

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Florens Förvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 boutique 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.

Ett aktieägartillskott om 1.000 ksek har erhållits för att stärka bolagets finansiella ställning.

Flerårsöversikt (kkr)

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

Förändringar i eget kapital (kr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	3 970 000	8 473	-143 721	3 884 752
Disposition enligt årsstämman			-143 721	143 721	
Aktieägartillskott			1 000 000		1 000 000
Årets resultat				-790 502	-790 502
Belopp vid årets utgång	50 000	3 970 000	864 752	-790 502	4 094 250
			2023-12-31		2022-12-31
Villkorligt aktieägartillskott			1 000 000		

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 april 2024. Bolagsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till disposition av eget kapital.

Malmö den 5 april 2024

Joakim Feldt

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

2024041102074

Resultatdisposition (kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande fritt eget kapital att disponera:

balanserat resultat	864 752
årets resultat	<u>- 790 502</u>
Totalt	74 250

Styrelsen föreslår att vinsten behandlas enligt följande:

balanseras i ny räkning	<u>74 250</u>
Totalt	74 250

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

M

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

2024041102075

Resultaträkning

2023

2022

den 1 januari - 31 december

Rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

26 864

26 864

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-145 622

-69 630

Övriga externa kostnader

-206 164

-305 374

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan

-326 316

-253 391

Summa rörelsekostnader

-678 102

-628 395

Rörelseresultat

-651 238

-628 395

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

736

3

Räntekostnader och liknande resultatposter

-182 629

Summa finansiella poster

736

-182 626

Resultat efter finansiella poster

-650 502

-811 021

Bokslutsdispositioner (not 2)

-140 000

667 300

Resultat före skatt

-790 502

-143 721

M Årets resultat

-790 502

-143 721

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

2024041102076

Balansräkning

2023

2022

den 31 december

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark (not 3)	27 929 245	28 163 836
Inventarier, verktyg och installationer (not 4)	410 067	426 640
Pågående nyanläggning (not 5)	25 508 013	13 425 469
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>53 847 325</u>	<u>42 015 945</u>

Summa anläggningstillgångar 53 847 325 42 015 945

Omsättningstillgångar

Fordringar

Övriga fordringar	237 488	519 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 302	40 368
Summa fordringar	<u>320 790</u>	<u>559 615</u>

Kassa och bank

Kassa och bank	678 233	169 425
Summa kassa och bank	<u>678 233</u>	<u>169 425</u>

Summa omsättningstillgångar 999 023 729 040

SUMMA TILLGÅNGAR 54 846 348 42 744 985

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

2024041102077

Balansräkning	2023	2022
den 31 december		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
Uppskrivningsfond	3 970 000	3 970 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 020 000	4 020 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	864 752	8 474
Årets resultat	-790 502	-143 721
<i>Summa fritt eget kapital</i>	74 250	-135 247
Summa eget kapital	4 094 250	3 884 753
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	1 030 000	1 030 000
	1 030 000	1 030 000
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 750 000	19 950 000
	19 750 000	19 950 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 262 025	1 127 334
Skulder till koncernföretag	28 502 088	16 705 666
Övriga kortfristiga skulder	12 198	8 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	195 787	38 358
Summa kortfristiga skulder	29 972 098	17 880 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	54 846 348	42 744 985

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

2024041102079

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

2023	2022
140 000	667 300

Not 3 Byggnader och mark

Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde

Utgående anskaffningsvärde

2023-12-31	2022-12-31
23 457 075	23 457 075
23 457 075	23 457 075

Uppskrivningsvärde

Ingående uppskrivningar

Årets uppskrivning

Utgående uppskrivningsvärde

5 000 000	
	5 000 000
5 000 000	5 000 000

Avskrivningar

Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde

Årets avskrivning på anskaffningsvärde

Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde

-293 239	-58 648
-234 591	-234 591
-527 830	-293 239

Utgående redovisat värde

27 929 245	28 163 836
------------	------------

Marknadsvärde

45 000 000	45 000 000
------------	------------

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Florens Förvaltning AB

Org. nr. 559313-4207

2024041102080

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	458 625	94 000
Årets inköp	75 152	364 625
Utgående anskaffningsvärde	533 777	458 625
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-31 985	-13 185
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-91 725	-18 800
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	-123 710	-31 985
Utgående redovisat värde	410 067	426 640

Not 5 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående investeringar	13 425 469	1 852 443
Årets investering	12 082 544	11 573 026
Utgående redovisat värde	25 508 013	13 425 469

Not 6 Ställda Säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Totalt	20 000 000	20 000 000

