

ÅRSREDOVISNING

för

Jungfrusund Skärgårdsstad AB

Org.nr. 556389-2362

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-10.

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
Jan Björklund, Styrelseledamot
2025-06-11

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.

Bolaget har under året fortsatt att utvecklas enligt sin långsiktiga strategi, med fokus på hållbarhet, effektivitet och värdeskapande. Arbetet med två större byggnader, som påbörjades 2024, har fortskridit enligt plan. Projekten är centrala för bolagets framtid och syftar till att stärka området, kapaciteten och funktionaliteten - med särskild vikt vid kvalitet och hållbarhet.

Från mitten av 2025 väntas bolaget gå från utveckling till förvaltning. Fokus skiftar då mot drift, underhåll och etablering av en hållbar förvaltningsstruktur. Övergången markerar ett nytt skede i bolagets utveckling, med goda förutsättningar för stabila intäkter och långsiktig lönsamhet.

Företagets säte är Ekerö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trots en utmanande marknad, präglad av svag konjunktur, stigande räntor och ökade byggkostnader, har bolaget hållit fast vid sina satsningar. Investeringarna ses som nödvändiga för långsiktig utveckling och stabil tillväxt.

Bolagets satsningar under året har finansierats med en kombination av nyemissionen som gjordes 2024, byggkreditiv, aktieägarinlåning samt extern upplåning. Denna struktur har möjliggjort ett fortsatt högt investeringstempo trots ett stramare kreditklimat. Inför övergången till förvaltningsskede under 2025 ser bolaget över möjligheten att omstrukturera delar av finansieringen till mer långsiktiga och förvaltningsanpassade lösningar.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	20 828 180	20 614 560	19 260 575	13 831 069
Resultat efter finansiella poster	-4 459 675	-6 510 393	-6 049 596	-8 625 090
Soliditet (%)	37,37	46,62	35,03	24,97
Balansomslutning	327 537 081	272 716 196	246 075 791	228 007 393

Definitioner av nyckeltal, se noter

Jungfrusund Skärgårdsstad AB

Org.nr. 556389-2362

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivn.fond	Fri överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 174 200	56 463 462	43 278 800	-14 070 143	-6 685 393
Nyemission	-47 364 200		47 364 200		
Förändring av uppskrivningsfond		-1 235 172		1 235 172	
Balanseras i ny räkning			0	-6 685 393	6 685 393
Årets resultat					<u>-4 754 675</u>
Belopp vid årets utgång	<u>810 000</u>	<u>55 228 290</u>	<u>90 643 000</u>	<u>-19 520 364</u>	<u>-4 754 675</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-19 520 364
Fri överkursfond	90 643 000
Årets resultat	<u>-4 754 675</u>
	66 367 961

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>66 367 961</u>
	66 367 961

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

Jungfrusund Skärgårdsstad AB

Org.nr. 556389-2362

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not	
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	20 828 180	20 614 560
Övriga rörelseintäkter	<u>283 729</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	21 111 909	20 614 560
Rörelsekostnader		
Råvaror och förnödenheter	-541 916	-692 288
Övriga externa kostnader	-8 472 583	-10 717 618
Personalkostnader	-618 803	-567 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-6 244 069	-6 100 424
Övriga rörelsekostnader	<u>0</u>	<u>-188 053</u>
Summa rörelsekostnader	-15 877 371	-18 265 702
Rörelseresultat	5 234 538	2 348 858
Finansiella poster		
Ränteintäkter	352 189	233 463
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	-1 917 451	-1 412 382
Räntekostnader	<u>-8 128 951</u>	<u>-7 680 332</u>
Summa finansiella poster	-9 694 213	-8 859 251
Resultat efter finansiella poster	-4 459 675	-6 510 393
Bokslutsdispositioner		
Lämnade koncernbidrag	<u>-295 000</u>	<u>-175 000</u>
Summa bokslutsdispositioner	-295 000	-175 000
Resultat före skatt	-4 754 675	-6 685 393
Årets resultat	-4 754 675	-6 685 393

Jungfrusund Skärgårdsstad AB

Org.nr. 556389-2362

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	2	<u>798 817</u>	<u>894 673</u>
Summa immateriella anläggningstillgångar		798 817	894 673
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	210 582 331	215 897 468
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	5 852 259	6 051 108
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>82 289 790</u>	<u>8 751 166</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		298 724 380	230 699 742
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	2 175 239	150 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	0	1 950 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 573 000	137 600
Andra långfristiga fordringar	9	<u>2 299 000</u>	<u>2 200 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 047 239	4 437 600
Summa anläggningstillgångar		305 570 436	236 032 015
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 325 707	2 786 224
Fordringar hos koncernföretag		200 000	171 875
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	10 726 000
Övriga fordringar		13 283 133	3 107 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 482 257</u>	<u>1 643 741</u>
Summa kortfristiga fordringar		18 291 097	18 435 449
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>3 675 548</u>	<u>18 248 732</u>
Summa kassa och bank		3 675 548	18 248 732
Summa omsättningstillgångar		21 966 645	36 684 181
SUMMA TILLGÅNGAR		327 537 081	272 716 196

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		810 000	550 000
Ej registrerat aktiekapital		0	47 624 200
Uppskrivningsfond	10	<u>55 228 290</u>	<u>56 463 462</u>
Summa bundet eget kapital		56 038 290	104 637 662
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		90 643 000	43 278 800
Balanserat resultat		-19 520 364	-14 070 143
Årets resultat		<u>-4 754 675</u>	<u>-6 685 393</u>
Summa fritt eget kapital		66 367 961	22 523 264
Summa eget kapital		122 406 251	127 160 926
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>150 171 557</u>	<u>129 439 500</u>
Summa långfristiga skulder		150 171 557	129 439 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 146 000	7 750 000
Leverantörsskulder		9 445 577	2 508 631
Skulder till koncernföretag		22 516 719	2 376 394
Skatteskulder		15 440	57 020
Övriga skulder		12 840 236	966 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>5 995 301</u>	<u>2 457 327</u>
Summa kortfristiga skulder		54 959 273	16 115 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		327 537 081	272 716 196

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:

Antal år

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%

Noter till balansräkningen

Not 2	Goodwill	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	958 577	0
	Rörelseförvärv	<u>0</u>	<u>958 577</u>
	Utgående anskaffningsvärden	958 577	958 577
	Årets avskrivningar	<u>-95 856</u>	<u>-63 904</u>
	Redovisat värde	798 817	894 673

NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	189 512 095	185 809 282
	Inköp	81 523	
	Försäljningar/utrangeringar	0	-307 939
	Omklassificeringar	0	4 010 752
	Utgående anskaffningsvärden	189 593 618	189 512 095
	Ingående avskrivningar	-30 078 089	-25 179 022
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	129 069
	Omklassificeringar	0	-853 335
	Årets avskrivningar	-4 161 487	-4 174 801
	Utgående avskrivningar	-34 239 576	-30 078 089
	Ingående uppskrivningar	56 463 462	57 698 634
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 235 172	-1 235 172
	Utgående uppskrivningar	55 228 290	56 463 462
	Redovisat värde	210 582 332	215 897 468
Not 4	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 167 393	5 793 080
	Inköp	552 705	2 479 714
	Försäljningar/utrangeringar	0	-105 401
	Utgående anskaffningsvärden	8 720 098	8 167 393
	Ingående avskrivningar	-2 116 285	-1 585 957
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	105 401
	Årets avskrivningar	-751 554	-635 729
	Utgående avskrivningar	-2 867 839	-2 116 285
	Redovisat värde	5 852 259	6 051 108
Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 751 166	3 825 467
	Inköp	70 399 919	8 241 036
	Omklassificeringar		-3 315 337
	Utgående anskaffningsvärden	82 289 790	8 751 166
	Redovisat värde	82 289 790	8 751 166

NOTER

Not 6 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer Säte	Antal Kap.andel %	Eget kapital Resultat	Redovisat värde
Fastighets AB Beståndet 556871-7291	100 100,00%		150 000
Ekerö Brygghus AB 559256-0466	357 042 70,60%	0 0	2 025 239
			<u>2 175 239</u>

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 000	150 000
Inköp	0	0
Omklassificeringar	5 355 072	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>5 505 072</u>	<u>150 000</u>
Ingående nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	-3 329 833	0
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	<u>-3 329 833</u>	<u>0</u>
Redovisat värde	<u>2 175 239</u>	<u>150 000</u>

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

NOTER

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 362 382	2 000 010
Inköp	1 992 690	1 362 372
Omklassificeringar	<u>-5 355 072</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	0	3 362 382
Ingående nedskrivningar	-1 412 382	0
Omklassificeringar	3 329 833	0
Årets nedskrivningar	<u>-1 917 451</u>	<u>-1 412 382</u>
Utgående nedskrivningar	0	-1 412 382
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>1 950 000</u>

Ekerö Bryggerhus AB som tidigare varit intresseföretag är nu ett Koncernföretag och har därmed Omklassificerats till not 6.

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	137 600	160 000
	Inköp	1 435 400	0
	Försäljningar	0	-22 400
	Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	1 573 000	137 600
	Ingående nedskrivningar	0	0
	Återförda nedskrivningar på försäljningar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående nedskrivningar	0	0
	Redovisat värde	<u>1 573 000</u>	<u>137 600</u>

Not 9	Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 200 000	1 340 000
	Tillkommande fordringar	<u>99 000</u>	<u>860 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden	2 299 000	2 200 000
	Redovisat värde	<u>2 299 000</u>	<u>2 200 000</u>

NOTER

Not 10	Uppskrivningsfond	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp vid årets ingång	56 463 462	57 698 634
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-1 235 172	-1 235 172
	Belopp vid årets utgång	55 228 290	56 463 462

Not 11	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller senare än 5 år	113 393 000	131 099 500

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	143 500 000	143 500 000
	Företagsinteckningar	900 000	900 000
	Summa ställda säkerheter	<u>144 400 000</u>	<u>144 400 000</u>

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byggnation av hotell/bryggeri pågår

Not 14 Upplysning om moderföretag

Minsta koncernredovisning upprättas av: Wihl & Berg Fastighets AB , org.nr. 559195-0687, säte Ekerö

NOTER

Not 15 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Ekerö

Jan Björklund

Jan Björklund

Verkställande direktör

2025-05-15

Kristoffer Wilhelmsson

Kristoffer Wilhelmsson

2025-05-16

Håkan Bengtsson

Håkan Bengtsson

2025-05-23

Peter Hamberg

Peter Hamberg

2025-05-23

Gaëtan Boyer

Gaëtan Boyer

2025-05-16

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 juni 2025.

Mattias Eriksson

Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor

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 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Jungfrusunds Skärgårdsstad AB enligt god revisionsred 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 revisionsred 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. 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 2024 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den 9 juni 2025

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor