

Arsredovisning

PRIMO PROPERTY SWEDEN I DALSTORP AB

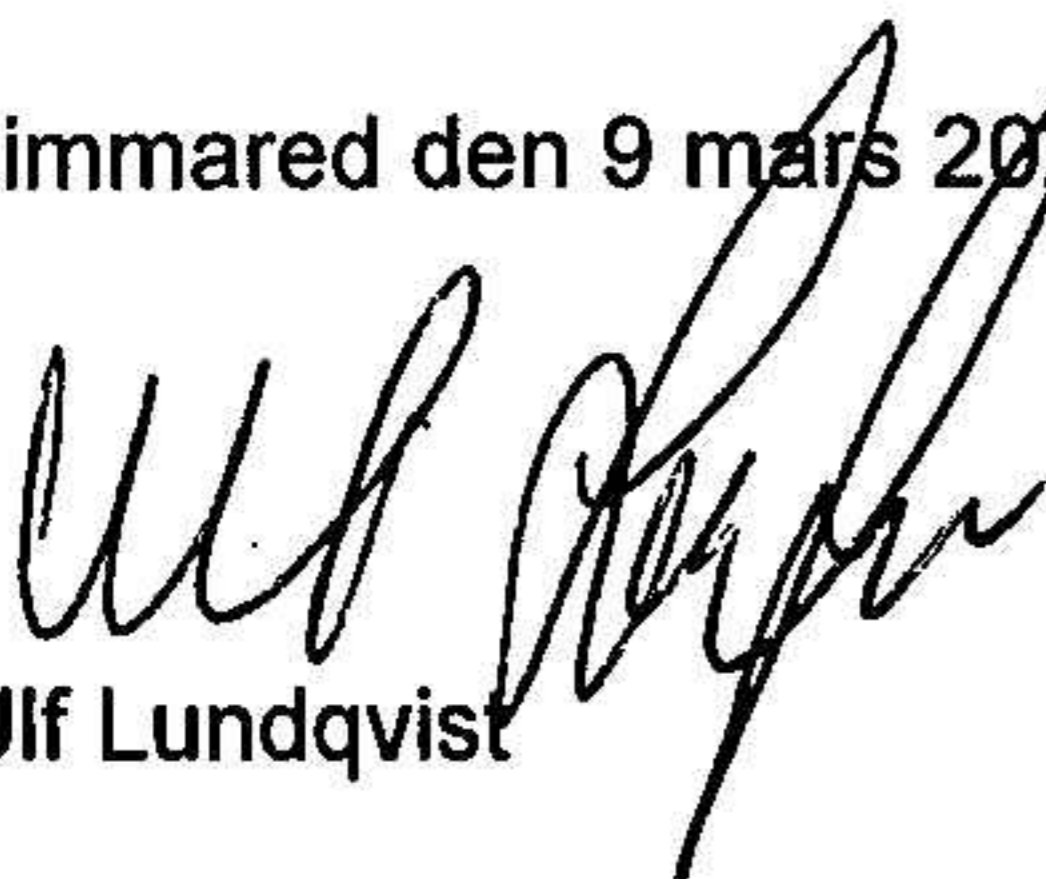
Org nr 556721-9513

för räkenskapsåret 1 december 2022 - 31 december 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat-och balansräkningar blivit fastställda på ordinarie årsstämma den 2023-03-09. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Limmared den 9 mars 2023



Ulf Lundqvist

Styrelsen och verkställande direktören för

**PRIMO PROPERTY SWEDEN
I DALSTORP AB**

Org nr 556721-9513

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Noter med redovisningsprinciper och Underskrifter	9

Styrelsen för PRIMO PROPERTY SWEDEN I DALSTORP AB får härmed avge årsredovisning för perioden 2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

PRIMO PROPERTY SWEDEN I DALSTORP AB, är ett helägt dotterbolag till Inter Primo A/S, Danmark, org nr 10269091, Jernbangade 11, 6862 Tistrup, Danmark.

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet. Bolaget har ingen anställd personal.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret.

Inga stora förändringar har gjorts på fastigheterna endast normala reparationer och underhåll.

Resultat och ställning

Flerårsöversikt kr	2022-01-01	2021-01-01	2020-01-01	2019-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	7 393 992	7 393 991	7 436 477	7 422 992
Resultat efter finansiella poster	3 871 553	3 806 908	3 644 442	3 419 860
Balansomslutning	29 946 097	28 614 839	29 959 524	31 282 604
Soliditet	64%	56%	50%	39%

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	100 000	14 534 035	14 634 035
Årets resultat		3 232 941	3 232 941
Vid årets slut	100 000	17 766 976	17 866 976

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 17 766 976 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	0
	17 766 976
	17 766 976

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	1	7 393 992	7 393 991
Övriga externa kostnader		-482 911	-525 135
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2	-2 712 143	-2 735 014
Rörelseresultat		4 198 938	4 133 842
Ränteintäkter och liknande intäkter		1 335	1 610
Räntekostnader och liknande kostnader		-328 720	-328 544
Resultat efter finansiella poster		3 871 553	3 806 908
Bokslutsdispositioner	3	200 000	200 000
Skatt på årets resultat	4	-838 612	-799 655
Årets resultat		3 232 941	3 207 253

4

2023042711695

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 523 838	22 831 398
Inventarier och verktyg	6	1 795 149	1 990 829
Summa anläggningstillgångar		22 318 987	24 822 227
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		3 975 429	0
Fordran uppskjuten skatt		1 270 992	1 127 776
Skattefordringar		113 730	164 459
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter		6 143	11 965
		5 366 294	1 304 200
Kassa och bank		2 260 816	2 488 412
Summa omsättningstillgångar		7 627 110	3 792 612
SUMMA TILLGÅNGAR		29 946 097	28 614 839

4

2023042711696

Balansräkning

Belopp i kr	not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 534 035	11 326 782
Årets resultat		3 232 941	3 207 253
		17 766 976	14 534 035
		17 866 976	14 634 035
Obeskattade reserver	7	1 500 000	1 700 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8,9	7 590 000	9 288 000
		7 590 000	9 288 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8,9	2 264 000	2 264 000
Skulder till koncernföretag		0	47 859
Övriga skulder		438 434	455 035
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter		286 687	225 910
		2 989 121	2 992 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 946 097	28 614 839

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) Om inget annat anges nedan är tillämpade redovisningsprinciper oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bolagets säte mm

PRIMO PROPERTY SWEDEN I DALSTORP AB bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Dalstorp, Sverige. Huvudkontorets adress är Jernbangade 11, 6862 Tistrup, Danmark.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar upptas med det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas netto efter moms.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuell år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värderingar av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekten av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

4

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Samtliga lånekostnader redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

Avskrivningar byggnader

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande grupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader

Stomme	25 år
Yttre ytskikt fasad	15-25 år
Yttre ytskikt tak	20-25 år
Övriga komponenter	25 år

Avskrivningar anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens beräknade ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	20 år
Inventarier och verktyg	8-15 år

Definition av nyckeltal

Soliditet % Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Not 1 Intäkternas fördelning.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättningens fördelning på geografisk marknad		
Norden	7 393 992	7 393 991
Summa nettoomsättning	7 393 992	7 393 991

Andelen av årets försäljning och inköp som avser koncernbolag uppgår till försäljning 100 % (100%)
och inköp 0 % (0 %)

Not 2 Avskrivningar och nedskrivningar.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader o mark	-2 063 268	-2 063 268
Inventarier o verktyg	-404 579	-427 450
Markanläggningar	-244 296	-244 296
	-2 712 143	-2 735 014

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förändring av avskrivningar över plan	200 000	200 000
	200 000	200 000

Not 4 Skatt på årets resultat

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt för året	981 958	931 229
Förändring av föregående års skatt	-130	-26 594
Uppskjuten skatt	-143 216	-104 980
	838 612	799 655

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	41 901 285	41 901 285
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	41 901 285	41 901 285
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 069 883	-16 762 319
Årets uttrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-2 307 564	-2 307 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 377 447	-19 069 883
Utgående planligt restvärde	20 523 838	22 831 402
<i>Taxeringsvärde</i>	32 020 000	32 020 000

Not 6 Inventarier och verktyg

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 186 990	5 186 990
Årets anskaffningar	208 900	0
Utgående anskaffningsvärde	5 395 890	5 186 990
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	-3 196 162	-2 768 712
Årets avskrivningar	-404 579	-427 450
Utgående avskrivningar enligt plan	-3 600 741	-3 196 162
Utgående planligt restvärde	1 795 149	1 990 828

Not 7 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar över plan	1 500 000	1 700 000
Summa	1 500 000	1 700 000

I obeskattade reserver ingår uppskjuten skatteskuld om 309 000 kr (350 200 kr)

