b>	<b>62 517 588</b>
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	62 517 588
<b>Summa</b>	<b>62 517 588</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		-	-
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-16 100	-1 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-16 100	-1 200
<b>Rörelseresultat</b>		-16 100	-1 200
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		7 521 809	-
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-4 017 647	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-715 000	-
<b>Summa finansiella poster</b>		2 789 162	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		2 773 062	-1 200
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 090 033	430 000
Lämnade koncernbidrag		-	-430 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		1 090 033	-
<b>Resultat före skatt</b>		3 863 095	-1 200
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		3 863 095	-1 200

2022071420798

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	2	26 241 108	1 792 288
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 241 108	1 792 288
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		26 241 108	1 792 288
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		56 639 493	65 963 472
Övriga fordringar		14 000	19 011 223
Summa kortfristiga fordringar		56 653 493	84 974 695
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		503 600	4 200
Summa kassa och bank		503 600	4 200
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		57 157 093	84 978 895
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		83 398 201	86 771 183

2022071420799

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<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		58 654 493	58 655 693
Årets resultat		3 863 095	-1 200
Summa fritt eget kapital		62 517 588	58 654 493
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 567 588</b>	<b>58 704 493</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3,4	1 200 000	-
Summa långfristiga skulder		1 200 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	-
Skulder till koncernföretag		4 475 333	18 595 676
Övriga skulder		14 840 280	9 471 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 000	-
Summa kortfristiga skulder		19 630 613	28 066 690
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 398 201</b>	<b>86 771 183</b>

2022071420800

## Noter

Belopp i kr 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.

Företaget är ett moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap. 3 § upprättas ingen koncernredovisning.

### Not 2 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	1 792 288	1 742 288
-Förvärv	31 445 158	50 000
-Avyttring	-2 978 691	-
Vid årets slut	30 258 755	1 792 288
<b>Akkumulerade nedskrivningar:</b>		
-Vid årets början	-	-
-Årets nedskrivningar	-4 017 647	-
Vid årets slut	-4 017 647	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 241 108</b>	<b>1 792 288</b>

### Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Consensia AB, 556986-6253, Stockholm	500	100	50 000
Property Inventor Service Sverige AB, 559006-3532, Stockholm	500	100	50 000
Westra Ugnen AB, 559059-3710, Stockholm	500	100	47 856
Property Inventor Norrort Holding AB, 559073-4884, Stockholm	500	100	46 207
Hotell Norrort AB, 559102-5258, Stockholm	500	100	50 000
Haga Byggutveckling AB, 559102-5266, Stockholm	500	100	38 290
Havsfastigheter i Sverige AB, 556958-6844, Stockholm	500	100	15 165 205
Haga Development AB, 559349-5707, Stockholm	500	100	10 793 550
			<b>26 241 108</b>

### Not 3 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	-
	-

#### Not 4 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	1 500 000	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 500 000</b>	<b>-</b>

2022071420802

## Underskrifter

Stockholm

Joakim Silén  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats.

Grant Thornton Sweden AB

Nicklas Müller  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

2022071420803

2022071420804



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.06.2022 23:17

SENT BY OWNER:  
David Ahlin • 30.06.2022 22:47

DOCUMENT ID:  
SJJb3Kocq

ENVELOPE ID:  
HkAlhtoc9-SJJb3Kocq

DOCUMENT NAME:  
PI Estate ÅR.pdf  
8 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Silén joakim@propertyinventor.com	Signed Authenticated	30.06.2022 23:16 30.06.2022 23:07	eID High	Swedish BankID (DOB: 29/06/1969) Swedish BankID (SSN: 196906293995)
2. NICKLAS PERSSON MÜLLER nicklas.muller@se.gt.com	Signed Authenticated	30.06.2022 23:17 30.06.2022 23:16	eID High	Swedish BankID (DOB: 01/02/1988) Swedish BankID (SSN: 198802010374)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Property Inventor Estate i Sverige AB  
Org.nr. 559033-2077

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Property Inventor Estate i Sverige AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Property Inventor Estate i Sverige ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Property Inventor Estate i Sverige AB enligt god revisorsred 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 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

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 revisionsred 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 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 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 för Property Inventor Estate i Sverige AB för år 2021 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 Property Inventor Estate i Sverige 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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 30 juni 2022

Grant Thornton Sweden AB

Nicklas Müller

Auktoriserad revisor

2022071420807



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.06.2022 23:19

SENT BY OWNER:  
David Ahlin • 30.06.2022 22:50

DOCUMENT ID:  
SylTonFjcc

ENVELOPE ID:  
SJpo2tsc9-SylTonFjcc

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Property Inventor Estate 2021.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICKLAS PERSSON MÜLLER nicklas.muller@se.gt.com	Signed	30.06.2022 23:19	eID	Swedish BankID (DOB: 01/02/1988)
	Authenticated	30.06.2022 23:18	High	Swedish BankID (SSN: 198802010374)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed