

# Årsredovisning

för

## P-N vik 29 AB

556684-0913

Räkenskapsåret

2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i P-N vik 29 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-05-27. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2022-05-27



Patrik Mellgren

# Årsredovisning

för

## P-N vik 29 AB

556684-0913

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5



Styrelsen för P-N vik 29 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet är förvaltning av fastigheter. Bolaget äger fastigheten Marievik 29 i Stockholm.

Covid-19 pandemin har ej haft någon väsentlig påverkan för företaget. Styrelsen följer kontinuerligt utvecklingen för att vid behov kunna vidta åtgärder.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2021 gjorde Corem Property Group AB ett offentligt uppköpserbudande till aktieägarna i Klöver AB. I juni 2021 förklarades erbjudandet ovillkorat. Sedan 15 juni 2021 är Klöver AB ett dotterbolag till Corem Property Group AB.

Nettoomsättningen varierar mellan åren på grund av att bolaget inte haft några hyresgäster sedan oktober 2021.

Den 23 november 2021 tecknade Corem Property Group AB och ALM Equity AB en avsiktsförklaring att undersöka förutsättningarna för att bilda ett gemensamt förvaltningsbolag med 24 000 framtida hyresbostäder som senare skulle börsnoteras.

Strukturen för det gemensamma bolaget kommer att bestå av befintliga koncernbolag med tillhörande fastigheter och byggrätter från Corem Property Group AB och ALM Equity AB.

P-N vik 29 AB ingår bland bolagen som ska överlåtas till det gemensamma bolaget.

Inga andra väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

#### *Ägarförhållanden*

P-N vik 29 AB, org.nr 556684-0913, är ett helägt dotterbolag till Mariefjärd M 29 Holding AB, org.nr 559104-9043, med säte i stockholm.

Moderbolaget i den minsta koncernen som P-N vik 29 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Klöver AB, org nr 556482-5833, med säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	113	227	366	318
Resultat efter finansiella poster	-772	-701	-959	-733
Soliditet (%)	3,5	2,9	1,3	0,8

2022060324812

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	1 137	-701	556
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-701	701	0
Erhållna aktieägartillskott			850		850
Årets resultat				-772	-772
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>1 286</b>	<b>-772</b>	<b>635</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 286 442
årets förlust	-771 937
	<b>514 505</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	514 505
	<b>514 505</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



2022060324813

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		113	227
Övriga rörelseintäkter		0	175
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>113</b>	<b>402</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-296	-385
Övriga externa kostnader		-177	-270
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-473</b>	<b>-655</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-360</b>	<b>-253</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	37	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-449	-448
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-412</b>	<b>-448</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-772</b>	<b>-701</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-772</b>	<b>-701</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-772</b>	<b>-701</b>





## Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	100	100
Reservfond	20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>120</b>	<b>120</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 286	1 137
Årets resultat	-772	-701
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>515</b>	<b>436</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>635</b>	<b>556</b>

#### Långfristiga skulder

8

Skulder till koncernföretag	17 251	18 093
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 251</b>	<b>18 093</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	2	3
Skulder till koncernföretag	0	448
Skatteskulder	35	90
Övriga skulder	25	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	41
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>92</b>	<b>606</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**17 977 19 256**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Mariefjärd M 29 Holding AB, org.nr 559104-9043, med säte i Stockholm.

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Klöver AB med organisationsnummer 556482-5833 med säte i Stockholm.

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	37	0
	37	0

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-449	-447
Övriga räntekostnader	0	-1
	-449	-448

**Not 5 Mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 394	36 394
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 394</b>	<b>36 394</b>
Ingående nedskrivningar	-21 050	-21 050
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-21 050</b>	<b>-21 050</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 344</b>	<b>15 344</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 533	1 533
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 533</b>	<b>1 533</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 533</b>	<b>1 533</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 032	0
Tillkommande fordringar	851	1 012
Omklassificeringar	-2 032	1 020
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>851</b>	<b>2 032</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>851</b>	<b>2 032</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	17 251	18 093
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
<b>17 251</b>	<b>17 251</b>	<b>18 093</b>

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Covid-19 pandemin har efter balansdagen ej haft någon väsentlig påverkan för företaget. Styrelsen följer kontinuerligt utvecklingen för att vid behov kunna vidta åtgärder.

Corem Property Group AB och ALM Equity AB har efter räkenskapsåret ingått avtal att skapa ett gemensamt bolag med tillträde under andra kvartalet 2022. I och med detta har parterna överlåtit befintliga koncernbolag till det gemensamma bolaget.

P-N vik 29 AB ingår bland bolagen som ska överlåtas till det gemensamma bolaget.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Mellgren  
Ordförande

Mathias Wallestam

Louise Eklund

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

Ernst & Young AB

Camilla Norell  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557468033138

## Dokument

P-N vik 29 AB - ÅR 2021

Huvuddokument

9 sidor

Startades 2022-04-27 10:49:14 CEST (+0200) av

Ekonomiavdelningen TPP (ET)

Färdigställt 2022-04-27 16:45:19 CEST (+0200)

## Signerande parter

**Ekonomiavdelningen TPP (ET)**

Tobin Properties Projektutveckling AB

Org. nr 556733-4379

andreas.rask@klovern.se

+46760520121

Signerade 2022-04-27 10:49:14 CEST (+0200)

**Patrik Mellgren (PM)**

Identifierad med svenskt BankID som "Patrik Anders Mellgren"

Personnummer 700313-6731

patrik.mellgren@corem.se

0728562200



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Patrik Anders Mellgren"

Signerade 2022-04-27 14:02:00 CEST (+0200)

**Mathias Wallestam (MW)**

Identifierad med svenskt BankID som "Mathias Ulf Gunnar Wallestam"

Personnummer 830718-0433

mathias.wallestam@corem.se

0737480777



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mathias Ulf Gunnar Wallestam"

Signerade 2022-04-27 14:18:30 CEST (+0200)

**Louise Eklund (LE)**

Identifierad med svenskt BankID som "Louise Eklund"

Personnummer 800125-0409

louise eklund@alm-smaa.se

0707306996



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Louise Eklund"

Signerade 2022-04-27 10:52:31 CEST (+0200)

**Camilla Norell (CN)**

Identifierad med svenskt BankID som "CAMILLA NORELL"



# Verifikat

Transaktion 09222115557468033138

Personnummer 720608-0561  
camilla.norell@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CAMILLA NORELL"  
Signerade 2022-04-27 16:45:19 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>





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i P-N vik 29 AB, org.nr 556684-0913

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för P-N vik 29 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av P-N vik 29 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till P-N vik 29 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 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 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.



2022060324822

## 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 P-N vik 29 AB för år 2021 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 P-N vik 29 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 försumelse 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

Camilla Norell  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: Y42Q0-X3MKO-SQMEH-TSW0G-YZDW7-Z0G20

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**CAMILLA NORELL**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-04-27 14:51:20 UTC



2022060324823

Penneo dokumentnyckel: Y42Q0-X3MKO-SQMEH-TSW0G-YZDW7-ZOG20

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>