

ÅRSREDOVISNING

för

Nacka 3 AB

Org.nr. 559006-0843

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

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 3 |
| - balansräkning | 4 |
| - noter | 6 |
| - underskrifter | 8 |

Undertecknad styrelseledamot i Nacka 3 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-06-30



Mathias Wallestam

ÅRSREDOVISNING

för

Nacka 3 AB

Org.nr. 559006-0843

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

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 3 |
| - balansräkning | 4 |
| - noter | 6 |
| - underskrifter | 8 |

Nacka 3 AB

Org.nr. 559006-0843

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och utveckla, äga och förvalta fastigheter

Företagets säte är Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fått en ny huvudägare i Klöver AB, org.nr 556733-4379.

Bolaget har under året gjort nedskrivningar av aktierna i dotterföretaget Norra Nacka Strand Exploatering DP 3 AB org.nr. 559121-8515 om 22 812 kr.

Nedskrivningarna beror på att dotterföretagens egna kapital understiger bolagets bokförda aktievärde i respektive dotterföretag vilket resulterar i en nedskrivning av aktievärdet.

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

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|--------|------|------|------|
| Nettoomsättning | 56 | 74 | 67 | 45 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 442 | -65 | -429 | 128 |
| Soliditet (%) | neg. | 1,3 | 1,5 | 0,1 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Övrigt fritt eget kapital | Årets resultat | Summa fritt eget kapital |
|---|---------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning | 50 000 | 1 137 665 | -64 699 | 1 072 966 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 1 089 410 | | 1 089 410 |
| Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman: | | -64 699 | 64 699 | 0 |
| Årets resultat | | | -1 441 584 | -1 441 584 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 2 162 376 | -1 441 584 | 720 792 |

Resultatdisposition

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 2 162 376 |
| Årets resultat | -1 441 584 |
| | <u>720 792</u> |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>720 792</u> |
| | 720 792 |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Nacka 3 AB

Org.nr. 559006-0843

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 56 157 | 74 412 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | <u>56 157</u> | <u>74 412</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | 20 118 | -139 111 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>20 118</u> | <u>-139 111</u> |
| Rörelseresultat | | 76 275 | -64 699 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 204 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 2 | <u>-1 518 063</u> | <u>0</u> |
| Summa finansiella poster | | -1 517 859 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 441 584 | -64 699 |
| Resultat före skatt | | -1 441 584 | -64 699 |
| Årets resultat | | <u>-1 441 584</u> | <u>-64 699</u> |

2025070617652

Nacka 3 AB

Org.nr. 559006-0843

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2022-12-31

2021-12-31

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

3

43 938 938

43 938 938

4

40 624 94540 316 396**Summa materiella anläggningstillgångar****84 563 883****84 255 334****Summa anläggningstillgångar****84 563 883****84 255 334****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

225 003195 339**Summa kortfristiga fordringar****225 003****195 339****Kassa och bank**

Kassa och bank

20 99174 116**Summa kassa och bank****20 991****74 116****Summa omsättningstillgångar****245 994****269 455****SUMMA TILLGÅNGAR****84 809 877****84 524 789**

Nacka 3 AB

Org.nr. 559006-0843

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

Not

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

2 162 376

1 137 665

Årets resultat

-1 441 584

-64 699

Summa fritt eget kapital

720 792

1 072 966

Summa eget kapital

770 792

1 122 966

Långfristiga skulder

5

Skulder till koncernföretag

0

78 997 892

Summa långfristiga skulder

0

78 997 892

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

84 039 085

0

Övriga skulder

0

8 313

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

4 395 618

Summa kortfristiga skulder

84 039 085

4 403 931

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

84 809 877

84 524 789

2023070617653

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Bolaget har i år bytt till K2 från BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K2 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper. Skälet till bytet från K3 till K2 är på grund av ny huvudägare.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | -1 518 063 | 0 |

Noter till balansräkningen

| Not 3 Byggnader och mark | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 43 938 938 | 43 938 938 |
| Utgående anskaffningsvärden | 43 938 938 | 43 938 938 |
| Redovisat värde | 43 938 938 | 43 938 938 |

| Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 40 316 396 | 34 264 132 |
| Inköp | 308 549 | 6 052 264 |
| Utgående anskaffningsvärden | 40 624 945 | 40 316 396 |
| Redovisat värde | 40 624 945 | 40 316 396 |

| Not 5 Långfristiga skulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller mellan 2 och 5 år | 0 | 78 997 892 |

Övriga noter**Not 6 Koncernförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Peasgood Nonsuch AB, org.nr 559090-3935, med säte i Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av: Klöver AB, org.nr 556733-4379 med säte i Stockholm

Nacka 3 AB

Org.nr. 559006-0843

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

2023070617654

Nacka 3 AB

Org.nr. 559006-0843

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Mellgren
Styrelselordförande

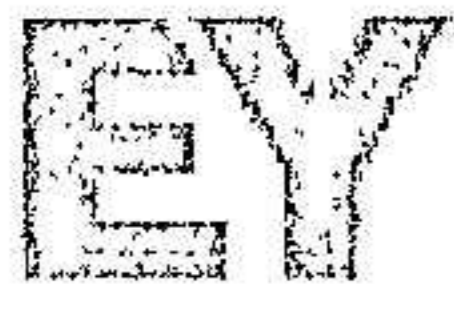
Louise Eklund
Styrelseledamot

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

2023070617655

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nacka 3 AB, org.nr 559006-0843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nacka 3 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 Nacka 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Nacka 3 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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. 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 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 Nacka 3 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nacka 3 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 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 09222115557494851551

Dokument

3023 Nacka 3 AB 559006-0843 ÅR 2022 (2023-03-30)
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2023-06-15 14:04:51 CEST (+0200) av Jens Rydell (JR)
Färdigställt 2023-06-29 17:12:02 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Patrik Anders Mellgren"
Signerade 2023-06-19 11:09:09 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 23:23:16 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 05:01:52 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS OHLSSON"

2023070617656



Verifikat

Transaktion 09222115557494851551

Signerade 2023-06-29 17:12:02 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>