Not 7 Koncernförhållanden

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

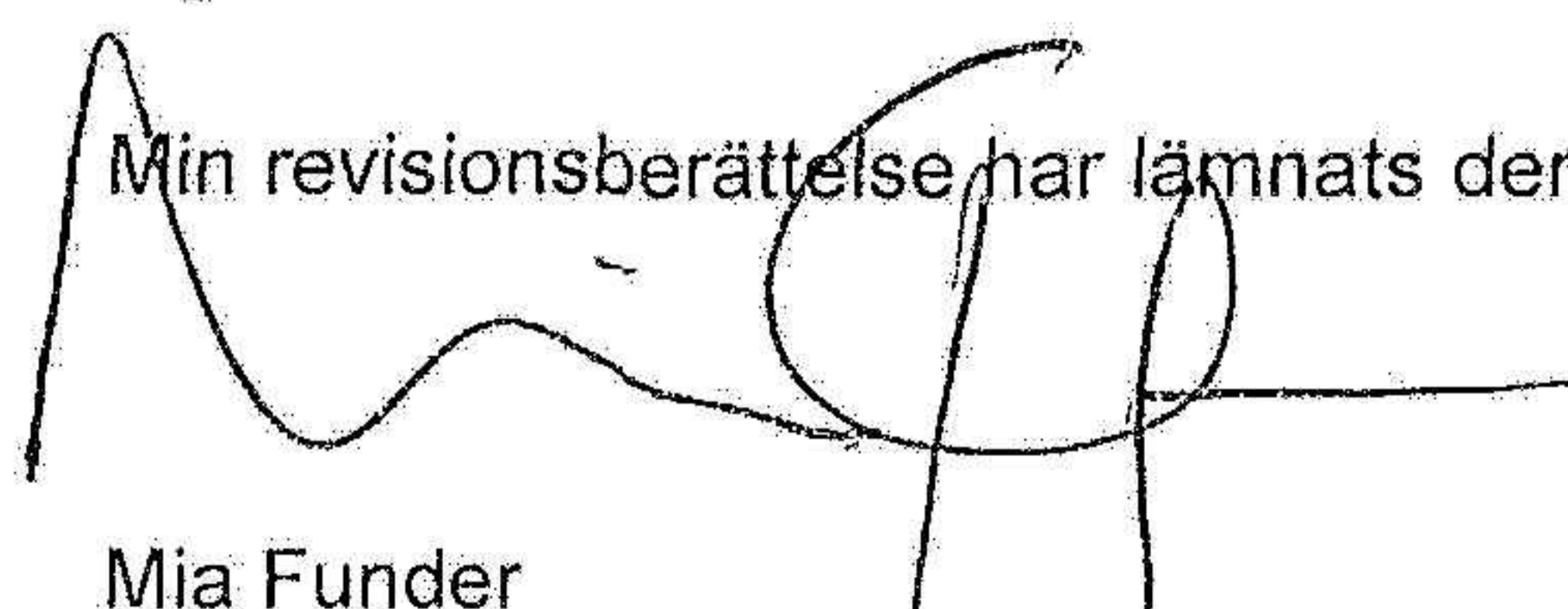
Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under kommande år planeras fortsatt renovering och 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 ökade finansiella kostnader på grund av förhöjt ränteläge.

