

Årsredovisning

för

Seglatsen AB

556982-3320

Räkenskapsåret

2022


Fastställelseintyg

1) 28/4-2023

Undertecknad styrelseledamot i Seglatsen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman¹⁾. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strömstad 28/4-2023


Johan Orvelin

Årsredovisning

för

Seglatsen AB

556982-3320

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Seglatsen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Information om verksamheten

Verksamheten omfattar förvaltning av egna fastigheter och bedrivs i Trollhättan.

Företaget har sitt säte i Uddevalla.

Koncernstruktur

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Orvelin Fastigheter AB, org nr 556750-9608, med säte i Strömstad. Orvelin Fastigheter AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Orvelin Group Holding AB, 559045-2115, med säte i Strömstad. Koncernredovisning upprättas av Orvelin Group Holding AB som är moderbolag i koncernen.

Flerårsjämförelse (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 321	6 981	6 596	6 829
Resultat efter finansiella poster	3 405	3 638	3 310	3 474
Balansomslutning	53 065	54 691	55 635	60 196
Soliditet (%)	4,8	2,2	3,2	7,2
Avkastning på totalt kap. (%)	8,0	7,7	7,1	6,7
Avkastning på eget kap. (%)	135,0	305,9	188,6	80,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	16 040 024	-14 335 411	-565 266	1 189 347
Avskrivning					
Uppskrivningsfond		-431 570	431 570		0
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-565 266	565 266	0
Årets resultat				1 333 273	1 333 273
Belopp vid årets utgång	50 000	15 608 454	-14 469 107	1 333 273	2 522 620

Aktiekapitalet består av 500 st A-aktier.

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 469 107
årets vinst	1 333 273
	-13 135 834

behandlas så att	-13 135 834
i ny räkning överföres	-13 135 834

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

2023051100646

Seglatsen AB
Org.nr 556982-3320

3 (10)

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Nettoomsättning
Övriga rörelseintäkter

7 321 247
6 981
7 328 228

6 981 265
0
6 981 265

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-1 629 234

-1 345 313

Handelsvaror

-69 165

-88 856

Övriga externa kostnader

-160 385

-136 664

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

3, 4

-1 234 040

-1 187 915

-3 092 824

-2 758 748

4 235 404

4 222 517

Rörelseresultat

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

21 672

4 642

Räntekostnader och liknande resultatposter

2

-851 802

-589 005

-830 130

-584 363

Resultat efter finansiella poster

3 405 274

3 638 154

Bokslutsdispositioner

-1 600 000

-4 300 000

Resultat före skatt

1 805 274

-661 846

Skatt på årets resultat

-472 001

96 580

Årets resultat

1 333 273

-565 266

2023051100647

Seglatsen AB
Org.nr 556982-3320

4 (10)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

52 457 738

53 620 338

Inventarier, verktyg och installationer

4

232 282

303 722

52 690 020

53 924 060

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjutna skattefordringar

0

581 453

0

581 453

Summa anläggningstillgångar

52 690 020

54 505 513

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

28 065

28 125

Övriga kortfristiga fordringar

41 199

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

305 593

157 373

374 857

185 498

Summa omsättningstillgångar

374 857

185 498

SUMMA TILLGÅNGAR

53 064 877

54 691 011

2023051100648

Seglatsen AB
Org.nr 556982-3320

5 (10)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

5

50 000	50 000
15 608 454	16 040 024
15 658 454	16 090 024

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

-14 469 107	-14 335 410
1 333 273	-565 266
-13 135 834	-14 900 676

Summa eget kapital

2 522 620 **1 189 348**

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

3 164 021	3 261 478
3 164 021	3 261 478

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6

33 026 000	36 762 000
33 026 000	36 762 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuella skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

6

3 736 000	3 736 000
568 707	521 441
75 716	212 736
9 171 265	7 781 317
87 699	48 899
430 902	998 601
281 947	179 191
14 352 236	13 478 185

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 064 877 **54 691 011**

2023051100649

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Hysesintäkter intäcksredovisas i den period uthyrningen avser. Försäljning av fastigheter redovisas som övrig intäkt efter avdrag för anskaffningskostnad.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader i bokfört och skattemässigt värde på byggnader och mark. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stommar	100 år
Stomkompletteingar / innerväggar	75 år
Värme, sanitet	50 år
El	50 år
Kyla	25 år
Inre ytskikt/hyresgästanpassningar	20 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Fasad	50 år
Yttertak	50 år
Transport (hiss mm)	20 år
Restpost	50 år
Uppskrivningsfond	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt)

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	115 884	14 941
Övriga räntekostnader	735 918	574 064
	851 802	589 005

Not 3 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	47 298 754	47 298 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 298 754	47 298 754
Ingående avskrivningar	-9 718 441	-8 987 411
Årets avskrivningar	-731 030	-731 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 449 471	-9 718 441
Ingående uppskrivningar	16 040 025	16 471 595
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-431 570	-431 570
Utgående ackumulerade uppskrivningar	15 608 455	16 040 025
Utgående redovisat värde	52 457 738	53 620 338
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	52 457 738	53 620 338
Verkligt värde	90 000 000	90 000 000
Bokfört värde byggnader	39 630 217	40 792 817
Bokfört värde mark	12 827 521	12 827 521
	52 457 738	53 620 338

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	357 200	49 700
Inköp		307 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 200	357 200
Ingående avskrivningar	-53 478	-28 163
Årets avskrivningar	-71 440	-25 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 918	-53 478
Utgående redovisat värde	232 282	303 722

2023051100653

Not 5 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	-16 040 024	-16 471 594
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	431 570	431 570
Belopp vid årets utgång	-15 608 454	-16 040 024

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	20 298 000	22 146 000
	20 298 000	22 146 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	60 850 000	60 850 000
	60 850 000	60 850 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser.

