

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Florens Förvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 2021 och har sitt säte i Malmö.

Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter samt uthyrning.

Bolaget äger en fastighet på Fridhem Malmö.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vita Örn AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget fortsatt med renovering och ombyggnation till boutiquehotell med restaurang samt relax och konferensavdelning.

Verksamheten har finansierats genom koncernintern samt extern belåning.

Flerårsöversikt (kkkr)


	2022	2021 (9 månader)
Nettoomsättning		
Årets resultat	-143	8
Balansomslutning	42 745	26 202

Förändringar i eget kapital (kr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	50 000			8 474	58 474
Uppskrivningsfond		3 970 000			3 970 000
Disposition enligt årsstämman			8 474	-8 474	
Årets resultat				-143 721	-143 721
Belopp vid årets utgång	50 000	3 970 000	8 474	-143 721	3 884 753

Undertecknad styrelseledamot i Florens Förvaltning AB intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på bolagsstämman den 5 maj 2023. Bolagsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till disposition av eget kapital.

Malmö den 5 maj 2023.


Joakim Feldt

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

2023051110341

Resultatdisposition (kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande fritt eget kapital att disponera:

balanserat resultat	8 474
årets resultat	<u>- 143 721</u>
Totalt	- 135 247

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande:

balanseras i ny räkning	<u>- 135 247</u>
Totalt	- 135 247

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Samtliga belopp anges i kronor om inget annat anges.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

2023051110343

Balansräkning

2022

2021

den 31 december

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark (not 3)	28 163 836	23 398 427
Inventarier, verktyg och installationer (not 4)	426 640	80 815
Pågående nyanläggning (not 5)	13 425 469	1 852 443
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>42 015 945</u>	<u>25 331 685</u>

Summa anläggningstillgångar 42 015 945 25 331 685

Omsättningstillgångar

Fordringar

Övriga fordringar	519 247	205 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 368	22 022
Summa fordringar	<u>559 615</u>	<u>227 942</u>

Kassa och bank

Kassa och bank	169 425	641 962
Summa kassa och bank	<u>169 425</u>	<u>641 962</u>

Summa omsättningstillgångar 729 040 869 904

SUMMA TILLGÅNGAR

42 744 985 26 201 589

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

2023051110344

Balansräkning

2022

2021

den 31 december

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

3 970 000

Summa bundet eget kapital

4 020 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 474

Årets resultat

-143 721

8 474

Summa fritt eget kapital

-135 247

8 474

Summa eget kapital

3 884 753

58 474

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

1 030 000

1 030 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

19 950 000

19 950 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 127 334

581 059

Skulder till koncernföretag

16 705 666

25 532 806

Övriga kortfristiga skulder

8 874

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

38 358

29 250

Summa kortfristiga skulder

17 880 232

26 143 115

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 744 985

26 201 589

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Noter till årsredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Rörelsekostnader

Samtliga rörelsekostnader kostnadsförs i den period de hänförs till och redovisas i resultaträkningen under rörelsekostnader.

Räntekostnader

Samtliga räntekostnader kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen som skatt på årets resultat.

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för lagfart och konsulttjänster. Anskaffningsvärdet på Företagets byggnader har fördelats på komponenter. Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. Mark värderas till anskaffningsvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadskomponenter

1-4 %

25-100 år

20%

5 år

M Inventarier, verktyg och installationer

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

U

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

2023051110346

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Företaget och om anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförligt sätt. I annat fall kostnadsförs de direkt.

Fordringar

I balansräkningen återfinns kundfordringar som till största del består av hyresfordringar. Redovisning sker till belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskad med eventuell nedskrivning.

Kassa och bank

Kassa och bank består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Eget kapital

Eget kapital i företaget består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registerade aktier.

Balanserade vinstmedel, dvs. alla balanserade vinster/förluster för tidigare perioder.

Årets resultat avser den redovisade periodens resultat.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld värderas baserat på hur företaget förväntar sig att reglera det redovisade värdet på motsvarande skulder. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen.

Not 2 Koncernbidrag

Mottagna koncernbidrag

2022	2021
667 300	236 390

Not 3 Byggnader och mark

Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde

Årets inköp

Utgående anskaffningsvärde

2022-12-31	2021-12-31
23 457 075	
	23 457 075
23 457 075	23 457 075

Uppskrivningsvärde

Årets uppskrivning

Utgående uppskrivningsvärde

5 000 000	
5 000 000	

Avskrivningar

Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde

Årets avskrivning på anskaffningsvärde

Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde

-58 648	
-234 591	-58 648
-293 239	-58 648

Utgående redovisat värde

28 163 836	23 398 427
------------	------------

Marknadsvärde

45 000 000	25 250 870
------------	------------

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

2023051110347

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	94 000	
Årets inköp	364 625	94 000
Utgående anskaffningsvärde	458 625	94 000
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-13 185	
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-18 800	-13 185
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	-31 985	-13 185
Utgående redovisat värde	426 640	80 815

Not 5 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående investeringar	1 852 443	
Årets investering	11 573 026	1 852 443
Utgående redovisat värde	13 425 469	1 852 443

Not 6 Ställda Säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	
Totalt	20 000 000	

Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vita Örn AB, 556551-3727, med säte i Malmö.

