

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighets AB Skeppsbron

Org.nr. 556000-8038

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-16.

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
Lydia Pedersen, Styrelseledamot
2023-06-21

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Börsen 2 i Härnösand. Fastigheten omfattar stadshotell med restaurang samt ett antal mindre kontors- och butikslokaler.

Företagets säte är Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har investerat i hotellfastigheter och är därmed beroende av utvecklingen på turistmarknaden. Pandemin resulterade i avsevärt minskad reseaktivitet under årets första två månader. Resten av året var starkt, men pandemin har gjort att en rad kostnader och åtgärder har skjutits upp.

Efter pandemin är rese- och hotellmarknaden nu påverkad av osäkerhet i makroekonomiska förhållanden. Räntehöjningar och höga energikostnader tillsammans med andra generella prisökningar kan förväntas minska efterfrågan på övernattnings tjänster och dämpa reseaktiviteten, framför allt på fritidsmarknaden.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 096	1 926	2 887	4 656
Resultat efter finansiella poster	4 552	276	-2 259	3 499
Soliditet (%)	25,65	10,43	6,55	26,72

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bolagets nettoomsättning har ökat då hyresrabatt inte har lämnats i samma utsträckning som tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	220	40	-2 030
Årets resultat			4 007
Belopp vid årets utgång	<u>220</u>	<u>40</u>	<u>1 977</u>

Fastighets AB Skeppsbron

Org.nr. 556000-8038

Resultatdisposition (kronor)

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 029 842
Årets resultat	<u>4 006 704</u>
	1 976 862

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>1 976 862</u>
	1 976 862

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

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		6 096	1 926
Övriga rörelseintäkter	2	0	60
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>6 096</u>	<u>1 986</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 039	-983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279	-279
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		129	8
Summa rörelsekostnader		<u>-1 189</u>	<u>-1 254</u>
Rörelseresultat		4 907	732
Finansiella poster			
Ränteintäkter	3	0	30
Räntekostnader	4	-355	-486
Summa finansiella poster		<u>-355</u>	<u>-456</u>
Resultat efter finansiella poster		4 552	276
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-3 200	0
Förändring av periodiseringsfonder		0	340
Förändring av överavskrivningar		2 672	97
Summa bokslutsdispositioner		<u>-528</u>	<u>437</u>
Resultat före skatt		4 024	713
Skatter			
Skatt på årets resultat		-17	0
Årets resultat		<u>4 007</u>	<u>713</u>

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 624	4 805
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 066	1 163
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	<u>2 625</u>	<u>2 567</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		8 315	8 535
Summa anläggningstillgångar		8 315	8 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15	0
Fordringar hos koncernföretag		2 357	1 250
Övriga fordringar		700	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>0</u>	<u>94</u>
Summa kortfristiga fordringar		3 072	1 404
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2</u>	<u>1</u>
Summa kassa och bank		2	1
Summa omsättningstillgångar		3 074	1 405
SUMMA TILLGÅNGAR		11 389	9 940

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		220	220
Reservfond		40	40
Summa bundet eget kapital		<u>260</u>	<u>260</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 030	-2 743
Årets resultat		4 007	713
Summa fritt eget kapital		<u>1 977</u>	<u>-2 030</u>
Summa eget kapital		2 237	-1 770
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		863	3 535
Summa obeskattade reserver		<u>863</u>	<u>3 535</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		210	105
Skulder till koncernföretag		6 757	7 501
Skatteskulder		0	237
Övriga skulder		1 259	332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		63	0
Summa kortfristiga skulder		<u>8 289</u>	<u>8 175</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 389	9 940

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset (BFNAR 2020:1 och BFNAR 2022:1).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	10-15

Noter till resultaträkningen

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2022	2021
	Erhållna statliga bidrag	<u>0</u>	<u>60</u>
		0	60
Not 3	Ränteintäkter	2022	2021
	Ränteintäkter som avser fordringar på koncernföretag	0	30
Not 4	Räntekostnader	2022	2021
	Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	-355	-486

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 477	18 477
	Utgående anskaffningsvärden	18 477	18 477
	Ingående avskrivningar	-13 672	-13 490
	Årets avskrivningar	-182	-182
	Utgående avskrivningar	-13 854	-13 672
	Redovisat värde	4 623	4 805
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 809	3 809
	Utgående anskaffningsvärden	3 809	3 809
	Ingående avskrivningar	-2 646	-2 549
	Årets avskrivningar	-97	-97
	Utgående avskrivningar	-2 743	-2 646
	Redovisat värde	1 066	1 163
Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 567	2 343
	Inköp	58	224
	Utgående anskaffningsvärden	2 625	2 567
	Redovisat värde	2 625	2 567

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 500	40 500
	<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	<i>40 500</i>	<i>40 500</i>

Bolaget har pantsatt hyresavtalen till förmån för koncernföretag.

Not 9 **Väsentliga händelser efter
räkenskapsårets slut**

Efter pandemin är rese- och hotellmarknaden nu påverkad av osäkerhet i makroekonomiska förhållanden. Räntehöjningar och höga energikostnader tillsammans med andra generella prisökningar kan förväntas minska efterfrågan på övernattningstjänster och dämpa reseaktiviteten, framför allt på fritidsmarknaden.

Not 10 **Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Host Property AB (publ), org nr 556987-4158, med säte i Stockholm, vars moderbolag är Host AB, org nr 556455-6271, med säte i Stockholm. Host AB ingår i en koncern där Host Hoteleiendom AS, bolagsnr 939 266 089, med säte i Norge, upprättar koncernredovisning.

Not 11 **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Stockholm

Anders Moe

Anders Moe

Lydia Pedersen

Lydia Pedersen

Verkställande direktör

2023-04-28

2023-04-28

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2023.

Ernst & Young AB

Anders Linusson

Anders Linusson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Skeppsbron, org.nr 556000-8038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Skeppsbron för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Skeppsbrons finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Skeppsbron enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighets AB Skeppsbron för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Skeppsbron enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 28 april 2023

Ernst & Young AB

Anders Linusson

Anders Linusson
Auktoriserad revisor