

**Årsredovisning**  
för  
**Piratens Fastighets AB**  
556931-6119

Räkenskapsåret  
2021-09-01 – 2022-08-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Piratens Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 8 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Brösarp den 8 mars 2023



Anders Albäck

# Årsredovisning

för

## Piratens Fastighets AB

556931-6119

Räkenskapsåret

2021-09-01 – 2022-08-31<sup>1/2</sup>

Styrelsen och verkställande direktören för Piratens Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

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*

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och värdepapper och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Skåne län, Tomelilla kommun.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2021/22</b> | <b>2020/21</b> | <b>2019/20</b> | <b>2018/19</b> | <b>2017/18</b> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                   | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Resultat efter finansiella poster | -168           | -25            | -233           | -391           | -299           |
| Soliditet (%)                     | 1              | 1              | 2              | 1              | 1              |

### 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                     | 51 000                    | 2 791                          | -25 169                   | <b>28 622</b>   |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                 |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | -25 169                        | 25 169                    | <b>0</b>        |
| Erhållna<br>aktieägartillskott              |                           | 169 000                        |                           | <b>169 000</b>  |
| Årets resultat                              |                           |                                | -168 061                  | <b>-168 061</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>51 000</b>             | <b>146 622</b>                 | <b>-168 061</b>           | <b>29 561</b>   |

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1026000 kr (857 000).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst       | 146 622        |
| årets förlust          | -168 061       |
|                        | <b>-21 439</b> |
| behandlas så att       |                |
| i ny räkning överföres | -21 439        |
|                        | <b>-21 439</b> |

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

## Resultaträkning

|  | Not<br>1 | 2021-09-01<br>-2022-08-31 | 2020-09-01<br>-2021-08-31 |
|--|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                           |          | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |          |                           |                           |
| Övriga externa kostnader   |          | -63 713                   | -86 611                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br>anläggningstillgångar |          | 0                         | -31 330                   |
| Övriga rörelsekostnader  |          | 0                         | -32 772                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |          | <b>-63 713</b>            | <b>-150 713</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>   |          | <b>-63 713</b>            | <b>-150 713</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>  |          |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                     |          | -104 348                  | 125 544                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |          | <b>-104 348</b>           | <b>125 544</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                       |          | <b>-168 061</b>           | <b>-25 169</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>   |          | <b>-168 061</b>           | <b>-25 169</b>            |
| <b>Årets resultat</b>  |          | <b>-168 061</b>           | <b>-25 169</b>            |

## Balansräkning

Not  
1

2022-08-31

2021-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|  |   |                  |                  |
|--|---|------------------|------------------|
| Byggnader och mark   | 2 | 1 643 993        | 1 643 993        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 3 | 891 594          | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |   | <b>2 535 587</b> | <b>1 643 993</b> |

**Summa anläggningstillgångar** 2 535 587 1 643 993

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                      |  |                  |                  |
|--------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Övriga fordringar                    |  | 1 100 485        | 1 100 022        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b> |  | <b>1 100 485</b> | <b>1 100 022</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 0                | 23 369           |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>0</b>         | <b>23 369</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>1 100 485</b> | <b>1 123 391</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

3 636 072 2 767 384 <sup>1/4</sup>

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-08-31</b> | <b>2021-08-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 51 000            | 51 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>51 000</b>     | <b>51 000</b>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 146 622           | 2 792             |
| Årets resultat                               |            | -168 061          | -25 169           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-21 439</b>    | <b>-22 377</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>29 561</b>     | <b>28 623</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 4, 5       |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 2 010 000         | 2 130 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>2 010 000</b>  | <b>2 130 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  | 5          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 133 502           | 120 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 458 094           | 0                 |
| Skatteskulder                                |            | 8 592             | 20 274            |
| Övriga skulder                               |            | 988 323           | 460 487           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 8 000             | 8 000             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 596 511</b>  | <b>608 761</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>3 636 072</b>  | <b>2 767 384</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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år

#### 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

|   | 2022-08-31       | 2021-08-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 903 388        | 3 229 525        |
| Inköp   |                  | 0                |
| Försäljningar/utrangeringar                     |                  | -1 326 137       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 903 388</b> | <b>1 903 388</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -259 395         | -247 653         |
| Försäljningar/utrangeringar                     |                  | 19 588           |
| Årets avskrivningar                             |                  | -31 330          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-259 395</b>  | <b>-259 395</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         |                  | -173 777         |
| Försäljningar/utrangeringar                     |                  | 173 777          |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 643 993</b> | <b>1 643 993</b> |

Inga avskrivningar, skall byggas om helt.

**Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

|  | 2022-08-31     | 2021-08-31 |
|--|----------------|------------|
| Inköp                                    | 891 594        |            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 891 594        |            |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>891 594</b> |            |

Brösarp 79:3 byggs om helt, skall bli lägenheter och en lokal.

**Not 4 Långfristiga skulder**

|  | 2022-08-31       | 2021-08-31       |
|--|------------------|------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 1 530 000        | 1 650 000        |
|  | <b>1 530 000</b> | <b>1 650 000</b> |

**Not 5 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 2 143 502 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2022-08-31       | 2021-08-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 2 010 000        | 2 130 000        |
|                                    | <b>2 010 000</b> | <b>2 130 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 133 502          | 120 000          |
|                                    | <b>133 502</b>   | <b>120 000</b>   |

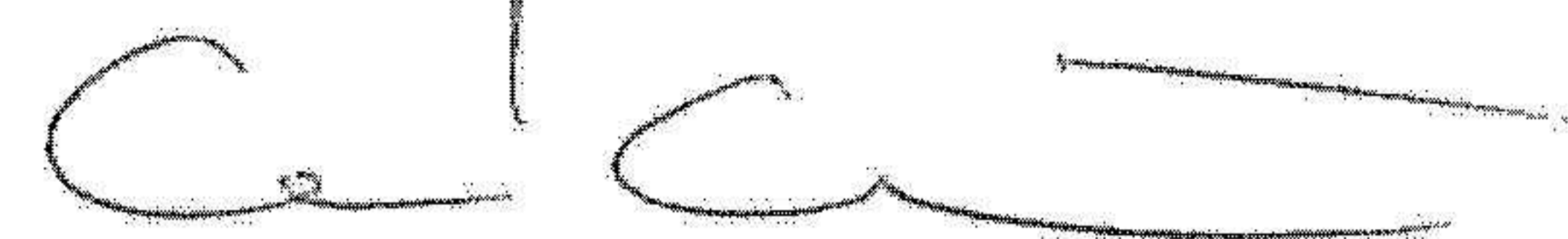
**Not 6 Ställda säkerheter**

|                      | 2022-08-31       | 2021-08-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 1 825 000        | 1 825 000        |
|                      | <b>1 825 000</b> | <b>1 825 000</b> |

Brösarp den 8 mars 2023

  
Anders Cederberg  
Ordförande

  
Ulf Selin



Anders Albäck  
Verkställande direktör

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2023



Sven-Olof Larsson  
Godkänd revisor  
Suppleant för ordinarie aukt revisor Maria Killberg



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Piratens Fastighets AB  
Org.nr 556931-6119

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Piratens Fastighets AB för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Piratens Fastighets ABs finansiella ställning per den 2022-08-31 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 Piratens 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 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, 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 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 Piratens Fastighets AB för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Piratens Fastighets AB enligt god revisionssed 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.

### 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Simrishamn 2023-03-08

Sven-Olof Larsson

Godkänd revisor

Suppleant för ordinarie aukt. revisor Maria Kihlberg