

# ÅRSREDOVISNING

för

## Jungfrusund Skärgårdsstad AB

Org.nr. 556389-2362

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

Undertecknad styrelseledamot i Jungfrusund Skärgårdsstad AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 5 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Ekerö 2024-06-05

Jan Björklund

# Jungfrusund Skärgårdsstad AB

Org.nr. 556389-2362

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett företag vars verksamhet i första hand är att bygga och förvalta fastighetsprojektet Jungfrusunds Skärgårdsstad, en marin handelsplats i modern anda beläget i Stockholms västra skärgård, Ekerö Kommun.

Under 2024 fortsätter bolaget att utveckla området. Från mitten av 2025 är planen att övergå till ett förvaltningsbolag med en förhoppning om att vända till ett positivt resultat. Vi ser positivt på framtiden och hur de pågående byggnationerna kommer att öka bolagets värde och bidra till långsiktig tillväxt och lönsamhet.

Företagets säte är Ekerö

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget fortsatt att utvecklas och stärka sin position på marknaden. Trots utmaningar med ränteökningar har bolaget fokuserat på att utveckla fastighetsbeståndet. Under året har två nya fastigheter på området påbörjat att uppföras som en del av bolagets strategi att diversifiera beståndet.

Bolagets likviditet har under året påverkats av ökade räntor.

Nyemission har skett med 47 624 200 SEK för utveckling av fastigheter på området.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	20 614 560	19 260 575	13 831 069	9 626 569
Resultat efter finansiella poster	-6 510 393	-6 049 596	-8 625 090	-3 380 935
Soliditet (%)	46,62	35,03	24,97	32,81
Balansomslutning	272 716 196	246 075 791	228 007 393	175 440 117

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivn.fond	Fri överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	550 000	57 698 634	43 278 800	-9 155 719	-6 149 596
Pågående nyemission	47 624 200		0		
Förändring av uppskrivningsfond		-1 235 172		1 235 172	
Balanseras i ny räkning			0	-6 149 596	6 149 596
Årets resultat					-6 685 393
Belopp vid årets utgång	48 174 200	56 463 462	43 278 800	-14 070 143	-6 685 393



# Jungfrusund Skärgårdsstad AB

Org.nr. 556389-2362

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-14 070 143

Fri överkursfond

43 278 800

Årets resultat

-6 685 393

22 523 264

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

22 523 264

22 523 264

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2024061818423



# Jungfrusund Skärgårdsstad AB

Org.nr. 556389-2362

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		20 614 560	19 260 575
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		20 614 560	19 260 575
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-692 288	-2 349 331
Övriga externa kostnader		-10 717 618	-13 073 435
Personalkostnader		-567 319	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 100 424	-5 617 962
Övriga rörelsekostnader		-188 053	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-18 265 702	-21 040 728
<b>Rörelseresultat</b>		2 348 858	-1 780 153
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		233 463	35 683
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-1 412 382	0
Räntekostnader		-7 680 332	-4 305 126
<b>Summa finansiella poster</b>		-8 859 251	-4 269 443
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-6 510 393	-6 049 596
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-175 000	-100 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		-175 000	-100 000
<b>Resultat före skatt</b>		-6 685 393	-6 149 596
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 685 393</b>	<b>-6 149 596</b>

2024061818424



# Jungfrusund Skärgårdsstad AB

Org.nr. 556389-2362

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

Not

#### Anläggningstillgångar

##### Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill	2	894 673	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>894 673</b>	<b>0</b>

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	215 897 468	218 328 895
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	6 051 108	4 207 123
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	8 751 166	3 825 467
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>230 699 742</b>	<b>226 361 485</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	150 000	150 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	1 950 000	2 000 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	137 600	160 000
Andra långfristiga fordringar	9	2 200 000	1 340 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 437 600</b>	<b>3 650 010</b>

#### Summa anläggningstillgångar

236 032 015

230 011 495

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 786 224	3 136 779
Fordringar hos koncernföretag		171 875	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		10 726 000	9 186 000
Övriga fordringar		3 107 609	4 706 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 643 741	983 616
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 435 449</b>	<b>18 012 732</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		18 248 732	55 917
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 248 732</b>	<b>55 917</b>

#### Summa omsättningstillgångar

36 684 181

18 068 649

#### SUMMA TILLGÅNGAR

272 716 196

248 080 144

2024061818425

# Jungfrusund Skärgårdsstad AB

Org.nr. 556389-2362

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

550 000

550 000

Ej registrerat aktiekapital

47 624 200

0

Uppskrivningsfond

10

56 463 462

57 698 634

**Summa bundet eget kapital**

104 637 662

58 248 634

##### Fritt eget kapital

Fri överkursfond

43 278 800

43 278 800

Balanserat resultat

-14 070 143

-9 155 719

Årets resultat

-6 685 393

-6 149 596

**Summa fritt eget kapital**

22 523 264

27 973 485

**Summa eget kapital**

127 160 926

86 222 119

#### Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut

129 439 500

133 722 000

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

14 440 000

**Summa långfristiga skulder**

129 439 500

148 162 000

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7 750 000

4 350 000

Leverantörsskulder

2 508 631

1 723 910

Skulder till koncernföretag

2 376 394

2 464 466

Skatteskulder

57 020

774 886

Övriga skulder

966 398

1 640 774

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 457 327

2 741 989

**Summa kortfristiga skulder**

16 115 770

13 696 025

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

272 716 196

248 080 144

2024061818426



**NOTER**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*  
Tillämpade avskrivningstider:

Maskiner och andra tekniska anläggningar  
Övriga materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnad sker med 2-4 % och markanläggning och bryggor 5%.  
Avskrivning på maskiner, inventarier och fordon 10-25%

2024061818427

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 2 Goodwill</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Rörelseförvärv	958 577	0
Utgående anskaffningsvärden	958 577	0
Årets avskrivningar	-63 904	0
Utgående avskrivningar	-63 904	0
Redovisat värde	894 673	0

<b>Not 3 Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	185 809 282	128 276 357
Försäljningar/utrangeringar	-307 939	0
Omklassificeringar	4 010 752	57 532 925
Utgående anskaffningsvärden	189 512 095	185 809 282
Ingående avskrivningar	-25 179 022	-21 243 287
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	129 069	0
Omklassificeringar	-853 335	0
Årets avskrivningar	-4 174 801	-3 935 735
Utgående avskrivningar	-30 078 089	-25 179 021
Ingående uppskrivningar	57 698 634	58 933 806
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 235 172	-1 235 172
Utgående uppskrivningar	56 463 462	57 698 634
Redovisat värde	215 897 468	218 328 895

<b>Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 793 080	4 327 699
Inköp	2 479 714	1 844 253
Försäljningar/utrangeringar	-105 401	-378 872
Utgående anskaffningsvärden	8 167 393	5 793 080
Ingående avskrivningar	-1 585 957	-1 517 774
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	105 401	378 872
Årets avskrivningar	-635 729	-447 056
Utgående avskrivningar	-2 116 285	-1 585 957
Redovisat värde	6 051 108	4 207 123

**NOTER**

2024061818428

<b>Not 5</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	3 825 467	41 878 869
	Inköp	8 241 036	22 222 722
	Omklassificeringar	-3 315 337	-60 276 123
	Utgående anskaffningsvärden	<u>8 751 166</u>	<u>3 825 467</u>
	Redovisat värde	8 751 166	3 825 467

<b>Not 6</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Företag</b>	<b>Antal /Kapitalandel %</b>	<b>Redovisat värde</b>
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>Redovisat värde</b>
	Fastighets AB Beståndet	100	150 000
	556871-7291	100,00%	<u>150 000</u>
	Fastighets AB Beståndet		
	Ingående anskaffningsvärden		<u>150 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden		<u>150 000</u>
	Redovisat värde		150 000