Underskrifter

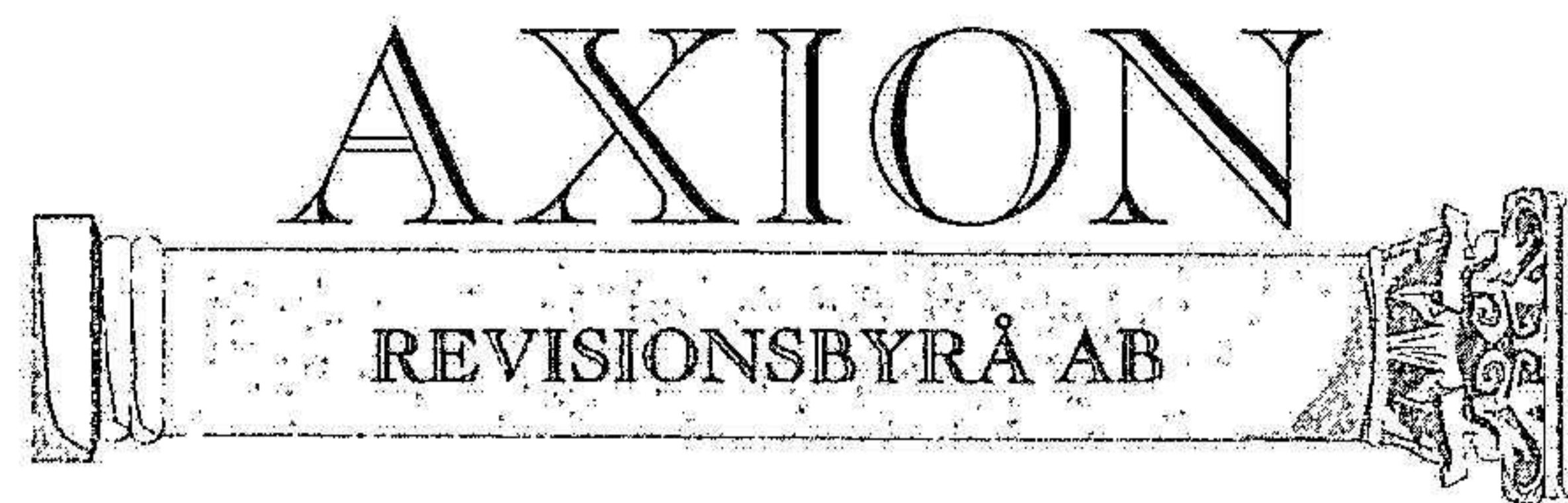
Malmö den 5 april 2024


Joakim Feldt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2024.

Mia Funder
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:





2024041102081

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 2023.

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 2023 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:

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. 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 2023 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:

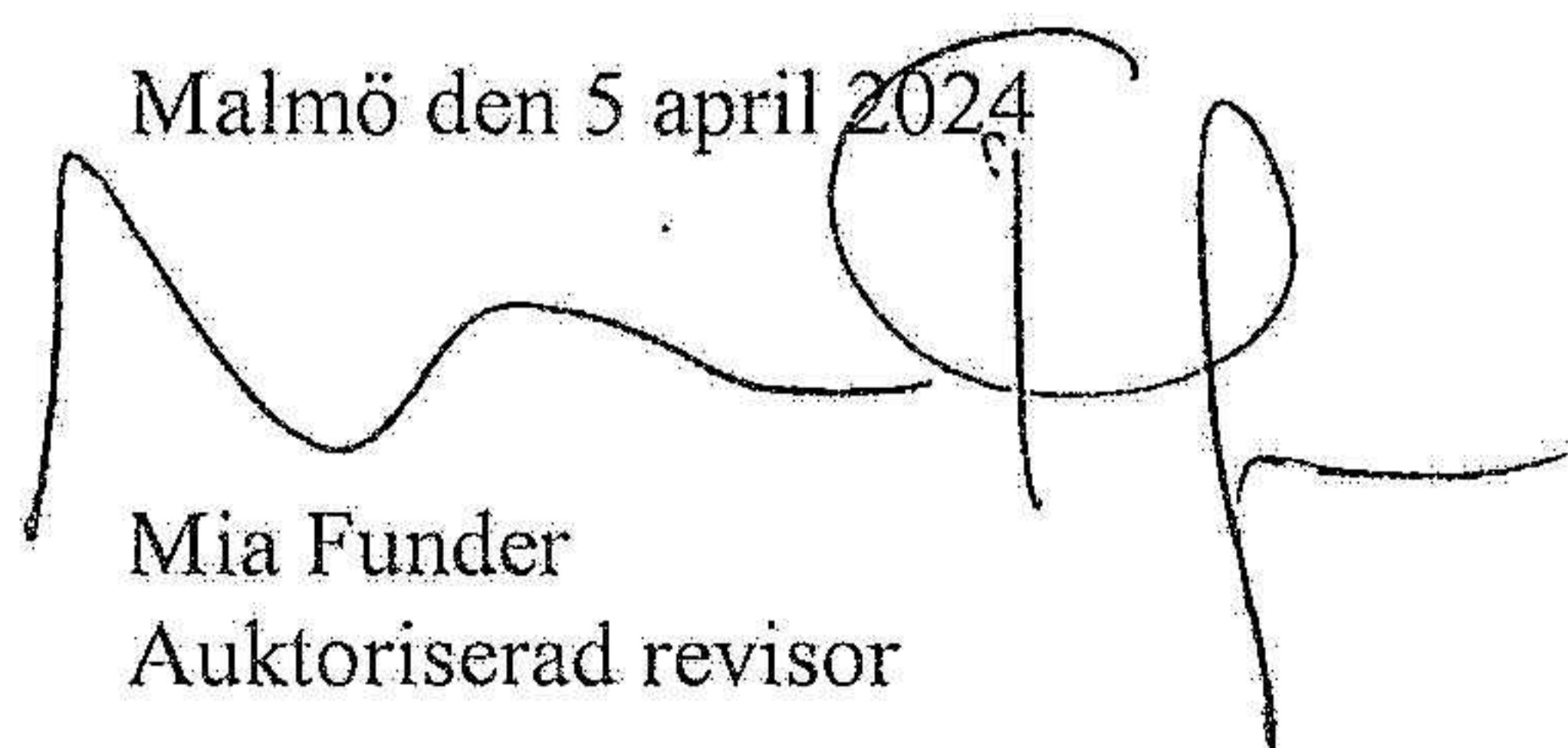
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 5 april 2024



Mia Funder
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

