

# Årsredovisning

---

## *Per Mangelus Fastigheter AB*

556617-4958

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 9
- Underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-07-15  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av  
samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Göteborg 2022-07-15

Per Mangelus

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning av aktier, främst i fastighetsföretag. Samt tillhandahåller bokförings och projektledningstjänster.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	2 487	745	504	503
Resultat efter finansiella poster	-577	-2 108	729	11 308
Soliditet %	59	62	71	76

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 000 000	81 782 049	3 342 404	87 124 453
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
Utdelning		-2 500 000		-2 500 000
Balanseras i ny räkning		3 342 404	-3 342 404	0
Årets resultat			1 478 016	1 478 016
Belopp vid årets utgång	2 000 000	82 624 453	1 478 016	86 102 469

## RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	82 624 453
Årets resultat	1 478 016
<i>Summa</i>	84 102 469

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	84 102 469
<i>Summa</i>	84 102 469

# RESULTATRÄKNING

1

2022071917159

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	2 487 126	745 283
Övriga rörelseintäkter	–	-4 493
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 487 126</b>	<b>740 790</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-457 037	-560 768
Personalkostnader	-3 945 446	-2 972 814
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 763	-938
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-4 407 246</b>	<b>-3 534 520</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 920 120</b>	<b>-2 793 730</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	-271 372	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 271 613	1 318 649
Räntekostnader och liknande resultatposter	-657 105	-633 015
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>1 343 136</b>	<b>685 634</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-576 984</b>	<b>-2 108 096</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	2 055 000	5 733 000
Lämnade koncernbidrag	–	-282 500
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>2 055 000</b>	<b>5 450 500</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 478 016</b>	<b>3 342 404</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1 478 016</b>	<b>3 342 404</b>

# BALANSRÄKNING

1

2022071917160

2021-12-31

2020-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	3	18 115	5 908
Konst		341 100	284 400
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>359 215</i>	<i>290 308</i>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	4	31 781 099	31 608 061
Fordringar hos koncernföretag	5	69 384 181	71 852 828
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	2 361 054	2 361 054
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	34 318 208	32 092 714
Ågarintressen i övriga företag		30 985	—
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>137 875 527</i>	<i>137 914 657</i>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>138 234 742</b>	<b>138 204 965</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 503 326	217 575
Fordringar hos koncernföretag		525 514	952 024
Övriga fordringar		604 710	793 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		316 275	362 184
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 949 825</i>	<i>2 325 626</i>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 988 000	—
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>1 988 000</i>	<i>—</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		1 797 982	70 591
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 797 982</i>	<i>70 591</i>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 735 807</b>	<b>2 396 217</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

## SUMMA TILLGÅNGAR

<b>144 970 549</b>	<b>140 601 182</b>
--------------------	--------------------

2022071917161

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 000 000	2 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		82 624 453	81 782 049
Årets resultat		1 478 016	3 342 404
<i>Summa fritt eget kapital</i>		84 102 469	85 124 453
<b>Summa eget kapital</b>		<b>86 102 469</b>	<b>87 124 453</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	8	33 585 297	28 293 297
Övriga skulder	8	23 018 961	21 209 105
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 604 258</b>	<b>49 502 402</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		12 437	134 563
Skulder till koncernföretag		774 493	774 493
Övriga skulder		1 093 768	2 745 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		383 124	319 767
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 263 822</b>	<b>3 974 327</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>144 970 549</b>	<b>140 601 182</b>

## NOTER

2022071917162

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar:

	År
Inventarier, verktyg och installationer	5
Konst	0

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

### Not 2 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	5	4

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	290 308	174 400
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	73 670	116 846
Utgående anskaffningsvärden	363 978	291 246
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-4 763	-938
Utgående avskrivningar	-4 763	-938
<b>Redovisat värde</b>	<b>359 215</b>	<b>290 308</b>

	2021-12-31	2020-12-31
I ovanstående värde ingår konst till värde av:	341 100	284 400

2022071917163

Not 4	Andelar i koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	31 608 061	30 503 581
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljning av aktier Lysmark West AB	-302 357	-
	Aktieägartillskott Norra Hamnen i Lysekil AB	-	765 000
	Aktieägartillskott PM Innovera AB	475 395	339 480
	Utgående anskaffningsvärden	31 781 099	31 608 061
	<b>Redovisat värde</b>	<b>31 781 099</b>	<b>31 608 061</b>

**2021**

Dotterföretag	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
Kvadraten Arkitekter AB	100,00	100,00	316 054
PM innovera Utvecklings AB	510,00	51,00	111 600
Lysmar AB	1 000,00	100,00	2 040 000
Norra Hamnen i Lysekil AB	29 032,00	51,00	22 063 870
Per Mangelus Förvaltning AB	1 000,00	100,00	300 000
PM Innovera AB	615,00	61,50	6 424 180
Per Mangelus Holding AB	500,00	100,00	50 000

**2020**

Dotterföretag	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
Kvadraten Arkitekter AB	100,00	100,00	316 054
PM innovera Utvecklings AB	510,00	51,00	111 600
Lysmar AB	1 000,00	100,00	2 040 000
Norra Hamnen i Lysekil AB	29 032,00	51,00	22 063 870
Per Mangelus Förvaltning AB	1 000,00	100,00	300 000
PM Innovera AB	615,00	61,50	6 424 180
Lysmark West AB	500,00	100,00	302 357
Per Mangelus Holding AB	500,00	100,00	50 000