<b>Not 7</b>	<b>Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Företag</b>	<b>Antal /Kapitalandel %</b>	<b>Redovisat värde</b>
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>Redovisat värde</b>
	Ekerö Brygghus AB	72 372	1 950 000
	559256-0466	43,24%	<u>1 950 000</u>
	Ekerö Brygghus AB		
	Ingående anskaffningsvärden		2 000 010
	Inköp		1 362 372
	Utgående anskaffningsvärden		<u>3 362 382</u>
	Årets nedskrivningar		-1 412 382
	Utgående nedskrivningar		<u>-1 412 382</u>
	Redovisat värde		1 950 000

<b>Not 8</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	160 000	0
	Försäljningar	1 389 982	0
	Omklassificeringar	0	160 000
	Utgående anskaffningsvärden	<u>1 549 982</u>	<u>160 000</u>
	Årets nedskrivningar	-1 412 382	0
	Utgående nedskrivningar	<u>-1 412 382</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde	137 600	160 000

# Jungfrusund Skärgårdsstad AB

Org.nr. 556389-2362

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	1 340 000	0
	Tillkommande fordringar	860 000	0
	Omklassificeringar	0	1 340 000
	Utgående anskaffningsvärden	2 200 000	1 340 000
	Redovisat värde	2 200 000	1 340 000

<b>Not 10</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Belopp vid årets ingång	57 698 634	58 933 806
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-1 235 172	-1 235 172
	Belopp vid årets utgång	56 463 462	57 698 634

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Förfaller senare än 5 år	131 099 500	116 322 000

## Övriga noter

<b>Not 12</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	143 500 000	143 500 000
	Företagsinteckningar	900 000	900 000

## **Not 13** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förberedelse för byggnation av hotell/bryggeri.

## **Not 14** Koncernförhållanden

Bolaget ägs till 30 % av Ladza fastigheter Björk AB, Org. nr559216-2373 , säte Ekerö.  
För ytterligare information se årsredovisningen för Ladza Fastigheter Björk AB, org nr 559216-2373.

## **Not 15** Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

2024061818429

# Jungfrusund Skärgårdsstad AB

Org.nr. 556389-2362

## NOTER

2024061818430

Ekerö den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Jan Björklund  
Verkställande direktör

Kristoffer Wilhelmsson

Håkan Bengtsson

Peter Hamberg

Gaëtan Boyer

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

Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516922523

## Dokument

ÅR 2023 556389-2362 (2024-05-06)  
Huvuddokument  
10 sidor  
Startades 2024-05-07 09:45:55 CEST (+0200) av Ulrika  
Backteman (UB)  
Färdigställt 2024-05-14 16:37:37 CEST (+0200)

## Initierare

Ulrika Backteman (UB)  
Jungfrusund Redovisning och Rådgivning AB  
info@jrr.se

## Signerare

Gaëtan Boyer (GB)  
Identifierad med svenskt BankID som "Gaetan Boyer"  
Personnummer 19820509-6897  
gaetan.boyer@hambergforvaltning.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Gaetan Boyer"  
Signerade 2024-05-07 13:15:39 CEST (+0200)

Jan Björklund (JB)  
Identifierad med svenskt BankID som "JAN  
BJÖRKLUND"  
Personnummer 19680918-0596  
jan.bjorklund@jungfrusund.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
BJÖRKLUND"  
Signerade 2024-05-07 20:15:17 CEST (+0200)





# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jungfrusunds Skärgårdsstad AB, org.nr 556389-2362

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Jungfrusunds Skärgårdsstad AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jungfrusunds Skärgårdsstad ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Jungfrusunds Skärgårdsstad AB.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Jungfrusunds Skärgårdsstad AB enligt god revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jungfrusunds Skärgårdsstad AB för år 2023 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 Jungfrusunds Skärgårdsstad 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. Den 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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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.

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-14 14:35:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS ERIKSSON

Datum

Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024061818435