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

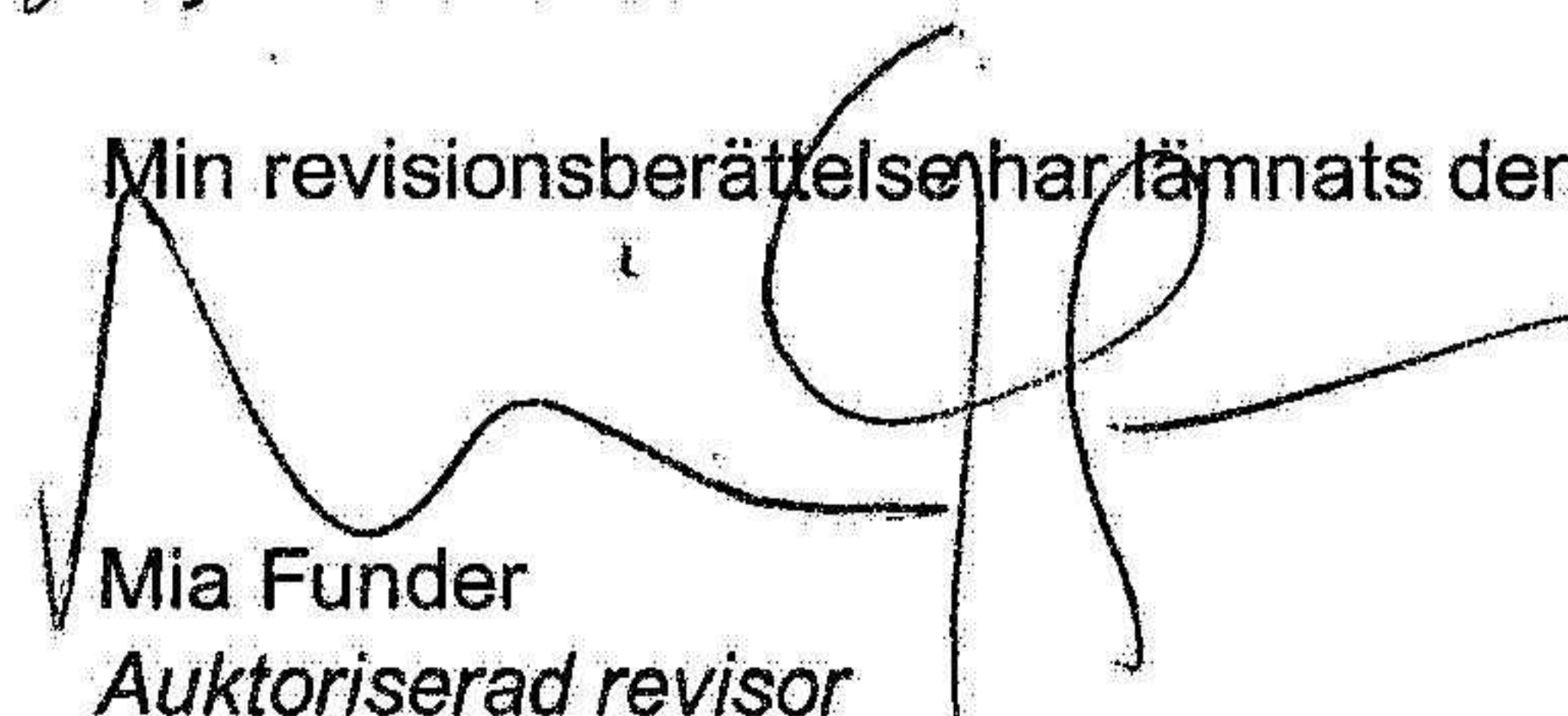
Under kommande år planeras fortsatt renovering och ombyggnation till boutiquehotell med restaurang samt relax och konferensavdelning. Verksamhet finansieras genom koncernintern samt extern belåning.

Underskrifter

Malmö den 5 maj 2023


Joakim Feldt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2023.


Mia Funder
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Florens Förvaltning AB, org. nr. 559313-4207.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Florens Förvaltning AB för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Florens Förvaltning 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Florens Förvaltning 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 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 på 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

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 på 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 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u

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 på 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. 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 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 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 Florens Förvaltning AB för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Florens Förvaltning 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 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 styrelseledamoten 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 räkenskaper. 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.

Malmö den 5 maj 2023

Mia Funder
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: