

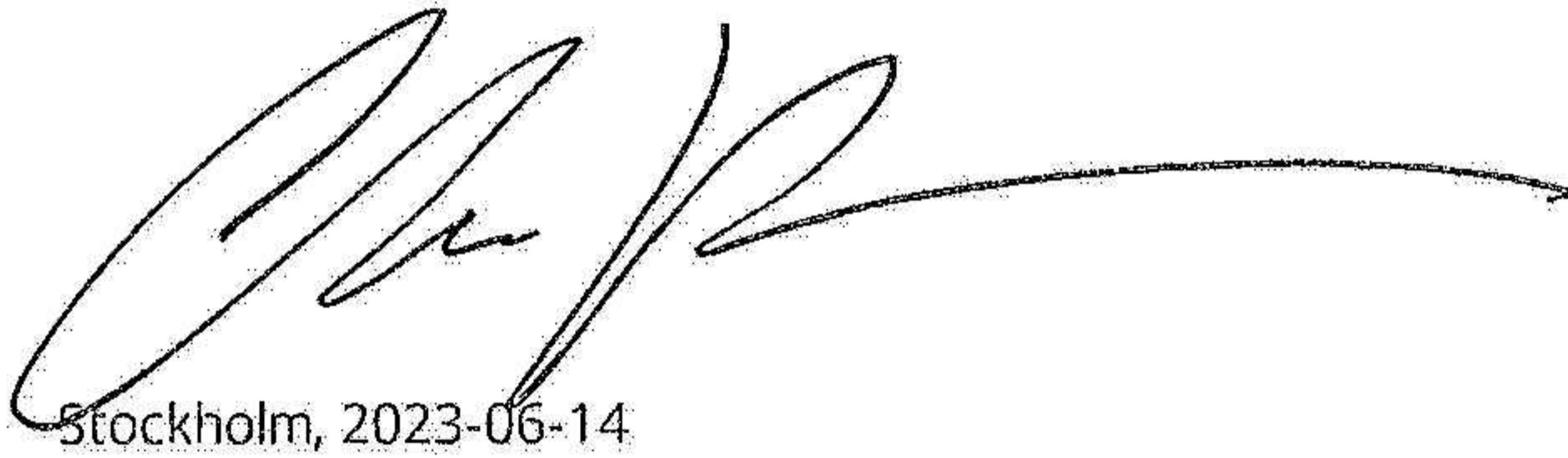
# Fastställelseintyg

Angermann Investment Advisory AB (556771-4075)  
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Årsstämman godkänner styrelsens förslag

Undertecknad styrelseledamot i Angermann Investment Advisory AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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



Stockholm, 2023-06-14

Claes Vingim

# ÅRSREDOVISNING

för

Angermann Investment Advisory AB

Org.nr. 556771-4075

Räkenskapsåret

2022-01-01 — 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning

| Innehåll                        | Sida |
|---------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse          | 2    |
| Resultaträkning                 | 3    |
| Balansräkning                   | 4    |
| Noter                           | 6    |
| Underskrifter av årsredovisning | 8    |

# Angermann Investment Advisory AB

Org.nr 556771-4075

Styrelsen och den verkställande direktören för Angermann Investment Advisory AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

20230705555323

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Angermann Investment Advisory AB, med säte i Stockholm är oberoende konsulter med fokus på fastigheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Angermann Investment Advisory AB arbetar med rådgivning åt svenska och internationella kunder. Bolaget har under 2020 och 2021 fört över anställda och sin verksamhet till dotterbolaget Angermann Sweden AB.

### Flerårsöversikt

|                                   | 2022  | 2021  | 2020   | 2019  | 2018  |
|-----------------------------------|-------|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 0     | 440   | 10 671 | 6 563 | 9 383 |
| Resultat efter finansiella poster | -412  | 8 221 | 2 862  | 56    | 3 247 |
| Soliditet (%)                     | 86,00 | 90,00 | 67,00  | 74,00 | 72,00 |

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Förändringar i eget kapital (EK)

|  | Not | Aktiekapital | Övrigt fritt EK | Årets resultat | Totalt EK  |
|--|-----|--------------|-----------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                      |     | 100 000      | 235 238         | 10 281 029     | 10 616 267 |
| Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma |     | 0            | 10 281 029      | -10 281 029    | 0          |
| Utdelning till aktieägare                    |     | 0            | -6 911 015      | 0              | -6 911 015 |
| Årets resultat                               |     | 0            | 0               | -364 564       | -364 564   |
| Belopp vid årets utgång                      |     | 100 000      | 3 605 251       | -364 564       | 3 274 415  |

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 3 605 251 |
| Årets resultat      | -364 564  |
| Summa               | 3 240 687 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 3 240 687 |
| Summa                   | 3 240 687 |

# Angermann Investment Advisory AB

Org.nr 556771-4075

## Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>  |     |                          |                          |
| Nettoomsättning   |     | 0                        | 440 413                  |
| Övriga rörelseintäkter  |     | -257                     | 0                        |
| <b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>  |     | <b>-257</b>              | <b>440 413</b>           |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader  |     | -380 391                 | -684 749                 |
| Personalkostnader   | 2   | -10 656                  | -22 914                  |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -8 484                   | -8 484                   |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>  |     | <b>-399 531</b>          | <b>-716 147</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>-399 789</b>          | <b>-275 734</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |     |                          |                          |
| Resultat från andelar i koncernföretag  |     | 0                        | 8 500 000                |
| Räntekostnader och liknande kostnader   |     | -12 278                  | -3 632                   |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>   |     | <b>-12 278</b>           | <b>8 496 368</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |     | <b>-412 067</b>          | <b>8 220 634</b>         |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |     |                          |                          |
| Förändring av periodiseringsfonder  |     | 0                        | 2 555 542                |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |     | <b>0</b>                 | <b>2 555 542</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>-412 067</b>          | <b>10 776 176</b>        |
| <b>Skatter</b>  |     |                          |                          |
| Skatt på årets resultat   |     | 47 503                   | -495 147                 |
| <b>Summa skatter</b>  |     | <b>47 503</b>            | <b>-495 147</b>          |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>-364 564</b>          | <b>10 281 029</b>        |

