

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Skepparhus

556697-5545

Räkenskapsåret

2021-05-01 - 2022-04-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Skepparhus intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-10-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2022-10-30



Knut Ramel

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Skepparhus**  
556697-5545

Räkenskapsåret  
2021-05-01 - 2022-04-30

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Skepparhus avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företaget bedriver handel med fastigheter, bygger och förvaltar fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger Malmö Flaggskepparen 7 som uppfördes 2007/08.

#### **Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Tunkhem AB, 559007-8506, säte Stockholm.

Företaget har sitt säte i Malmö.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	4 477 001	4 478 766	4 271 523	4 301 010
Resultat efter finansiella poster	217 898	336 689	98 684	594 916
Balansomslutning	68 513 692	68 198 746	69 246 736	71 651 553
Soliditet (%)	15,0	15,4	15,5	15,4

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	6 584 739	4 083 809	-244 809	<b>10 523 739</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-244 809	244 809	<b>0</b>
Avskrivning på uppskr.fond		-250 000	250 000		<b>0</b>
Årets resultat				-247 762	<b>-247 762</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>6 334 739</b>	<b>4 089 000</b>	<b>-247 762</b>	<b>10 275 977</b>

Villkorade aktieägartillskott uppgår till	2022-04-30 80 000	2021-04-30 80 000
---	----------------------	----------------------

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 089 000
Överfört från uppskrivningsfond	250 000
årets förlust	-247 762
	<b>4 091 238</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 091 238
	<b>4 091 238</b>

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

## Resultaträkning

Not

2021-05-01  
-2022-04-30

2020-05-01  
-2021-04-30

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

4 477 001

4 404 930

Övriga rörelseintäkter

33 116

73 836

**Summa rörelseintäkter**

**4 510 117**

**4 478 766**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-1 519 322

-1 333 142

Övriga externa kostnader

-178 367

-168 526

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2

-1 347 511

-1 347 511

**Summa rörelsekostnader**

**-3 045 200**

**-2 849 179**

**Rörelseresultat**

**1 464 917**

**1 629 587**

### Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

0

189

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 247 018

-1 293 087

**Summa finansiella poster**

**-1 247 018**

**-1 292 898**

**Resultat efter finansiella poster**

**217 899**

**336 689**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-465 000

-580 000

**Resultat före skatt**

**-247 101**

**-243 311**

Skatt på årets resultat

-661

-1 498

**Årets resultat**

**-247 762**

**-244 809**

## Balansräkning

Not

2022-04-30

2021-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

63 691 353

65 038 864

**Summa anläggningstillgångar**

**63 691 353**

**65 038 864**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

24 023

3 326

Övriga fordringar

64 484

107 332

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 762

118 077

**Summa kortfristiga fordringar**

**125 269**

**228 735**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

4 697 070

2 995 134

**Summa omsättningstillgångar**

**4 822 339**

**3 223 869**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**68 513 692**

**68 262 733**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (1000 st)		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		6 334 739	6 584 739
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 434 739</b>	<b>6 684 739</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 089 000	4 083 808
Årets resultat		-247 762	-244 809
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 841 238</b>	<b>3 838 999</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 275 977</b>	<b>10 523 738</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		16 837 461	15 935 454
Övriga skulder		74 005	74 005
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 911 466</b>	<b>16 009 459</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	39 400 000	40 200 000
Leverantörsskulder		52 197	72 508
Skulder till koncernföretag		1 390 000	925 000
Skatteskulder		65 847	63 987
Övriga skulder		7 953	7 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		410 252	460 249
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 326 249</b>	<b>41 729 536</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 513 692</b>	<b>68 262 733</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer. Om avvikelser förekommer framgår det av notanteckningarna nedan.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan. Fordringar har tagits upp till det belopp varmed det beräknas inflyta.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den perioden som hyran avser.

#### Avskrivning

Anläggningstillgångarna skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad och uppskrivning	50 år (2%)
Markanläggning	20 år (5%)

Då fastigheten är upplåten med tomträtt ingår inget markvärde i nedan angivna siffror.

