

Årsredovisning
för
Primohuset i Nya Hovås AB
556889-7044

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Primohuset i Nya Hovås AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 14 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 14 juni 2023.


Bertil Rignäs



Årsredovisning
för
Primohuset i Nya Hovås AB
556889-7044
Räkenskapsåret
2022



Styrelsen och verkställande direktören för Primohuset i Nya Hovås AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall projektera, uppföra och förvalta fastigheter. Bolaget äger fastigheten Göteborg Hovås 11:5 där en handels- och kontorsbyggnad är uppförd.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nya Hovås Fastigheter AB, 559134-2349.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 22 december 2022 tecknades avtal i vilket BG Intressenter AB förvärvar de återstående 50% av aktierna i Nya Hovås Fastigheter AB från Next Step Group Fastigheter AB. Tillträde sker den 16 januari 2023.

I en efterföljande affär daterad den 26 januari 2023 avyttrar BG Intressenter 25% av aktierna i Nya Hovås Fastigheter AB till Medical Inventions Sweden AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 386	8 972	10 318	8 649	8 275
Resultat efter finansiella poster	191	1 131	718	1 509	1 882
Balansomslutning	132 041	132 594	136 482	123 391	123 630
Soliditet (%)	0,36	0,41	0,13	0,05	0,04

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	129 141	360 233	539 374
Disposition enligt beslut av årsstämman:		360 233	-360 233	0
Årets resultat			-62 699	-62 699
Belopp vid årets utgång	50 000	489 374	-62 699	476 675 ✓

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	489 374
årets förlust	-62 699
	426 675

disponeras så att	
i ny räkning överföres	426 675
	426 675

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

2023071401973



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	9 385 586	8 972 023
Övriga rörelseintäkter	2	930 821	1 002 483
		10 316 407	9 974 506
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 216 217	-3 024 482
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 976 328	-4 321 369
Summa rörelsens kostnader		-8 192 545	-7 345 851
Rörelseresultat		2 123 862	2 628 655
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	131 303	79 428
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 063 959	-1 577 244
Summa resultat från finansiella poster		-1 932 656	-1 497 816
Resultat efter finansiella poster		191 206	1 130 839
Bokslutsdispositioner	6	-296 887	-719 514
Resultat före skatt		-105 681	411 325
Skatt på årets resultat	7	42 982	-51 092
Årets resultat		-62 699	360 233



Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	105 803 624	109 257 768
Inventarier, verktyg och installationer	9	6 621 060	8 143 244
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		170 414	0
		112 595 098	117 401 012

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	10	17 273 049	8 422 659
Uppskjuten skattefordran	11	947 183	904 201
		18 220 232	9 326 860

Summa anläggningstillgångar 130 815 330 126 727 872

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		114 590	2 817 585
Övriga fordringar		590 911	738 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 060	123 211
		783 561	3 679 618

Kassa och bank 442 569 2 186 574

Summa omsättningstillgångar 1 226 130 5 866 192

SUMMA TILLGÅNGAR 132 041 460 132 594 064 ✓

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

489 374

129 141

Årets resultat

-62 699

360 233

426 675

489 374

Summa eget kapital

476 675

539 374

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

128 820 000

128 819 350

Leverantörsskulder

567 268

115 902

Skulder till koncernföretag

296 887

0

Aktuella skatteskulder

738 000

0

Övriga skulder

10 396

556 198

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 132 234

2 563 240

Summa kortfristiga skulder

131 564 785

132 054 690

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

132 041 460

132 594 064

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över dess löptid så vida de inte är hänförliga till störande byggnation under en begränsad period. Hysesintäkter redovisas för räkenskapsperioden i enlighet med hyresvillkoren. Intäkten redovisas netto efter rabatter och vakanser.

Inkomstskatter

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.


När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, kostnadsförs i bolagets resultaträkning. 

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggning	20 år
Stomme	60 år
Tak	30 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt	15 år
Installationer	40 år
Hyresgästanpassning	6 år
Byggnadsinventarier	3-10 år

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing, Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Derivatinstrument

Primohuset i Nya Hovås AB utnyttjar derivatinstrument för att hantera delar av ränterisken vid belåningen av fastigheten. Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta på den säkrade delen av lånen och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Primohuset i Nya Hovås AB dokumenterar också företagens bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder och inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet. Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. {

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om

* säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller

* säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de full säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskbantering. Marknadsvärdet per 2022-12-31 uppgår till 1 944 405 kr.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Intäkternas fördelning

	2022	2021
Intäkterna är hänförliga från:		
Hysesintäkter	9 385 586	8 987 303
Debiterade övriga tillägg	933 330	987 203
	10 318 916	9 974 506

Not 3 Inköp av tjänster från närstående

	2022	2021
Inköp av tjänster		
Varav förvaltningsarvode från närstående	559 002	662 391
	559 002	662 391

Förvaltningsarvodet är ersättning för administration och tekniska tjänster

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	130 879	79 428
Övriga ränteintäkter	424	0
	131 303	79 428

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-2 063 959	-1 577 244
	-2 063 959	-1 577 244

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	296 887	719 514
	296 887	719 514

Not 7 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skatt	42 982	-51 092
Skatt på årets resultat	42 982	-51 092

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 898 729	125 266 712
Inköp	0	632 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 898 729	125 898 729
Ingående avskrivningar	-16 640 961	-13 854 853
Årets avskrivningar	-3 454 144	-2 786 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 095 105	-16 640 961
Utgående restvärde enligt plan	105 803 624	109 257 768
Bokfört värde mark	21 198 961	21 198 961
	21 198 961	21 198 961

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 292 169	12 934 203
Inköp	0	357 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 292 169	13 292 169
Ingående avskrivningar	-5 148 925	-3 613 664
Årets avskrivningar	-1 522 184	-1 535 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 671 109	-5 148 925
Utgående restvärde enligt plan	6 621 060	8 143 244

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 422 659	6 112 745
Tillkommande fordringar	8 850 390	3 329 428
Avgående fordringar	0	-1 019 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 273 049	8 422 659
Utgående redovisat värde	17 273 049	8 422 659

Not 11 Uppskjuten skatt


	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till skillnaden mellan skattemässiga respektive bokföringsmässiga avskrivningar	947 183	904 201
	947 183	904 201


Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	133 000 000	133 000 000
	133 000 000	133 000 000

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

Göteborg den 14 juni 2023


Bertil Rignäs
Ordförande


Lennart Pehrsson


Joakim Garfvé

Vår revisionsberättelse har lämnats

14/6 - 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Primohuset i Nya Hovås AB, org.nr 556889-7044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Primohuset i Nya Hovås AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Primohuset i Nya Hovås 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 för Primohuset i Nya Hovås AB.

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 Primohuset i Nya Hovås 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. 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. 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 Primohuset i Nya Hovås AB för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Primohuset i Nya Hovås 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
- 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 revisionsssed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 14 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron
Auktoriserad revisor