2023051100654

Not 9 Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

2022-12-31

2021-12-31

0
0

0
0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Strömstad 28/4-23

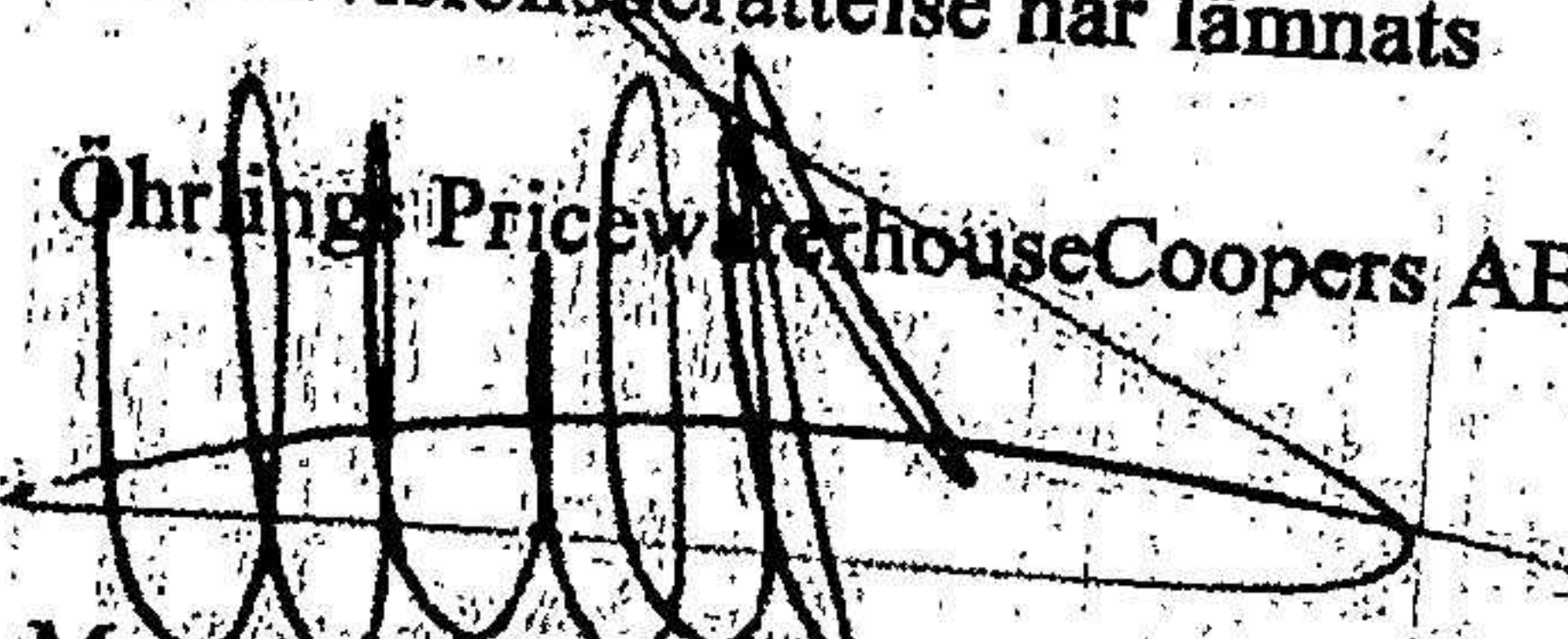


Johan Orvelin

Vår revisionsberättelse har lämnats

28/4-23

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Celind
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Seglatsen AB, org.nr 556982-3320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Seglatsen AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Seglatsen ABs 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 för Seglatsen AB.

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 Seglatsen AB 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 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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Seglatsen AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Seglatsen AB enligt god revisors sed 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 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

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

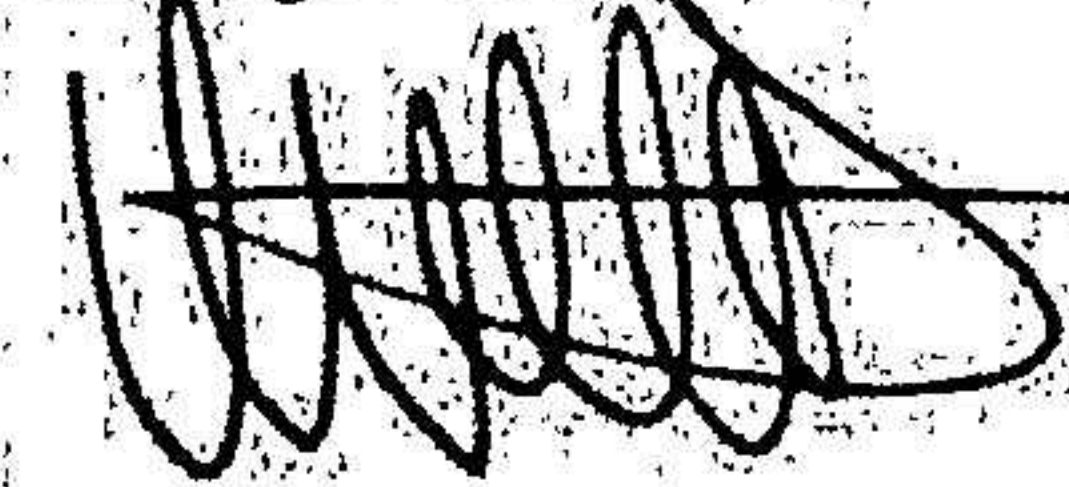
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 28 april 2023

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Celind
Auktoriserad revisor