## Not 2 Byggnader och mark

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	70 560 563	70 560 563
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>70 560 563</b>	<b>70 560 563</b>
Ingående avskrivningar	-14 771 699	-13 674 188
Årets avskrivningar	-1 097 511	-1 097 511
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 869 210</b>	<b>-14 771 699</b>
Ingående uppskrivningar	12 500 000	12 500 000
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>12 500 000</b>	<b>12 500 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 250 000	-3 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-250 000	-250 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar</b>	<b>-3 500 000</b>	<b>-3 250 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 691 353</b>	<b>65 038 864</b>
Taxeringsvärde byggnader Malmö Flaggskepparen 7	45 172 000	36 084 000
Taxeringsvärde mark Malmö Flaggskepparen 7	19 400 000	21 300 000
	<b>64 572 000</b>	<b>57 384 000</b>

Skatt har ej beaktats på uppskrivningen.  
Fastigheten är försäkrad till fullvärde.

## Not 3 Kortfristiga skulder

	2022-04-30	2021-04-30
*Skulder till kreditinstitut		40 200 000
	39 400 000	
	<b>39 400 000</b>	<b>40 200 000</b>

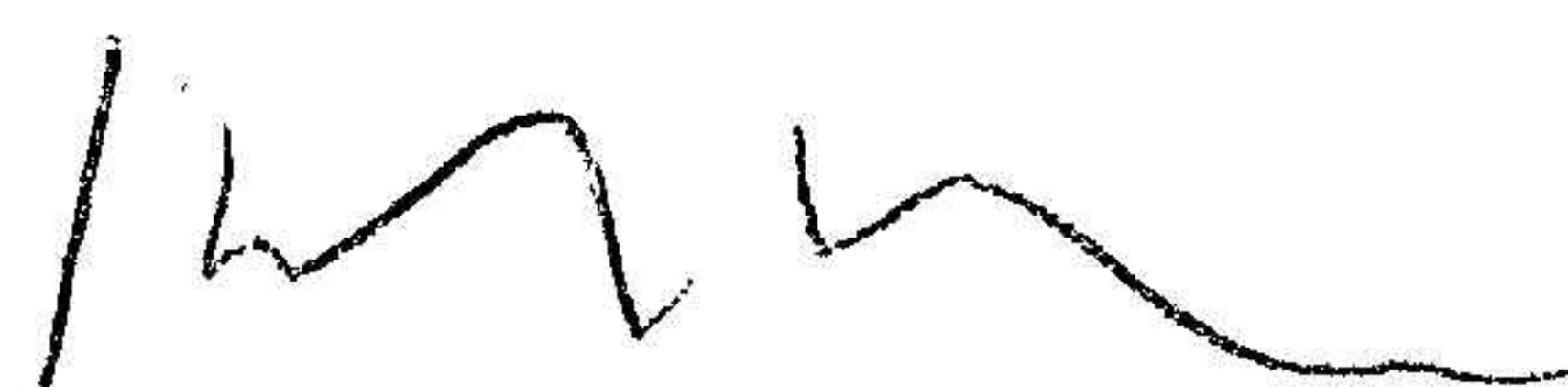
\*Bolagets banklån är av långfristig karaktär. Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller. Ändrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bindningstid understiger ett år, numera måste klassificeras som kortfristiga. Tidigare har bara den del av banklånen som skulle amorteras under kommande år ansetts vara kortfristiga. Bolagens båda lån ska med ovanstående tolkning anses vara kortfristiga.

Uppskattad amortering under verksamhetsåret 2022/2023 uppgår till 800 000 kr.

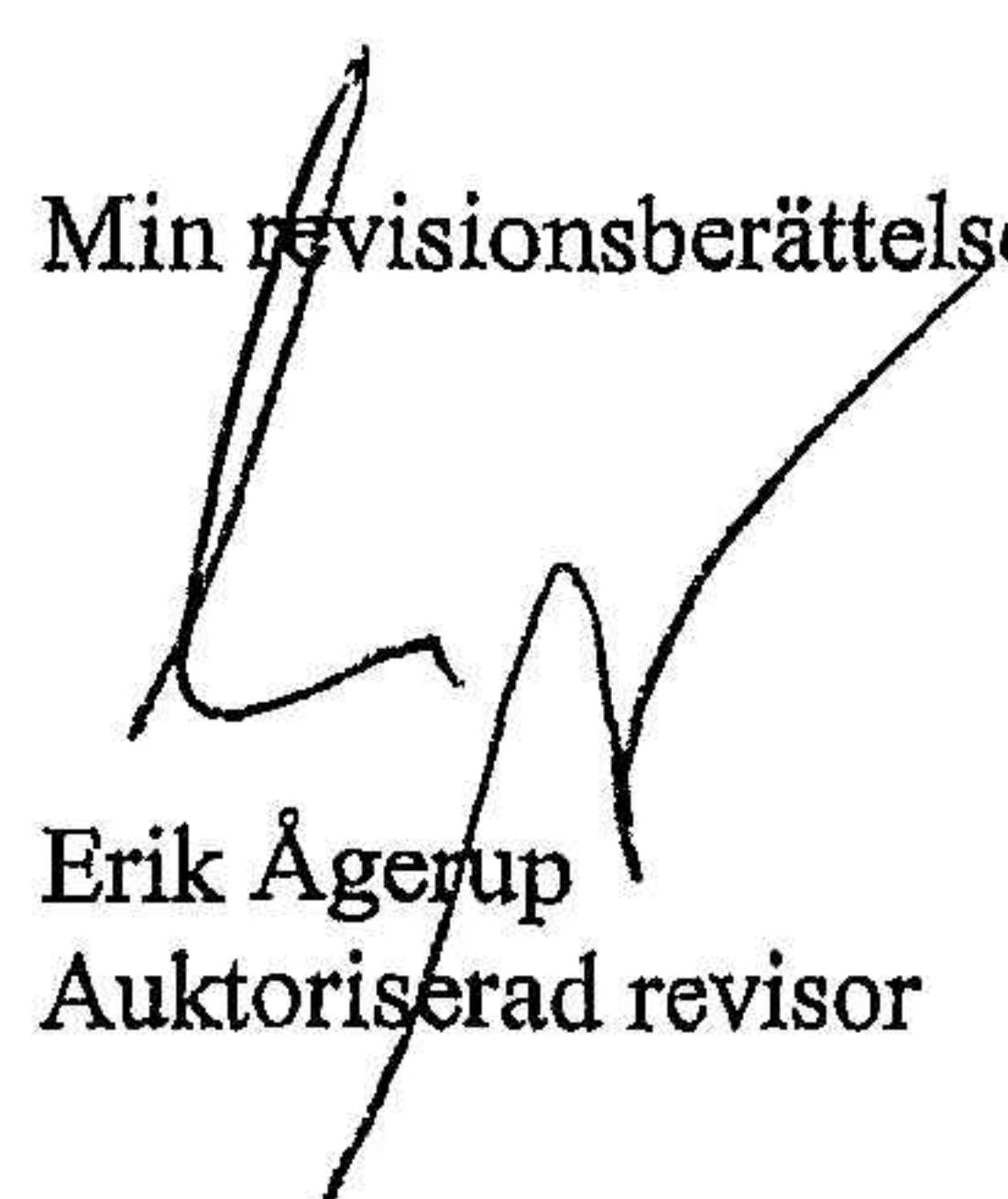
**Not 4 Ställda säkerheter**

	2022-04-30	2021-04-30
Pantförskrivning av Malmö Flaggskepparen 7	45 000 000	45 000 000
	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>

Malmö den 30 / 10 2022

  
Knut Ramel

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 oktober 2022

  
Erik Ågerup  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Skepparhus  
Org.nr. 556697-5545

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Skepparhus för räkenskapsåret 2021-05-01 -- 2022-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Skepparhuss finansiella ställning per den 30 april 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 Fastighets AB Skepparhus 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.

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 förvaltning för Fastighets AB Skepparhus för räkenskapsåret 2021-05-01 -- 2022-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Skepparhus 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 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 revisionssed 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.

Stockholm den 30 oktober 2022



Erik Ågerup  
Auktoriserad revisor