

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

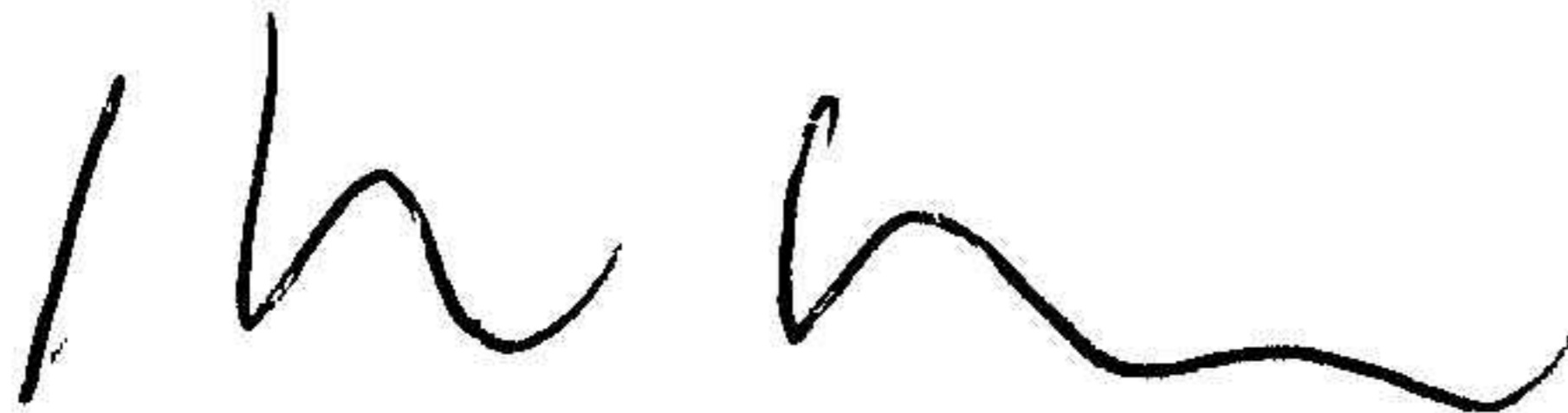
Räkenskapsåret  
2023-05-01 - 2024-04-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Skepparhus intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-10-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lund 2024-10-31



Knut Ramel

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Skepparhus

556697-5545

Räkenskapsåret

2023-05-01 - 2024-04-30

Styrelsen för Fastighets AB Skepparhus avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## 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 Lund.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> | <b>2020/21</b> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                   | 4 882          | 4 637          | 4 477          | 4 479          |
| Resultat efter finansiella poster | -251           | -117           | 218            | 337            |
| Balansomslutning                  | 62 246         | 64 281         | 68 449         | 68 199         |
| Soliditet (%)                     | 15,7           | 15,6           | 15,0           | 15,4           |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Uppskriv-<br/>ningsfond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000                   | 6 084 739                      | 4 091 237                      | -247 708                  | 10 028 268       |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                                |                           |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                           |                                | -247 708                       | 247 708                   | 0                |
| Avskrivning på<br>uppskrivnings-            |                           | -250 000                       | 250 000                        |                           | 0                |
| Årets resultat                              |                           |                                |                                | -250 631                  | -250 631         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100 000</b>            | <b>5 834 739</b>               | <b>4 093 529</b>               | <b>-250 631</b>           | <b>9 777 637</b> |

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 80 000 kr (80 000 kr).

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 4 093 530        |
| årets förlust    | -250 631         |
|                  | <b>3 842 899</b> |

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 3 842 899        |
|                        | <b>3 842 899</b> |

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

## Resultaträkning

Not

2023-05-01  
-2024-04-30

2022-05-01  
-2023-04-30

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

4 882 428

4 576 992

Övriga rörelseintäkter

20 266

59 894

**Summa rörelseintäkter**

**4 902 694**

**4 636 886**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-1 627 089

-1 417 765

Övriga externa kostnader

-239 584

-167 694

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2

-1 347 510

-1 347 511

**Summa rörelsekostnader**

**-3 214 183**

**-2 932 970**

**Rörelseresultat**

**1 688 511**

**1 703 916**

### Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

42 990

4

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 982 132

-1 821 008

**Summa finansiella poster**

**-1 939 142**

**-1 821 004**

**Resultat efter finansiella poster**

**-250 631**

**-117 088**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

0

-130 000

**Resultat före skatt**

**-250 631**

**-247 088**

Skatt på årets resultat

0

-620

**Årets resultat**

**-250 631**

**-247 708**

## Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

60 996 332

62 343 842

**Summa anläggningstillgångar**

**60 996 332**

**62 343 842**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

24 299

24 198

Övriga fordringar

587

742

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 955

22 243

**Summa kortfristiga fordringar**

**79 841**

**47 183**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 170 015

1 890 313

**Summa omsättningstillgångar**

**1 249 856**

**1 937 496**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**62 246 188**

**64 281 338**

## Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital (1000 st)

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

5 834 739

6 084 739

**Summa bundet eget kapital**

**5 934 739**

**6 184 739**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 093 530

4 091 237

Årets resultat

-250 631

-247 708

**Summa fritt eget kapital**

**3 842 899**

**3 843 529**

**Summa eget kapital**

**9 777 638**

**10 028 268**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

18 271 652

17 739 468

Övriga skulder

49 005

74 005

**Summa långfristiga skulder**

**18 320 657**

**17 813 473**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

3

16 535 000

34 120 000

Leverantörsskulder

205 880

95 602

Skulder till koncernföretag

16 813 300

1 520 000

Skatteskulder

5 816

6 224

Övriga skulder

9 038

6 456

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

578 859

691 315

**Summa kortfristiga skulder**

**34 147 893**

**36 439 597**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**62 246 188**

**64 281 338**

## 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 |
| Markanläggning           | 20 år |

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

### Not 2 Byggnader och mark

|  | 2023-05-01<br>-2024-04-30 | 2022-05-01<br>-2023-04-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                                  | 70 560 563                | 70 560 563                |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                           | <b>70 560 563</b>         | <b>70 560 563</b>         |
| Ingående avskrivningar                                       | -16 966 721               | -15 869 210               |
| Årets avskrivningar  | -1 097 510                | -1 097 511                |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                   | <b>-18 064 231</b>        | <b>-16 966 721</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                          | -3 750 000                | -3 500 000                |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp                     | -250 000                  | -250 000                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar</b> | <b>-4 000 000</b>         | <b>-3 750 000</b>         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                              | <b>60 996 332</b>         | <b>62 343 842</b>         |

2024112502211

**Not 3 Kortfristiga skulder**

|                            | 2024-04-30        | 2023-04-30        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek Handelsbanken | 16 535 000        | 34 120 000        |
|                            | <b>16 535 000</b> | <b>34 120 000</b> |

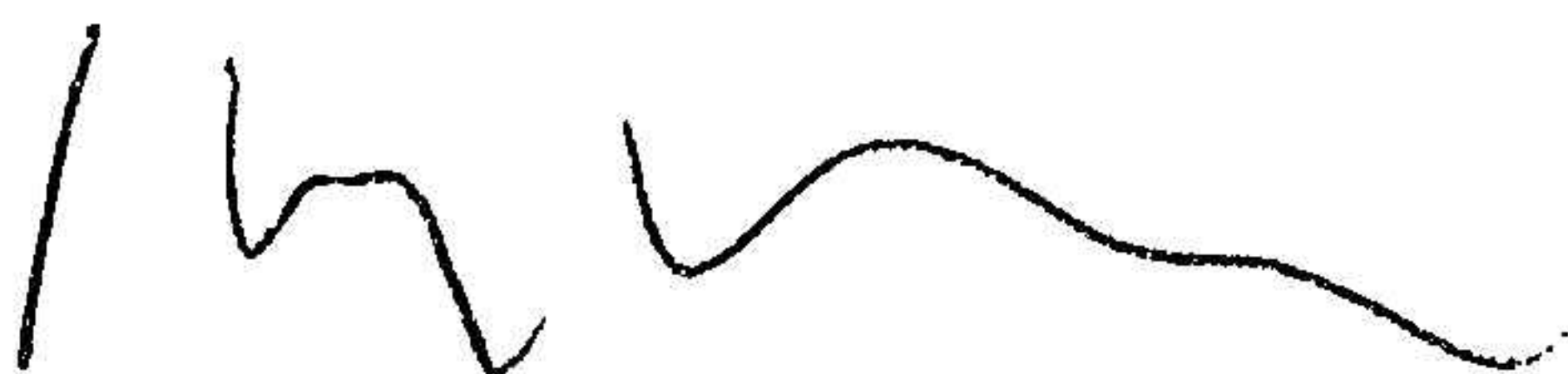
\*Bolagets banklån är av långfristig karaktär. Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller. Ändrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bindningstid understiger ett år, numera måste klassificeras 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 2024/2025 uppgår till 780 000 kr.

