

Årsredovisning för  
**Primo Veddesta Fastigheter Holding AB**  
559151-4087

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

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

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Primo Veddesta Fastigheter Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den **6/5** 2022. Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.  
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den **6/5** 2022

  
Roberto Ruffi  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Primo Veddesta Fastigheter Holding AB, 559151-4087, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget ägs till 85% av Vincero Fastigheter 3 AB, org.nr 559040-3183, och 15 % av MNCC Holding AB, org.nr. 559074-2697, och ingår i en koncern där Vincero Fastigheter 5 AB, org nr 559299-5467 med säte i Stockholm, är högsta moderbolag för koncernen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret sålt dotterbolaget Primo Veddesta Fastigheter AB (559111-8087) med tillhörande fastighet Veddesta 1:12.

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

#### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018*
Nettoomsättning	31 176	73 136	73 892	81 316
Resultat efter finansiella poster	18 094 850	-62 106	-99 391	-309 893
Soliditet, %	99	8	7	2

\*2018-03-05–2018-12-31

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	-	533 832
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat	-	-	17 981 549
Vid årets slut	50 000	-	18 515 381

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 18 515 381 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	533 832
årets resultat	17 981 549
Totalt	18 515 381
disponeras för	
utdelning, 500st * 37 000kr	18 500 000
balanseras i ny räkning	15 381
Summa	18 515 381

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>			
Nettoomsättning		31 176	73 136
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>31 176</b>	<b>73 136</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-117 026	-158 186
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-117 026</b>	<b>-158 186</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-85 850</b>	<b>-85 050</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		17 544 846	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	807 024	435 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-171 170	-412 808
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>18 180 700</b>	<b>22 944</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>18 094 850</b>	<b>-62 106</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		-	92 149
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-</b>	<b>92 149</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>18 094 850</b>	<b>30 043</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-113 301	-
<b>Årets resultat</b>		<b>17 981 549</b>	<b>30 043</b>

2022051823342

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	-	982 760
Fordringar hos koncernföretag	5	18 000 000	6 010 375
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000 000	6 993 135
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 000 000	6 993 135
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		-	23 156
Övriga fordringar		90 272	62 500
Summa kortfristiga fordringar		90 272	85 656
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		648 319	42 885
Summa kassa och bank		648 319	42 885
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		738 591	128 541
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		18 738 591	7 121 676

2022051823343



## 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		533 832	503 790
Årets resultat		17 981 549	30 043
Summa fritt eget kapital		18 515 381	533 833
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 565 381</b>	<b>583 833</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	6	-	4 816 819
Övriga skulder	7	-	823 556
Summa långfristiga skulder		-	5 640 375
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	15 442
Skulder till koncernföretag		48 475	870 027
Skatteskulder		112 435	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 300	11 999
Summa kortfristiga skulder		173 210	897 468
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 738 591</b>	<b>7 121 676</b>

2022051823344



## 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.

#### Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	807 024	435 752
<b>Summa</b>	<b>807 024</b>	<b>435 752</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-146 478	-350 760
Räntekostnader, övriga	-24 692	-62 048
<b>Summa</b>	<b>-171 170</b>	<b>-412 808</b>

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	982 760	535 883
-Förvärv	-	146 877
-Avyttring	-982 760	-
-Aktieägartillskott	-	300 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>982 760</b>

### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 010 375	6 010 375
-Tillkommande fordringar	18 000 000	-
-Reglerade fordringar	-6 010 375	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 000 000</b>	<b>6 010 375</b>

### Not 6 Skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	-	4 816 819
	-	<b>4 816 819</b>

### Not 7 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	823 556
	-	<b>823 556</b>

### Not 8 Koncernuppgifter

Moderbolag i den största koncernen är Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr 559299-5467, som upprättar koncernredovisning.

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm den / 2022

Roberto Rutili  
Styrelseordförande

Andreas Rutili  
Styrelseledamot

Mikael Gullstedt  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557468762001

## Dokument

170 - Primo Veddesta Fastigheter Holding AB -  
Årsredovisning 2021  
Huvuddokument  
7 sidor  
Startades 2022-05-06 16:36:48 CEST (+0200) av Vincero  
Ekonomi (VE)  
Färdigställt 2022-05-06 19:51:10 CEST (+0200)

## Signerande parter

### Vincero Ekonomi (VE)

Vincero AB  
Org. nr 5590051131  
ekonomi@vincero.se  
+46739823880  
Signerade 2022-05-06 16:36:48 CEST (+0200)

### Andreas Rutili (AR)

Primo Veddesta Fastigheter Holding AB  
Personnummer 7512031530  
andreas.rutili@vincero.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDREAS RUTILI"  
Signerade 2022-05-06 17:06:01 CEST (+0200)

### Roberto Rutili (RR)

Primo Veddesta Fastigheter Holding AB  
Personnummer 730629-1431  
robin.rutili@vincero.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBERTO RUTILI"  
Signerade 2022-05-06 19:36:04 CEST (+0200)

### Mikael Gullstedt (MG)

Primo Veddesta Fastigheter Holding AB  
Personnummer 650930-9354  
mgfastigheter@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL GULLSTEDT"  
Signerade 2022-05-06 17:19:30 CEST (+0200)

### Fredric Hävrén (FH)

Personnummer 711024-0251  
fredric.havren@se.ey.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557468762001

2022051823348



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2022-05-06 19:51:10 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 Primo Veddesta Fastigheter Holding AB, org.nr 559151-4087

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Primo Veddesta Fastigheter Holding AB för år 2021-01-01 –2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Primo Veddesta Fastigheter Holding 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Primo Veddesta Fastigheter Holding 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 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 revisions sed 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.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

.....  
  
 Inis Fransson

## 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 Primo Veddesta Fastigheter Holding AB för år 2021-01-01 –2021-12-31 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 Primo Veddesta Fastigheter Holding 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2025012411002

# 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."

## Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-05-06 17:52:41 UTC



Penneo dokumentnyckel: 6CFQ4-OZEVS-INVEF-0BP3Q-6PIP6-DB8UW

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 låst 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](mailto: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>