Not 5	Fordringar hos koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	71 779 223	74 853 860
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets lämnade lån	4 823 640	2 402 120
	Årets amorteringar	-7 218 682	-6 251 250
	Omklassificeringar m.m.	-	848 098
	Utgående anskaffningsvärden	69 384 181	71 852 828
	<b>Redovisat värde</b>	<b>69 384 181</b>	<b>71 852 828</b>

2022071917164

Not 6	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 361 055	2 343 555
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Aktieägartillskott Lyscare AB	-	17 500
	Utgående anskaffningsvärden	2 361 055	2 361 055
	<b>Redovisat värde</b>	<b>2 361 055</b>	<b>2 361 055</b>

**2021**

**Intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
Lysfast AB (556910-0380)	250,00	50,00	25 000
Lyscare AB (556951-7542)	250,00	50,00	2 336 055

**2020**

**Intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
Lysfast AB (556910-0380)	250,00	50,00	25 000
Lyscare AB (556951-7542)	250,00	50,00	2 336 055

Not 7	Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	2021-12-31	2020-12-31
-------	---	------------	------------


	Ingående anskaffningsvärden	32 092 714	14 165 254
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets lämnade lån	2 225 494	18 088 631
	Årets amorteringar	-	-161 171
	Utgående anskaffningsvärden	34 318 208	32 092 714
	<b>Redovisat värde</b>	<b>34 318 208</b>	<b>32 092 714</b>

2022071917165


Not 8	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	56 604 258	49 428 797
Not 9	Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
	Eventualförpliktelser	123 000 000	53 092 500

UNDERSKRIFTER

Göteborg

  
Per Mangelus  
2022-06-30

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-07-15

  
Christer Olsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Per Mangelus Fastigheter AB  
Org.nr 556617-4958

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Per Mangelus Fastigheter AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Per Mangelus Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2021-12-31 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 Per Mangelus Fastigheter 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 den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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 förvaltning för Per Mangelus Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Per Mangelus Fastigheter AB enligt god revisorsd 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 någon styrelseledamot 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.

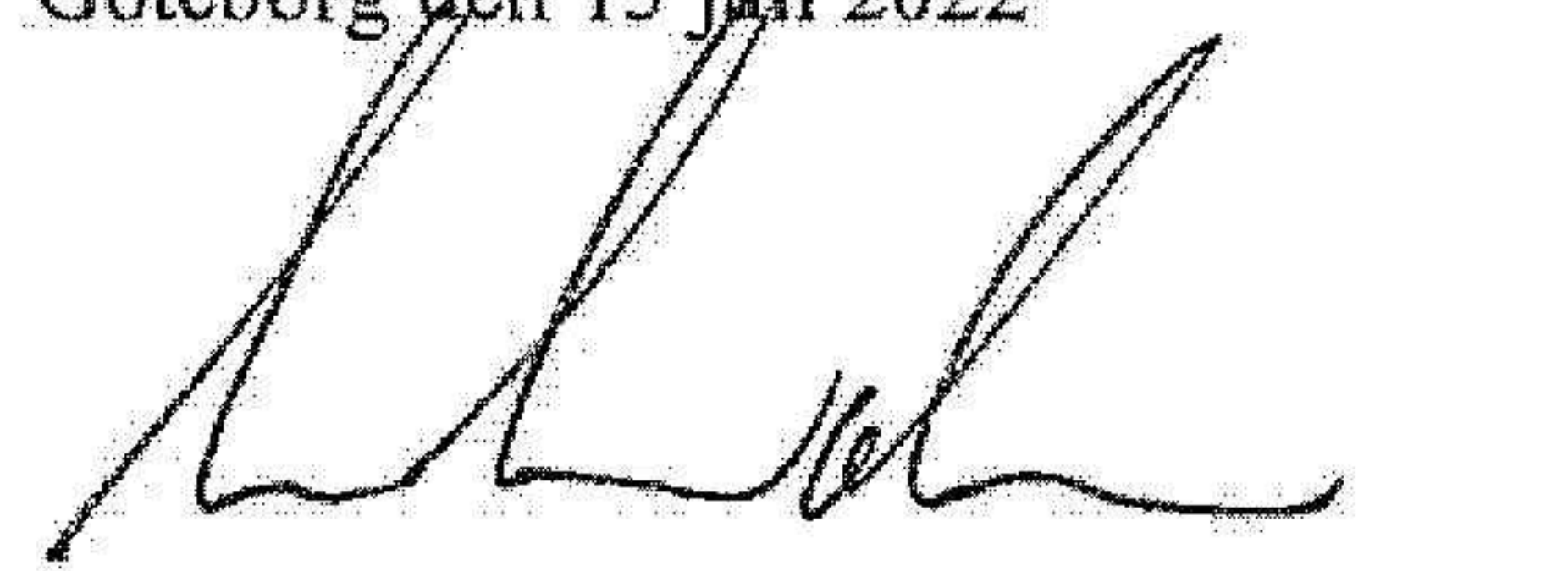
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den 15 juli 2022



Christer Olsson  
Auktoriserad revisor