

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Florens Förvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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. Finansiering sker via extern belåning samt koncerninternt. Verksamheten påverkas av omvärldens och likaså koncernens ökade finansiella kostnader på grund av förhöjt ränteläge, varpå delar av projektet pausats.

Flerårsöversikt (kkr)

	2024	2023	2022	2021 (9 månader)
Nettoomsättning				
Årets resultat	-646	-790	-143	8
Balansomslutning	59 931	54 846	42 745	26 202

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 28 april 2025. Bolagsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till disposition av eget kapital.

Malmö den 28 april 2025


Joakim Feldt

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Florens Förvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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. Finansiering sker via extern belåning samt koncerninternt. Verksamheten påverkas av omvärldens och likaså koncernens ökade finansiella kostnader på grund av förhöjt ränteläge, varpå delar av projektet pausats.

Flerårsöversikt (kkkr)

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning				(9 månader)
Årets resultat	-646	-790	-143	8
Balansomslutning	59 931	54 846	42 745	26 202

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: *AW*

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

2025050805540

Förändringar i eget kapital (kr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	3 970 000	864 752	-790 502	4 094 250
Disposition enligt årsstämman			-790 502	790 502	
Årets resultat				-646 459	-646 459
Belopp vid årets utgång	50 000	3 970 000	74 250	-646 459	3 447 791

2024-12-31

2023-12-31

Villkorligt aktieägartillskott

1 000 000

1 000 000

Resultatdisposition (kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande fritt eget kapital att disponera:

balanserat resultat	74 250
årets resultat	- 646 459
Totalt	- 572 209

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande:

upplösning av uppskrivningsfond	- 572 209
Totalt	- 572 209

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: *W*

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

2025050805541

Resultaträkning

2024

2023

den 1 januari - 31 december

Rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

0

26 864

26 864

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-104 648

-145 622

Övriga externa kostnader

-230 393

-206 164

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan

-311 365

-326 316

Summa rörelsekostnader

-646 406

-678 102

Rörelseresultat

-646 406

-651 238

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

733

736

Räntekostnader och liknande resultatposter

-786

Summa finansiella poster

-53

736

Resultat efter finansiella poster

-646 459

-650 502

Bokslutsdispositioner (not 2)

-140 000

Resultat före skatt

-646 459

-790 502

Arets resultat

-646 459

-790 502

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: *W*

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

2025050805542

Balansräkning

2024

2023

den 31 december

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark (not 3)	27 694 654	27 929 245
Inventarier, verktyg och installationer (not 4)	213 617	410 067
Pågående nyanläggning (not 5)	31 517 223	25 508 013
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>59 425 494</u>	<u>53 847 325</u>

Summa anläggningstillgångar

59 425 494

53 847 325

Omsättningstillgångar

Fordringar

Övriga fordringar	64 260	237 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 420	83 302
Summa fordringar	<u>68 680</u>	<u>320 790</u>

Kassa och bank

Kassa och bank	437 547	678 233
Summa kassa och bank	<u>437 547</u>	<u>678 233</u>

Summa omsättningstillgångar

506 227

999 023

SUMMA TILLGÅNGAR

59 931 721

54 846 348

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: *aw*

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

Inventarier, verktyg och installationer

20%

5 år

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.

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

2025050805545

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 registrerade 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

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag		140 000

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	23 457 075	23 457 075
Utgående anskaffningsvärde	23 457 075	23 457 075
<u>Uppskrivningsvärde</u>		
Ingående uppskrivningar	5 000 000	5 000 000
Utgående uppskrivningsvärde	5 000 000	5 000 000
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-527 830	-293 239
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-234 591	-234 591
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	-762 421	-527 830
Utgående redovisat värde	27 694 654	27 929 245
Marknadsvärde	45 000 000	45 000 000

M

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

2025050805546

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	533 777	458 625
Årets försäljning	-149 903	
Årets inköp	30 226	75 152
Utgående anskaffningsvärde	<u>414 100</u>	<u>533 777</u>
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-123 710	-31 985
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-76 774	-91 725
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	<u>-200 484</u>	<u>-123 710</u>
Utgående redovisat värde	213 616	410 067

Not 5 Pågående nyanläggning

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående investeringar	25 508 013	13 425 469
Årets investering	6 009 210	12 082 544
Utgående redovisat värde	<u>31 517 223</u>	<u>25 508 013</u>

Not 6 Ställda Säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Totalt	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>

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 ombyggnad till boutiquehotell med restaurang samt relax och konferensavdelning. Verksamheten finansieras genom koncernintern samt extern belåning. Verksamheten påverkas även fortsättningsvis av omvärldens och likaså koncernens ökade finansiella kostnader på grund av förhöjt ränteläge, varpå delar av projektet pausats.

