

Årsredovisning för
Angelica Utveckling AB
559221-2939

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
• Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Angelica Utveckling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-03-11. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2024-03-11


Gustav Adielsson
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Angelica Utveckling AB, 559221-2939, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheten Hemmestorp 3:23 i Staffanstorp. Bolaget har sitt säte i Malmö

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Angelicagruppen AB, 559160-6024.

Bolaget har inte haft några anställda under innevarande år. Därför har inte några löner eller ersättningar betalats ut.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter balansdagen

Marknadsläget 2023 har fortsatt varit turbulent och föränderligt med framför allt stigande räntor under året. Utvecklingen på den globala marknaden sätter spelreglerna för ränteläget och konjunkturen, vilka är väsentliga parametrar för hela fastighetssektorn. På den svenska marknaden ser vi att flera bolag är under hård press, vilket också kan få påverkan på vår verksamhet. Bolaget ingår i en koncern där de ingående bolagen påverkats i olika utsträckning av dessa faktorer. Styrelsen ser risk för fortsatt turbulens och följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekterna.

Bolagets hyresgäst, Padel-tennis i Stockholm AB, gick under 2023 in i ett rekonstruktionsförfarande som dock inte gick att genomföra. Konkurs inleddes för Padel-tennis Stockholm AB den 13 december 2023. Bolaget har under 2023 fått betalt för alla sina hyresfakturor, delvis genom säkerheten för hyreskontraktet som ställts ut i form av en bankgaranti. Denna bankgaranti löper till och med januari månad 2023 och bolaget arbetar aktivt för att hitta ny hyresgäst till lokalen.

Bolaget har under året erhållit 2 600 000 kr i ovillkorat aktieägartillskott från moderbolaget Angelicagruppen AB, org.nr 559160-6024.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2019/2020
Nettoomsättning	3 843 003	460 829	-	-
Resultat efter finansiella poster	-2 088 935	-1 961 020	-886 128	-184 905
Soliditet, %	4	-	2	4

Fastigheten färdigställdes 2022 och hyresgästen flyttade in i fastigheten under detta år. Under 2023 har fastigheten varit fullt uthyrd.

Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat- resultat</i>	<i>Årets vinst</i>
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	50 000	1 104 706	-1 116 018
Aktieägartillskott		2 600 000	
Omföring av föreg års vinst		-1 116 018	1 116 018
Årets resultat			-515 935
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	50 000	2 588 688	-515 935

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	2 588 688
årets resultat	-515 935
Totalt	2 072 753
disponeras för	
balanseras i ny räkning	2 072 753
Summa	2 072 753

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		3 843 003	460 829
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 843 003	460 829
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-715 210	-404 945
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 399 447	-601 211
Summa rörelsekostnader		-3 114 657	-1 006 156
Rörelseresultat		728 346	-545 327
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-2 817 281	-1 415 693
Summa finansiella poster		-2 817 281	-1 415 693
Resultat efter finansiella poster		-2 088 935	-1 961 020
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 573 000	845 000
Summa bokslutsdispositioner		1 573 000	845 000
Resultat före skatt		-515 935	-1 116 020
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	2
Årets resultat		-515 935	-1 116 018

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	43 676 204	44 175 651
Byggnadsinventarier	4	7 125 000	9 025 000
Summa materiella anläggningstillgångar		50 801 204	53 200 651
Summa anläggningstillgångar		50 801 204	53 200 651
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 313	-
Fordringar hos koncernföretag		1 573 000	845 000
Övriga fordringar		97 185	-
Summa kortfristiga fordringar		1 674 498	845 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 184 183	548 386
Summa kassa och bank		1 184 183	548 386
Summa omsättningstillgångar		2 858 681	1 393 386
SUMMA TILLGÅNGAR		53 659 885	54 594 037

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 588 688	1 104 706
Årets resultat		-515 935	-1 116 018
Summa fritt eget kapital		2 072 753	-11 312
Summa eget kapital		2 122 753	38 688
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	5	19 608 000	22 713 348
Summa långfristiga skulder		19 608 000	22 713 348
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	30 144 000	31 400 000
Leverantörsskulder		9 017	-
Skatteskulder		36 000	132 386
Övriga skulder		247 400	65 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 492 715	243 992
Summa kortfristiga skulder		31 929 132	31 842 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 659 885	54 594 037

Noter

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100 år
Tidigare års aktiverade hyresgästanpassningar	kontraktets löptid
Byggnadsinventarier	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Skattemässigt görs värdeminskningssavdrag inom ramen för skattelagstiftningen

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Räntekostnader, koncernföretag	1 142 623	633 348
Räntekostnader, övriga	1 674 658	782 345
Summa	2 817 281	1 415 693

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	44 301 862	14 124 173
-Omklassificeringar	-	30 177 689
Vid årets slut	44 301 862	44 301 862
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-126 211	-
-Årets avskrivning enligt plan	-499 447	-126 211
Vid årets slut	-625 658	-126 211
Redovisat värde vid årets slut	43 676 204	44 175 651
Taxeringvärde		
Byggnad	-	-
Mark	7 200 000	7 200 000

Not 4 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 500 000	-
-Omklassificeringar	-	9 500 000
Vid årets slut	9 500 000	9 500 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-475 000	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-1 900 000	-475 000
Vid årets slut	-2 375 000	-475 000
Redovisat värde vid årets slut	7 125 000	9 025 000

Not 5 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	19 608 000	22 713 348

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	30 144 000	31 400 000
	30 144 000	31 400 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Summa ställda säkerheter	33 000 000	33 000 000

Not 8 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Angelicagruppen AB, org.nr 559160-6024 med säte i Malmö. Moderföretaget ägs till 100% av Sydsvenska Hem AB org.nr 559038-4177 med säte i Malmö, som är högsta koncernmoder och som upprättar koncernredovisning.

Koncerninterna inköp har uppgått till 312 970kr under räkenskapsåret. Inga koncerninterna försäljningar har ägt rum under året.

Underskrifter

Malmö den dag som anges enligt elektronisk signatur

Lars Linzander
Styrelseordförande

Gustav Adielsson
Verkställande direktör

Anette Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som anges enligt elektronisk signatur
Ernst & Young AB

Per Skoting
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LARS LINZANDER (SSN-validerad)

Styrelseordförande

Serienummer: 19540613xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-02-15 09:20:32 UTC



GUSTAV ADIELSSON (SSN-validerad)

Verkställande direktör

Serienummer: 19740912xxxx

IP: 212.181.xxx.xxx

2024-02-15 09:51:52 UTC



Anette Nilsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19730425xxxx

IP: 212.181.xxx.xxx

2024-02-15 12:09:47 UTC



Per Viktor Skoting (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19900726xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-16 11:42:20 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024032106704

Penneo dokumentnyckel: SUHK8-LNIZT-EHDE5-KVSNT-27A5G-75AKL

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Angelica Utveckling AB, org.nr 559221-2939

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Angelica Utveckling AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Angelica Utveckling AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Angelica Utveckling 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 att 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. 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 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 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.



Building a better
working world

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 av Angelica Utveckling AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Angelica Utveckling 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 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Karlstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Per Skoting
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Viktor Skoting (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19900726xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-16 12:14:02 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024021606707

Penneo dokumentnyckel: NOIE2-0QQP4-S0FEI-EM4LQ-HLPTL-Y71VZ