

# Årsredovisning

för

## Primes Residential Holding AB

559065-9685

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-23.

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:

Eva Sigurgeirsdottir, Styrelseledamot

2024-06-10

Styrelsen för Primes Residential Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget är ett holdingbolag som äger aktier. Bolaget har sitt säte i Göteborg och har ingen anställd personal.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärdar, vilket även har påverkat inflationen som stigit kraftigt under året. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader.

Bolaget påverkas av stigande räntor kopplade till den ökande inflationen.

Bolaget har genom sitt ägande av dotterbolag som bedriver fastighetsförvaltande verksamhet även haft en indirekt påverkan av stigande inflation som inneburit högre räntor, ökade finansieringskostnader samt högre priser.

Bolaget ingår i Trenumkoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | 35 460      | -22 553     | -13 641     | 135 741     |
| Soliditet (%)                     | 8,9         | 7,3         | 7,4         | 6,6         |

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50                        | 148 778                        | -16 212                   | <b>132 616</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | -16 212                        | 16 212                    | <b>0</b>       |
| Årets resultat                              |                           |                                | 35 339                    | <b>35 339</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50</b>                 | <b>132 566</b>                 | <b>35 339</b>             | <b>167 955</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 132 565 910        |
| årets vinst      | 35 339 035         |
|                  | <b>167 904 945</b> |

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| disponeras så att      |                    |
| i ny räkning överföres | 167 904 945        |
|                        | <b>167 904 945</b> |

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

## Resultaträkning

Tkr

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                        |     | -3                        | -1                        |
|   |     | -3                        | -1                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>-3</b>                 | <b>-1</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |     |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag          |     | 67 500                    | 0                         |
| Övriga räntetäckter och liknande resultatposter | 2   | 52 884                    | 19 095                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      | 3   | -84 922                   | -41 648                   |
|   |     | <b>35 463</b>             | <b>-22 552</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>35 460</b>             | <b>-22 553</b>            |
| Bokslutsdispositioner                           | 4   | -121                      | 6 341                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                      |     | <b>35 339</b>             | <b>-16 212</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>35 339</b>             | <b>-16 212</b>            |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|   |         |                  |                  |
|---|---------|------------------|------------------|
| Andelar i koncernföretag                      | 5, 6, 7 | 1 019 284        | 1 019 284        |
| Andra långfristiga fordringar, internreverser | 8       | 918 115          | 854 368          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |         | <b>1 937 399</b> | <b>1 873 652</b> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |              |              |
|--|--|--------------|--------------|
| Aktuella skattefordringar                    |  | 3 868        | 0            |
| Övriga fordringar                            |  | 1 740        | 0            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 922          | 1 928        |
|  |  | <b>6 530</b> | <b>1 928</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |               |          |
|------------------------------------|--|---------------|----------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>11 165</b> | <b>0</b> |
|------------------------------------|--|---------------|----------|

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 955 094**      **1 875 580**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

132 566

148 778

Årets resultat

35 339

-16 212

**167 905**

**132 566**

**Summa eget kapital**

**167 955**

**132 616**

**Obeskattade reserver**

9

6 504

6 504

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

1 170 670

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**1 170 670**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 170 670

11 825

Skulder till koncernföretag

600 698

547 369

Aktuella skatteskulder

0

2 646

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 267

3 950

**Summa kortfristiga skulder**

**1 780 635**

**565 790**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 955 094**

**1 875 580**

## **Noter**

Tkr

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### **Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

#### **Inkomstskatter**

*Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                   | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 38 854        | 19 095        |
| Övriga ränteintäkter              | 14 030        | 0             |
|                                   | <b>52 884</b> | <b>19 095</b> |

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                    | 2023           | 2022           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -25 210        | -14 049        |
| Övriga räntekostnader              | -59 712        | -27 598        |
|                                    | <b>-84 922</b> | <b>-41 648</b> |

### Not 4 Bokslutsdispositioner

|                                    | 2023        | 2022         |
|------------------------------------|-------------|--------------|
| Lämnade koncernbidrag              | -121        | 0            |
| Erhållna koncernbidrag             | 0           | 5 517        |
| Återföring av periodiseringsfonder | 0           | 824          |
|                                    | <b>-121</b> | <b>6 341</b> |

### Not 5 Andelar i koncernföretag

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 019 284        | 1 019 284        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 019 284</b> | <b>1 019 284</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 019 284</b> | <b>1 019 284</b> |

### Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn                                | Kapital-<br>andel | Rösträtts-<br>andel | Antal<br>andelar | Bokfört<br>värde<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|--------------------------------|
| Traversen 18 Holding AB             | 100%              | 100%                | 50 000           | 34 600                         |
| Prime Öresund Holding Nord<br>AB    | 100%              | 100%                | 1 000            | 71 138                         |
| Prime Öresund Holding Syd<br>AB     | 100%              | 100%                | 1 000            | 460 362                        |
| Prime Öresund Holding Öst<br>AB     | 100%              | 100%                | 1 000            | 32 659                         |
| Fastighets AB Dagslåndan 2<br>AB    | 100%              | 100%                | 1 000            | 78 146                         |
| Fastighets AB Turinge               | 100%              | 100%                | 1 000            | 16 837                         |
| Traversen 18 AB                     | 100%              | 100%                | 50 000           | 222 293                        |
| Midsommarkransen<br>Vildrosen 15 AB | 100%              | 100%                | 50 000           | 37 745                         |
| Residential Violen 8 AB             | 100%              | 100%                | 50 000           | 35 558                         |
| Midsommarkransen<br>Lejongapet 4 AB | 100%              | 100%                | 50 000           | 16 952                         |
| Gåsskär 2 AB                        | 100%              | 100%                | 375              | 12 994                         |
|                                     |                   |                     |                  | <b>1 019 284</b>               |

|                                  | <b>Org.nr</b> | <b>Säte</b> |
|----------------------------------|---------------|-------------|
| Traversen 18 Holding AB          | 556898-1673   | Göteborg    |
| Prime Öresund Holding Nord AB    | 556877-3708   | Göteborg    |
| Prime Öresund Holding Syd AB     | 556877-3724   | Göteborg    |
| Prime Öresund Holding Öst AB     | 556877-3716   | Göteborg    |
| Fastighets AB Dagslåndan 2 AB    | 556842-5952   | Göteborg    |
| Fastighets AB Turinge            | 556743-3015   | Göteborg    |
| Traversen 18 AB                  | 556929-9976   | Göteborg    |
| Midsommarkransen Vildrosen 15 AB | 556925-0979   | Göteborg    |
| Residential Violen 8 AB          | 556925-0995   | Göteborg    |
| Midsommarkransen Lejongapet 4 AB | 556925-0987   | Göteborg    |
| Gåsskär 2 AB                     | 556397-3071   | Göteborg    |

#### **Not 7 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktier i dotterföretag | 1 019 284         | 1 019 284         |
| Reverser               | 918 115           | 854 368           |
|                        | <b>1 937 399</b>  | <b>1 873 652</b>  |

#### **Not 8 Andra långfristiga fordringar**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 854 368           | 854 368           |
| Tillkommande fordringar                         | 63 746            | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>918 115</b>    | <b>854 368</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>918 115</b>    | <b>854 368</b>    |

#### **Not 9 Obeskattade reserver**

|                            | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Periodiseringsfond RÅ 2021 | 6 504             | 6 504             |
|                            | <b>6 504</b>      | <b>6 504</b>      |

## **Not 10 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Trenum AB (publ) med organisationsnummer 556978-8291 med säte i Göteborg.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2024-05-20

*Erik Selin*  
Erik Selin  
Ordförande

*Eva Sigurgeirsdottir*  
Eva Sigurgeirsdottir

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Primes Residential Holding AB, org.nr 559065-9685

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Primes Residential Holding AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Primes Residential Holding ABs finansiella ställning per 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 Primes Residential Holding AB enligt god revisionssed 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. De 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Primes Residential Holding AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 Primes Residential Holding AB enligt god revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 21 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor