

# Årsredovisning

## *Skeppshavet AB*

556725-9253

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 7
- Underskrifter	7

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-26.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Göteborg 2023-07-03

Per Mangelus

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades 2007. Bolagets verksamhet är att köpa, sälja och förvalta fastigheter. Bolaget äger en fastighet i Lysekil. Större delen av fastighetens lokaler uthyrs till Lysekils Kommun, som där bedriver högskoleverksamhet. Företaget har sitt säte i Göteborg.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>
Nettoomsättning	4 689	4 529	4 283	4 132
Resultat efter finansiella poster	2 101	2 164	1 920	1 801
Soliditet %	23	23	23	23

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 100 000	6 050 537	1 600	<b>9 152 137</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
Balanseras i ny räkning		1 600	-1 600	<b>0</b>
Årets resultat			14 002	<b>14 002</b>
Belopp vid årets utgång	<b>3 100 000</b>	<b>6 052 138</b>	<b>14 002</b>	<b>9 166 140</b>

### RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	6 052 138
Årets resultat	14 002
<i>Summa</i>	<b>6 066 140</b>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

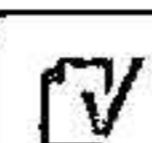
Balanseras i ny räkning	6 066 140
<i>Summa</i>	<b>6 066 140</b>

# RESULTATRÄKNING

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	4 689 073	4 528 980
Övriga rörelseintäkter	487 140	306 536
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>5 176 213</b>	<b>4 835 516</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-922 518	-737 769
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 188 182	-1 188 183
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 110 700</b>	<b>-1 925 952</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 065 513</b>	<b>2 909 564</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46	—
Räntekostnader och liknande resultatposter	-964 806	-746 053
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-964 760</b>	<b>-746 053</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 100 753</b>	<b>2 163 511</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Lämnade koncernbidrag	-2 400 000	-2 410 000
Förändring av periodiseringsfonder	326 000	255 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-2 074 000</b>	<b>-2 155 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>26 753</b>	<b>8 511</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-12 751	-6 911
<b>Årets resultat</b>	<b>14 002</b>	<b>1 600</b>

2023071117749

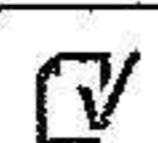


# BALANSRÄKNING

1

2023071117750

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	42 611 770	43 799 952
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		42 611 770	43 799 952
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 611 770</b>	<b>43 799 952</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 448 681	1 329 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 838	106 068
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 568 519	1 435 774
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		980 362	32 629
<i>Summa kassa och bank</i>		980 362	32 629
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 548 881</b>	<b>1 468 403</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 160 651</b>	<b>45 268 355</b>



	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	3 100 000	3 100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>3 100 000</i>	<i>3 100 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 052 138	6 050 537
Årets resultat	14 002	1 600
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>6 066 140</i>	<i>6 052 137</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 166 140</b>	<b>9 152 137</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	1 372 700	1 698 700
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>1 372 700</b>	<b>1 698 700</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 23 350 000	24 550 000
Skulder till koncernföretag	6 860 303	5 691 417
Övriga skulder	87 500	87 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>30 297 803</b>	<b>30 328 917</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder	45 730	—
Skulder till koncernföretag	3 406	28 862
Skatteskulder	63 620	15 758
Övriga skulder	1 770 100	1 740 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 241 152	1 103 734
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 324 008</b>	<b>4 088 601</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>45 160 651</b>	<b>45 268 355</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	50

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	268 886	216 323

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 333 188	60 333 188
Utgående anskaffningsvärden	60 333 188	60 333 188
Ingående avskrivningar	-16 533 236	-15 345 053
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 188 182	-1 188 183
Utgående avskrivningar	-17 721 418	-16 533 236
<b>Redovisat värde</b>	<b>42 611 770</b>	<b>43 799 952</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	18 550 000	19 750 000

Skulden är i balansräkningen uppdelad på en långfrist. del om 23 350 000 kronor och en kortfristig del om 1 200 000 kronor.

Not 5	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 175 000	42 175 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>42 175 000</b>	<b>42 175 000</b>

Not 6 Upplysning om moderföretag

Bolaget är dotterbolag till Norra Hamnen i Lysekil AB , org nr 556708-4263 med säte i Lysekil.

*UNDERSKRIFTER*

Göteborg

Per Mangelus  
2023

Olav Thon  
2023

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Per Östholm  
Godkänd revisor FAR

2023071117754



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.06.2023 12:10  
SENT BY OWNER:  
Per Östholm · 16.06.2023 08:23  
DOCUMENT ID:  
ryCpkKFvh  
ENVELOPE ID:  
Bkzpa1FtPh-ryCpkKFvh

DOCUMENT NAME:  
556725-9253 Skeppshavet AB 20221231.pdf  
7 pages  
ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
556725-9253 Skeppshavet AB 20221231.pdf-pAdES-HyulxYtw3.pdf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER MANGELUS mangelus@kvadraten.se	Signed	16.06.2023 12:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/09/14)
	Authenticated	16.06.2023 11:06	Low	IP: 217.211.40.223
2. Olav Engebret Thon oet@hathon.no	Signed	21.06.2023 11:26	eID	Norwegian BankID (DOB: 75/08/04)
	Authenticated	21.06.2023 11:23	Low	IP: 77.16.215.251
3. PER ÖSTHOLM per.ostholm@bdo.se	Signed	26.06.2023 12:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/10/11)
	Authenticated	26.06.2023 12:10	Low	IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Skeppshavet AB  
Org.nr. 556725-9253

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skeppshavet AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skeppshavet 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Skeppshavet 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 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. Den 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.

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Skeppshavet 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 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 Skeppshavet 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 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**

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 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Östholm

Godkänd revisor FAR

2023071117757



COMPLETED BY ALL:

26.06.2023 12:10

SENT BY OWNER:

Per Östholm · 20.06.2023 17:24

DOCUMENT ID:

ryS6ES1un

ENVELOPE ID:

B1QTVH10h-ryS6ES1un

# Document history

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Skeppshavet AB.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CEET)	METHOD	DETAILS
1. PER ÖSTHOLM	Signed	26.06.2023 12:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/10/11)
per.ostholm@bdo.se	Authenticated	26.06.2023 12:09	Low	IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PDF  
PADES  
sealed