

# Årsredovisning

för

## Pilotage AB

556905-1930

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-04-04.

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:

Magnus Andersson, Styrelseledamot  
2024-04-17

Styrelsen och verkställande direktören för Pilotage AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget skall, direkt eller indirekt via ägande i andra bolag bedriva konsultverksamhet inom fastighetsbranschen, köpa och för sälja aktier, äga och förvalta fastigheter, förvaltning av fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | 1 195       | 1 732       | 3 854       | 3 124       |
| Soliditet (%)                     | 93,1        | 85,3        | 90,8        | 88,6        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 186 944                        | 2 338 368                 | <b>2 575 312</b>  |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                   |
| Utdelning                                   |                           | -2 100 000                     |                           | <b>-2 100 000</b> |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 2 338 368                      | -2 338 368                | <b>0</b>          |
| Årets resultat                              |                           |                                | 1 343 320                 | <b>1 343 320</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>425 312</b>                 | <b>1 343 320</b>          | <b>1 818 632</b>  |

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| balanserad vinst        | 425 312          |
| årets vinst             | 1 343 320        |
|                         | <b>1 768 632</b> |
|                         |                  |
| disponeras så att       |                  |
| till aktieägare utdelas | 1 700 000        |
| i ny räkning överföres  | 68 632           |
|                         | <b>1 768 632</b> |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-154 680

-147 132

**Summa rörelsekostnader**

**-154 680**

**-147 132**

**Rörelseresultat**

**-154 680**

**-147 132**

### Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

1 350 000

1 880 000

Räntekostnader och liknande resultatposter

0

-500

**Summa finansiella poster**

**1 350 000**

**1 879 500**

**Resultat efter finansiella poster**

**1 195 320**

**1 732 368**

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

148 000

606 000

**Summa bokslutsdispositioner**

**148 000**

**606 000**

**Resultat före skatt**

**1 343 320**

**2 338 368**

**Årets resultat**

**1 343 320**

**2 338 368**

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                       | 2          | 189 733           | 189 733           |
| Fordringar hos koncernföretag                  |            | 1 633 557         | 2 661 000         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>1 823 290</b>  | <b>2 850 733</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>1 823 290</b>  | <b>2 850 733</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 127 342           | 11 873            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>127 342</b>    | <b>11 873</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                          |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 2 712             | 158 149           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>2 712</b>      | <b>158 149</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>130 054</b>    | <b>170 022</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>1 953 344</b>  | <b>3 020 755</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 425 312           | 186 944           |
| Årets resultat                               |            | 1 343 320         | 2 338 368         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>1 768 632</b>  | <b>2 525 312</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>1 818 632</b>  | <b>2 575 312</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 114 712           | 0                 |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 0                 | 425 443           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 20 000            | 20 000            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>134 712</b>    | <b>445 443</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>1 953 344</b>  | <b>3 020 755</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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Andelar i koncernföretag

| <b>Namn</b>             | <b>Kapital-<br/>andel</b> | <b>Rösträtts-<br/>andel</b> | <b>Antal<br/>andelar</b> | <b>Bokfört<br/>värde</b> |
|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Pilotage Development AB | 100%                      | 100%                        | 5 000                    | 39 394                   |
| Pilotage Invest AB      | 100%                      | 100%                        | 100 000                  | 150 339                  |
|                         |                           |                             |                          | <b>189 733</b>           |

  

|                         | <b>Org.nr</b> | <b>Säte</b> |
|-------------------------|---------------|-------------|
| Pilotage Development AB | 556835-4376   | Stockholm   |
| Pilotage Invest AB      | 559032-2714   | Stockholm   |

### Not 3 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7kap 3§ upprättas inte någon koncernredovisning.

**Not 4 Ställda säkerheter**

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

Stockholm 2024-04-04

*Johan Karela*  
Johan Karela  
Ordförande

*Michael Swall*  
Michael Swall  
Styrelseledamot

*Magnus Andersson*  
Magnus Andersson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-04

*Peter Ek*  
Peter Ek  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pilotage AB, Org.nr. 556905-1930

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pilotage 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.

### 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 Pilotage 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.

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, förfälskning, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Pilotage 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Pilotage 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. 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 ersättningskyldighet 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 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 revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 4 april 2024

*Peter Ek*  
Peter Ek

Auktoriserad revisor