

Årsredovisning för
Property Inventor Estate i Sverige AB

559033-2077

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-29. 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

Joakim Silén
Styrelseledamot

2024-07-03

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Property Inventor Estate i Sverige AB, 559033-2077, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kkr 2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 454	1 715	2 773	-1
Soliditet %	76,5	81,3	75	67,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	62 517 588	1 201 689
Balanseras i ny räkning		1 201 689	-1 201 689
Årets resultat			-2 845 402
Belopp vid årets utgång	50 000	63 719 277	-2 845 402

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	63 719 277
Årets resultat	-2 845 402
Summa	60 873 875
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	60 873 875
Summa	60 873 875

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-118 786	-185 809
Summa rörelsekostnader		-118 786	-185 809
Rörelseresultat		-118 786	-185 809
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		33 700	0
Upp-/nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-757 987	2 229 958
Räntekostnader och liknande resultatposter		-611 104	-329 291
Summa finansiella poster		-1 335 391	1 900 667
Resultat efter finansiella poster		-1 454 177	1 714 858
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		835 174	2 873 712
Lämnade koncernbidrag		-2 226 399	-3 386 881
Summa bokslutsdispositioner		-1 391 225	-513 169
Resultat före skatt		-2 845 402	1 201 689
Årets resultat		-2 845 402	1 201 689

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	27 513 079	28 471 066
Andra långfristiga fordringar	3	5 668 335	2 513 960
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 181 414	30 985 026
Summa anläggningstillgångar		33 181 414	30 985 026
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		45 615 904	46 910 481
Övriga fordringar		852 500	78 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 250	0
Summa kortfristiga fordringar		46 472 654	46 988 481
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 661	464 957
Summa kassa och bank		5 661	464 957
Summa omsättningstillgångar		46 478 315	47 453 438
SUMMA TILLGÅNGAR		79 659 729	78 438 464

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		63 719 277	62 517 588
Årets resultat		-2 845 402	1 201 689
Summa fritt eget kapital		60 873 875	63 719 277
Summa eget kapital		60 923 875	63 769 277
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4,5	600 000	900 000
Summa långfristiga skulder		600 000	900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		102 919	103 957
Skulder till koncernföretag		6 467 483	7 345 738
Övriga skulder		11 238 892	5 994 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		26 560	25 000
Summa kortfristiga skulder		18 135 854	13 769 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 659 729	78 438 464

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om 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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 258 755	30 258 755
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar	-200 000	0
Utgående anskaffningsvärden	30 058 755	30 258 755
Ingående nedskrivningar	-1 787 689	-4 017 647
Förändringar av nedskrivningar		
Återförda nedskrivningar	0	2 229 958
Omklassificeringar	-757 987	
Årets nedskrivningar		0
Utgående nedskrivningar	-2 545 676	-1 787 689
Redovisat värde	27 513 079	28 471 066

Innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Eget kapital	Årets resultat	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Redovisat värde
Havsfastigheter i Sverige AB	556958-6844	Stockholm	500	1 342 485	-1 530	100	100	15 165 205
PI Service Sverige AB	559006-3532	Stockholm	500	1 504 324	-757 986	100	100	1 504 324
Hotell Norrort AB	559102-5258	Stockholm	500	50 379	109	100	100	50 000
Haga Development AB	559349-5707	Stockholm	500	1 046 078	-3 633	100	100	10 793 550

Kommentar

Det finns stora övervärden i fastigheter som ägs av Havsfastigheter i Sverige AB samt Haga Development AB, varför redovisat värde ej skrivs ned på dessa bolag.

Not 3 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 513 960	0
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	3 154 375	2 513 960
Utgående anskaffningsvärden	5 668 335	2 513 960
Redovisat värde	5 668 335	2 513 960

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 000 000	0
(Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag)	6 000 000	0
Tillgångar med äganderättsförbehåll	1 500 000	1 500 000
Summa ställda säkerheter	7 500 000	1 500 000

Underskrifter

Stockholm

Joakim Silén

2024-06-26

Joakim Silén
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-29

Grant Thornton Sweden AB

Nicklas Müller

Nicklas Müller
Auktoriserad revisor

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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 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 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 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. Risker 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 2023 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 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.

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 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 29 juni 2024

Grant Thornton Sweden AB

Nicklas Müller
Nicklas Müller

Auktoriserad revisor