2023070555324

# Angermann Investment Advisory AB

Org.nr 556771-4075

## Balansräkning

2023070555525

|  | Not | 2022-12-31       | 2021-12-31        |
|--|-----|------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                  |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                  |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                  |                   |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 3   | 22 612           | 31 096            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>22 612</b>    | <b>31 096</b>     |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                   |
| Andelar i koncernföretag                       | 4   | 1 542 500        | 42 500            |
| Fordringar hos koncernföretag                  |     | 0                | 1 500 000         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>1 542 500</b> | <b>1 542 500</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>1 565 112</b> | <b>1 573 596</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                  |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                  |                   |
| Kundfordringar                                 |     | 0                | 93 750            |
| Fordringar hos koncernföretag                  |     | 0                | 7 536 395         |
| Övriga fordringar                              |     | 604 605          | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 0                | 28 882            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>604 605</b>   | <b>7 659 027</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                  |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 1 652 939        | 2 566 607         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>1 652 939</b> | <b>2 566 607</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>2 257 544</b> | <b>10 225 634</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>3 822 657</b> | <b>11 799 230</b> |

# Angermann Investment Advisory AB

Org.nr 556771-4075

## Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31       | 2021-12-31        |
|--|-----|------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                  |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                  |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                  |                   |
| Aktiekapital                                 |     | 100 000          | 100 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>100 000</b>   | <b>100 000</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                  |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 3 605 251        | 235 238           |
| Årets resultat                               |     | -364 564         | 10 281 029        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>3 240 687</b> | <b>10 516 267</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>3 340 687</b> | <b>10 616 267</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | -25 880          | 34 304            |
| Skatteskulder                                |     | 495 147          | 928 572           |
| Övriga skulder                               |     | -2 297           | 59 085            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 15 000           | 161 002           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>481 970</b>   | <b>1 182 963</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>3 822 657</b> | <b>11 799 230</b> |

2023070555326

## Noter

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Noter till resultaträkning

### 2 Medelantal anställda

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

### Noter till balansräkning

### 3 Inventarier, verktyg och installationer

|                             | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 42 406        | 42 406        |
| Inköp                       | 0             | 0             |
| Försäljningar/utrangeringar | 0             | 0             |
| Utgående anskaffningsvärden | 42 406        | 42 406        |
| Ingående avskrivningar      | -11 310       | -2 826        |
| Försäljningar/utrangeringar | 0             | 0             |
| Årets avskrivningar         | -8 484        | -8 484        |
| Utgående avskrivningar      | -19 794       | -11 310       |
| Ingående nedskrivningar     | 0             | 0             |
| Försäljningar/utrangeringar | 0             | 0             |
| Årets nedskrivningar        | 0             | 0             |
| <b>Redovisat värde</b>      | <b>22 612</b> | <b>31 096</b> |

# Angermann Investment Advisory AB

Org.nr 556771-4075

## 4 Andelar i koncernföretag

|                             | 2022-12-31       | 2021-12-31    |
|-----------------------------|------------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 42 500           | 42 500        |
| Lämnade aktieägartillskott  | 0                |               |
| Omklassificeringar          | 1 500 000        |               |
| Utgående anskaffningsvärden | 1 542 500        | 42 500        |
| <b>Redovisat värde</b>      | <b>1 542 500</b> | <b>42 500</b> |

| Företagets namn     | Organisationsnummer | Säte      | Kapitalandel (%) |
|---------------------|---------------------|-----------|------------------|
| Angermann Sweden AB | 559230-2508         | Stockholm | 85,00            |

## Övriga noter

### 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har nu under 2023 sett att inflationen avtar och de stora prisuppgångarna på bland annat råvaror, virke, metall och betong men även av livsmedel el och energi har nu sjunkit tillbaka. Då vi ser att inflationen verkar avta så ser vi inte att Svenska Riksbanken kommer att höja räntan avsevärt vilket har gjort att marknaden nu tror sig se en räntetopp och börjar prognostisera för räntesänkningar under slutet av 2024 eller 2025. Detta kommer leda till en ökad aktivitet på fastighetstransaktionsmarknaden och kommer även leda till att antalet försäljningsuppdrag kommer att öka för Angermann.

2023070555328

# Angermann Investment Advisory AB

Org.nr 556771-4075

## Underskrifter av årsredovisning

Ort 30/6-2023

Stockholm

Claes Virgin

2023-06-14

Verkställande direktör

Sam Steinbach

2023-06-14

Styrelseledamot

Lutz Becker

2023-06-14

Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-06-14 30

Rutger Nordström

Huvudrevisor är revisionsbolaget Grant Thornton Sverige AB

2023070555329

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Angermann Investment Advisory AB

Org.nr. 556771 - 4075

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Angermann Investment Advisory AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Angermann Investment Advisory 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Angermann Investment Advisory 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 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

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 revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Angermann Investment Advisory AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Angermann Investment Advisory AB enligt god revisionsred 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 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.


Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 2023-06-30,  
Grant Thornton Sweden AB



Rutger Nordström  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas.



Jenny Efraimsson