2023042711702

Not 8 Långfristiga skulder

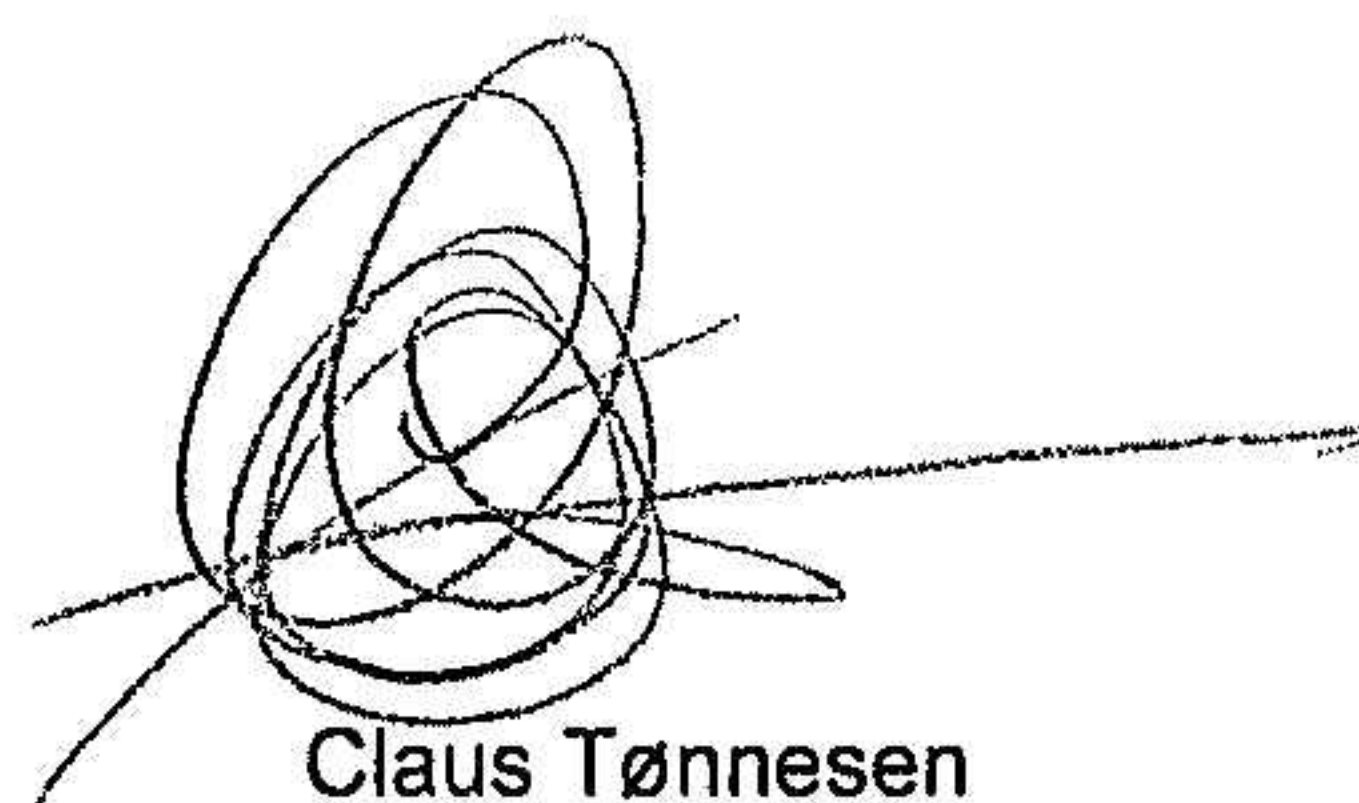
	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	7 590 000	9 056 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	—	232 000
	<u>7 590 000</u>	<u>9 288 000</u>

Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser


	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda panter för egna säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	21 645 000	21 645 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Uppskjuten lagfartskostnad	1 054 722	1 054 722

Limmared 2023-03-09


Ulf Lundqvist
Verkställande direktör


Claus Tønnesen

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-03-09


Håkan Aronsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Primo Property Sweden i Dalstorp AB
Org.nr. 556721-9513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Primo Property Sweden i Dalstorp AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Primo Property Sweden i Dalstorp ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Primo Property Sweden i Dalstorp AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Primo Property Sweden i Dalstorp AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Primo Property Sweden i Dalstorp AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Borås den 9 mars 2023

Håkan Aronsson
Auktoriserad revisor

Vidimeras