**Not 4 Ställda säkerheter**

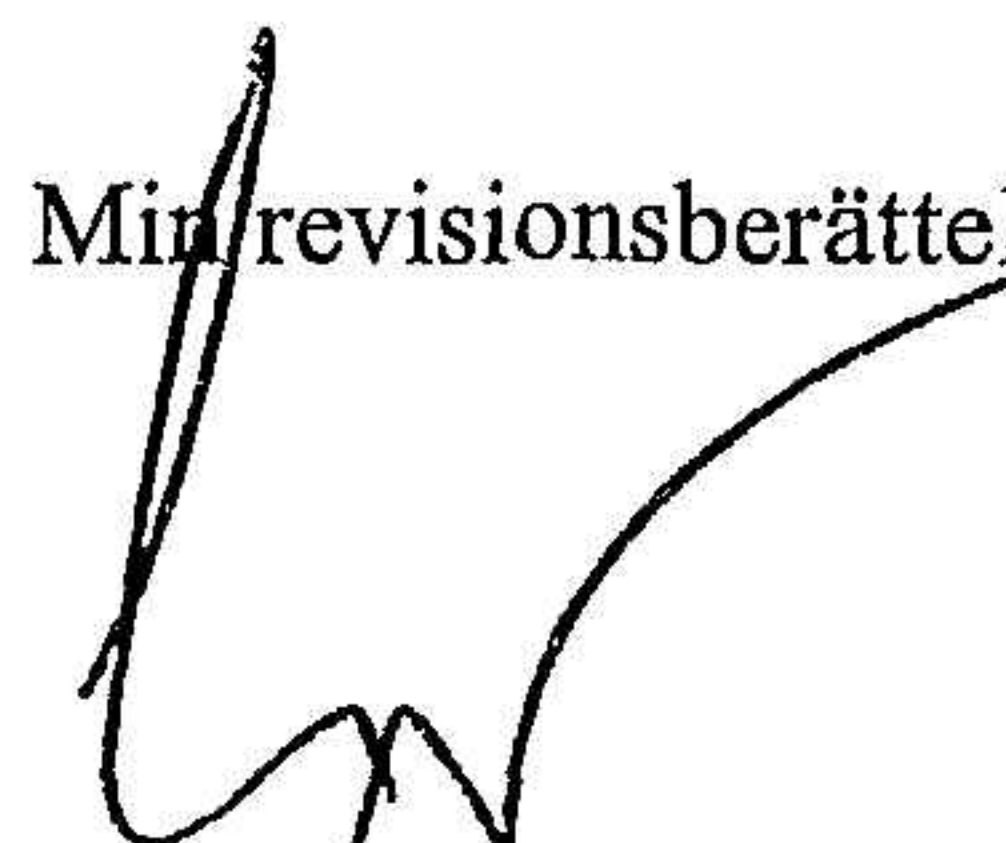
|  | 2024-04-30        | 2023-04-30        |
|--|-------------------|-------------------|
| Pantförskrivning av Malmö Flaggskepparen 7 | 45 000 000        | 45 000 000        |
|  | <b>45 000 000</b> | <b>45 000 000</b> |

Lund 2024-10-31



Knut Ramel

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-10-31



Erik Ågerup  
Auktöriserad 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 2023-05-01 -- 2024-04-30.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Skepparhus enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Fastighets AB Skepparhus för räkenskapsåret 2023-05-01 -- 2024-04-30 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Skepparhus enligt god revisorsred 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.

### Revisorers 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den 31 oktober 2024



Erik Ågerup  
Auktoriserad revisor