

**Årsredovisning**  
för  
**ÅHAV Fastighets AB**  
559255-5444

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-13. 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:**

Stefan Andersson, Styrelseledamot  
2023-06-14

Styrelsen för ÅHAV Fastighets 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

Bolaget skall bedriva fastighetsutveckling.

Företaget har sitt säte i Åhus, Kristianstad kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har delar av fastigheten "Kristianstad Åhus 563:1" sålts till Bostadsrättsföreningen Ocean i Åhus, org.nr 769638-9134.

### Ägarförhållanden

Företaget ägs till 100% av Hav Development AB, org.nr 559256-0659, säte Kristianstad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020 (8 mån)
Nettoomsättning	2 032	168	60
Resultat efter finansiella poster	109 107	-480	-238
Soliditet (%)	55,9	0,0	1,1

Ingen förändring i flerårsöversikten trots byte av regelverk från K2 till K3.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	462 123	-479 690	32 433
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-462 123	462 123	0
Årets resultat			64 989 887	64 989 887
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>64 972 320</b>	<b>65 022 320</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 700 000 kr (700 000).

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-17 567
årets vinst	64 989 887
	<b>64 972 320</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	64 972 320
	<b>64 972 320</b>

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

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

2 031 672

168 000

Övriga rörelseintäkter

112 027 403

0

**114 059 075**

**168 000**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 414 973

-510 690

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-2 682 896

-137 000

**-4 097 869**

**-647 690**

### Rörelseresultat

**109 961 206**

**-479 690**

### Resultat från finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-854 488

0

**-854 488**

**0**

### Resultat efter finansiella poster

**109 106 718**

**-479 690**

Bokslutsdispositioner

-27 468 260

0

### Resultat före skatt

**81 638 458**

**-479 690**

Skatt på årets resultat

-16 648 571

0

### Årets resultat

**64 989 887**

**-479 690**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	149 101 918	9 867 155
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	373 943	510 943
Inventarier, verktyg och installationer	4	5 408 897	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	131 522 973
		<b>154 884 758</b>	<b>141 901 071</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>154 884 758</b>	<b>141 901 071</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		78 617	172 500
Övriga fordringar		201 426	4 666 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		328 301	0
		<b>608 344</b>	<b>4 838 902</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	442 249
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>608 344</b>	<b>5 281 151</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>155 493 102</b>	<b>147 182 222</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-17 567	462 123
Årets resultat		64 989 887	-479 690
		<b>64 972 320</b>	<b>-17 567</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 022 320</b>	<b>32 433</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		27 468 260	0
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		451 919	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>451 919</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Byggnadskreditiv		0	30 000 000
Skulder till kreditinstitut		28 636 362	0
Skulder till koncernföretag		10 201 267	10 221 267
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 837 629</b>	<b>40 221 267</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	6		
Checkräkningskredit		4 558 217	0
Skulder till kreditinstitut		909 092	76 172 859
Förskott från kunder		0	11 665 000
Leverantörsskulder		1 229 467	18 822 448
Aktuella skatteskulder		16 915 032	57 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		101 166	210 665
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 712 974</b>	<b>106 928 522</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>155 493 102</b>	<b>147 182 222</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	10%

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### 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.

#### Inkomstskatter

##### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

##### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av

förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 867 155	9 867 155
Inköp	103 091 117	0
Försäljningar/utrangeringar	-93 200 000	0
Omklassificeringar	131 288 554	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>151 046 826</b>	<b>9 867 155</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 944 908	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 944 908</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>149 101 918</b>	<b>9 867 155</b>

**Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	685 000	685 000
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>685 000</b>	<b>685 000</b>
Ingående avskrivningar	-174 057	-37 057
Årets avskrivningar	-137 000	-137 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-311 057</b>	<b>-174 057</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>373 943</b>	<b>510 943</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inköp	5 775 466	0
Omklassificeringar	234 419	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 009 885</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-600 988	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-600 988</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 408 897</b>	<b>0</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	131 522 973	18 826 282
Inköp	0	112 696 691
Omklassificeringar	-131 522 973	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>131 522 973</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>131 522 973</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 29 545 454 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	28 636 362	0
	<b>28 636 362</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	909 092	106 172 859
	<b>909 092</b>	<b>106 172 859</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	55 000 000	105 000 000
	<b>55 000 000</b>	<b>105 000 000</b>

### Not 8 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hav Development AB, org.nr 559256-0659, säte Kristianstad.

Kristianstad 2023-06-07

*Stefan Andersson*  
Stefan Andersson  
Ordförande

*Christian Clausen*  
Christian Clausen

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-13

*Per Tillström*  
Per Tillström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ÅHAV Fastighets AB, org.nr 5592555444

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ÅHAV Fastighets AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ÅHAV Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 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 ÅHAV Fastighets 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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, 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 ÅHAV Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till ÅHAV Fastighets AB enligt god revisors sed 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kristianstad den 13 juni 2023

*Per Tillström*

Per Tillström

Auktoriserad revisor