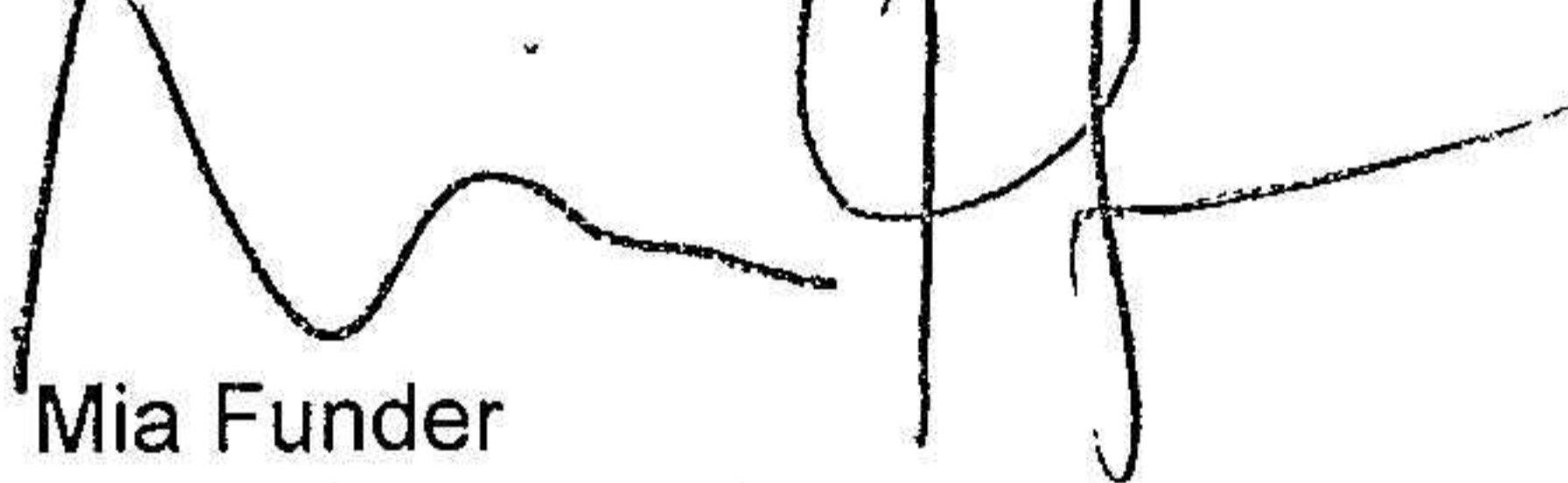
Underskrifter

Malmö den 28 april 2025

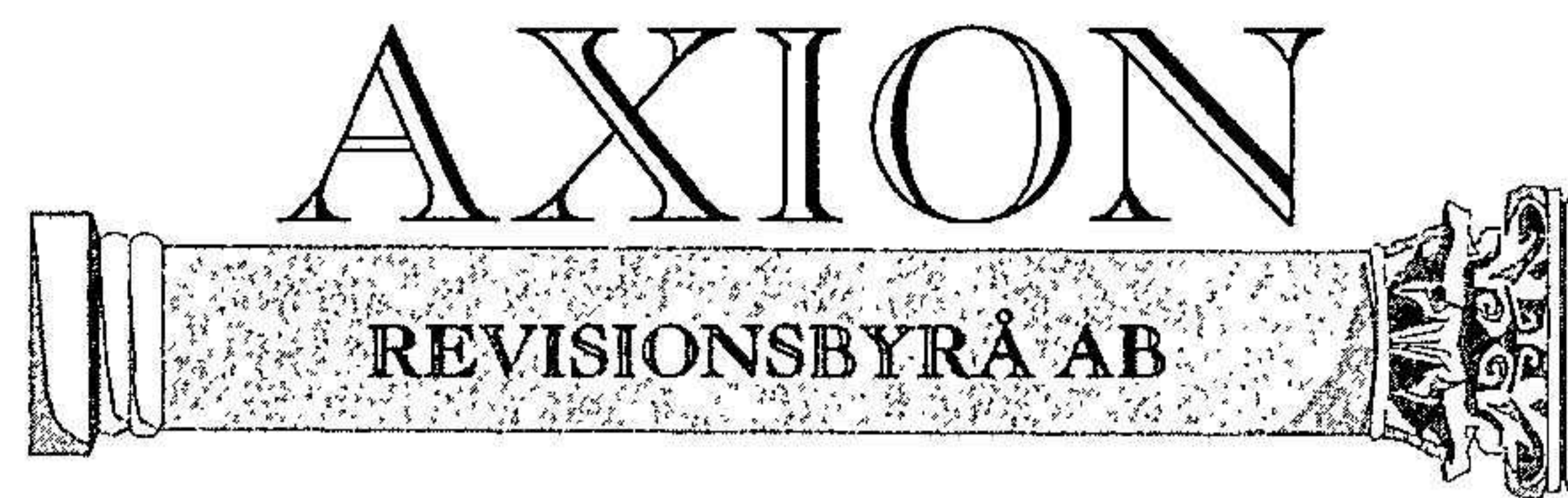


Joakim Feldt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2025.



Mia Funder
Auktoriserad revisor



2025050805548

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 2024.

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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Florens Förvaltning 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 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: 

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. 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 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 2024 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:

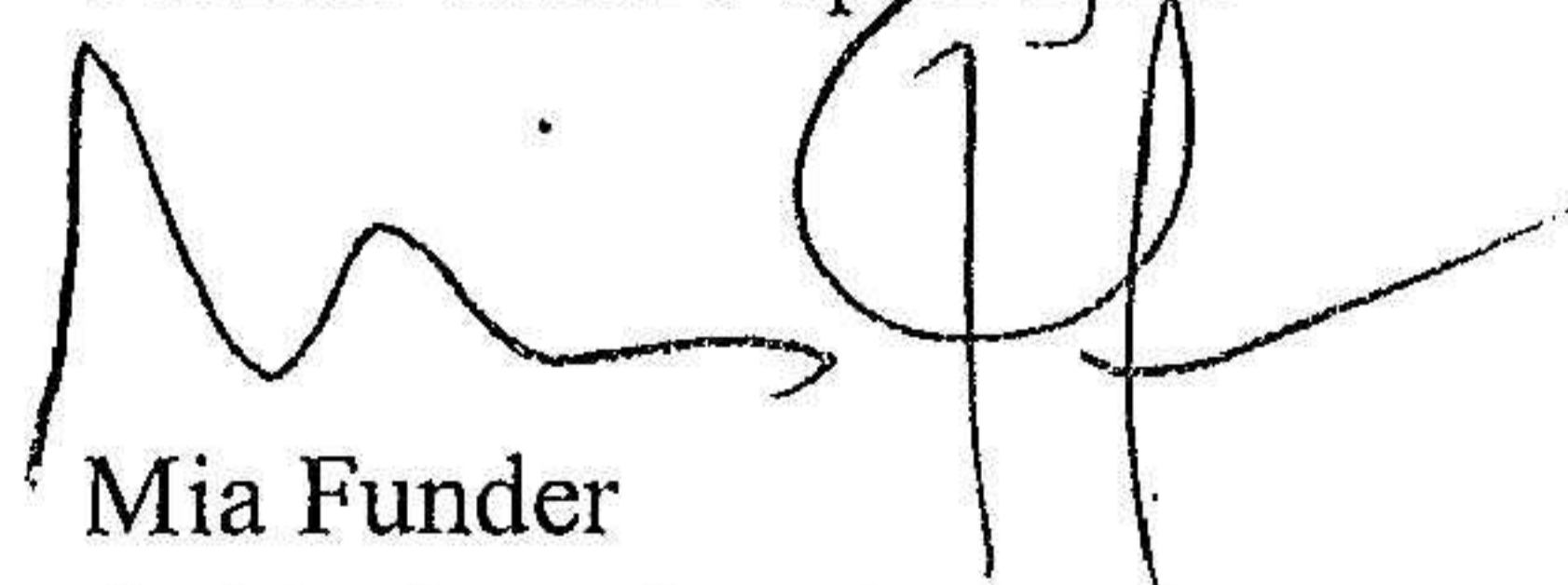
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den 28 april 2025


Mia Funder
Auktoriserad revisor