

Årsredovisning
för
Änglagården Fastighetsutveckling AB
556897-7796

Räkenskapsåret

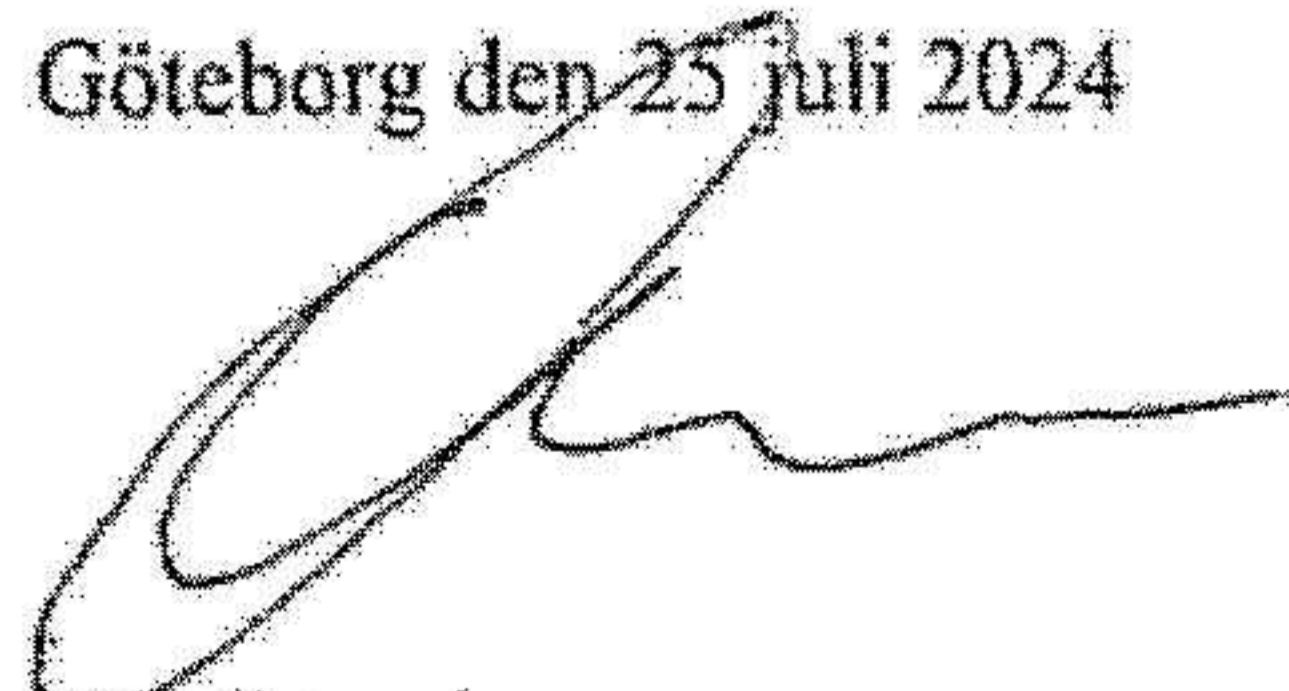
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Änglagården Fastighetsutveckling AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg den 25 juli 2024



Ola Serneke

Årsredovisning

för

Änglagården Fastighetsutveckling AB

556897-7796

Räkenskapsåret

2023

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Styrelsen för Änglagården Fastighetsutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Änglagården Fastighetsutveckling AB's verksamhet består i att äga och förvalta Prioritet Serneke Arena - en större unik byggnad i Göteborg med inriktning mot idrott. Göteborgs Stad har en vision om att det gamla regementsområdet på Kviberg ska utvecklas till ett av Sveriges mest attraktiva idrottsområden. Målet är att Kviberg ska bli en mötesplats där göteborgare och aktiva från hela landet kan ta del av ett brett aktivitetsutbud och ett levande förenings- och näringsliv med inriktning på idrott, rekreation, hälsa och kultur. Mitt i detta område har Serneke låtit uppföra Prioritet Serneke Arena; en unik multisportanläggning, som med sin volym är en av Göteborgs största byggnader. Byggnaden inrymmer allt från en fullstor fotbollsplan, två idrottshallar, grundskola, restaurang, konferens, gym, skadeklinik för idrottare, skidanläggning, aktivitetsboende och mycket annat. Anläggningen invigdes i juli 2015.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Driftnettot har ökat från föregående år. Elstöd av engångskaraktär betalades ut under 2023. Driftkostnaderna har inte ökat från föregående år, kraftigt minskade elkostnader är en bidragande faktor till det. Flera mässor har genomförts under året, bland annat elektronikmessa och byggmessa under april månad. Under året har en ombyggnation av idrottshall A pågått, ombyggnationen innefattar en ökning av läktarkapaciteten till 1 500 platser. Ett nytt VIP-område har byggts under 2023.

Moderbolag

Företaget är ett dotterbolag till Änglagården Holding AB, org nr 556911-1015.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	65 487	61 044	48 441	43 374
Resultat efter finansiella poster	13 826	17 639	13 521	31 150
Soliditet (%)	29	27	24	22

W
J. G. M.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

CP

2024041506673

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	137 898 052	16 459 479	154 407 531
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		16 459 479	-16 459 479	0
Årets resultat			12 954 686	12 954 686
Belopp vid årets utgång	50 000	154 357 531	12 954 686	167 362 217

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 000 tkr (1 000 tkr).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	154 357 531
årets vinst	12 954 686
	167 312 217
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (60 000 kronor per aktie)	30 000 000
i ny räkning överföres	137 312 217
	167 312 217

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2024041506674

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		65 486 697	61 044 482
Övriga rörelseintäkter	2	2 295 753	5 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		67 782 450	61 049 482
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-19 143 169	-20 006 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 770 764	-16 746 264
Summa rörelsekostnader		-35 913 933	-36 752 568
Rörelseresultat	3	31 868 516	24 296 914
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	150 317	12 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-18 192 384	-6 670 805
Summa finansiella poster		-18 042 067	-6 658 025
Resultat efter finansiella poster		13 826 449	17 638 889
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1 800	-2 600
Förändringar av periodiseringsfonder		2 217 054	1 870 577
Summa bokslutsdispositioner		2 215 254	1 867 977
Resultat före skatt		16 041 703	19 506 866
Skatter			
Skatt på årets resultat		-3 087 017	-3 047 387
Årets resultat		12 954 686	16 459 479

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	579 987 559	595 342 568
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	10 525 715	10 914 678
Inventarier, verktyg och installationer	8	393 184	494 305
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	31 366 221	4 789 689
Summa materiella anläggningstillgångar		622 272 679	611 541 240

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	10	0	0
Andra långfristiga fordringar	11	1 471 426	2 942 855
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 471 426	2 942 855
Summa anläggningstillgångar		623 744 105	614 484 095

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 152 551	8 977 126
Övriga fordringar		4 773 512	4 689 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 888 336	2 481 889
Summa kortfristiga fordringar		22 814 399	16 148 155

Kassa och bank

Kassa och Bank		22 317 305	35 480 773
Summa kassa och bank		22 317 305	35 480 773
Summa omsättningstillgångar		45 131 704	51 628 928

SUMMA TILLGÅNGAR

668 875 809 666 113 023

Handwritten signature

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Handwritten signature

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

154 357 531

137 898 052

Årets resultat

12 954 686

16 459 479

Summa fritt eget kapital

167 312 217

154 357 531

Summa eget kapital

167 362 217

154 407 531

Obeskattade reserver

12

Periodiseringsfonder

30 061 355

32 278 409

Summa obeskattade reserver

30 061 355

32 278 409

Långfristiga skulder

13

Skulder till koncernföretag

4 000 000

4 000 000

Övriga skulder

0

62 942 855

Summa långfristiga skulder

4 000 000

66 942 855

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

448 375 000

398 775 000

Förskott från kunder

450 850

102 686

Leverantörsskulder

4 064 911

3 375 380

Skulder till koncernföretag

67 300

65 500

Övriga skulder

1 244 819

2 509 663

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13 249 357

7 655 999

Summa kortfristiga skulder

467 452 237

412 484 228

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

668 875 809

666 113 023



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år
Byggnadsinventarier	5-25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Hyresgäst Anpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna statliga bidrag	2 295 753	0
Övrigt	0	5 000
	2 295 753	5 000

Not 3 Personal

Företaget har inte haft några anställda under året och några löner har inte betalats ut.

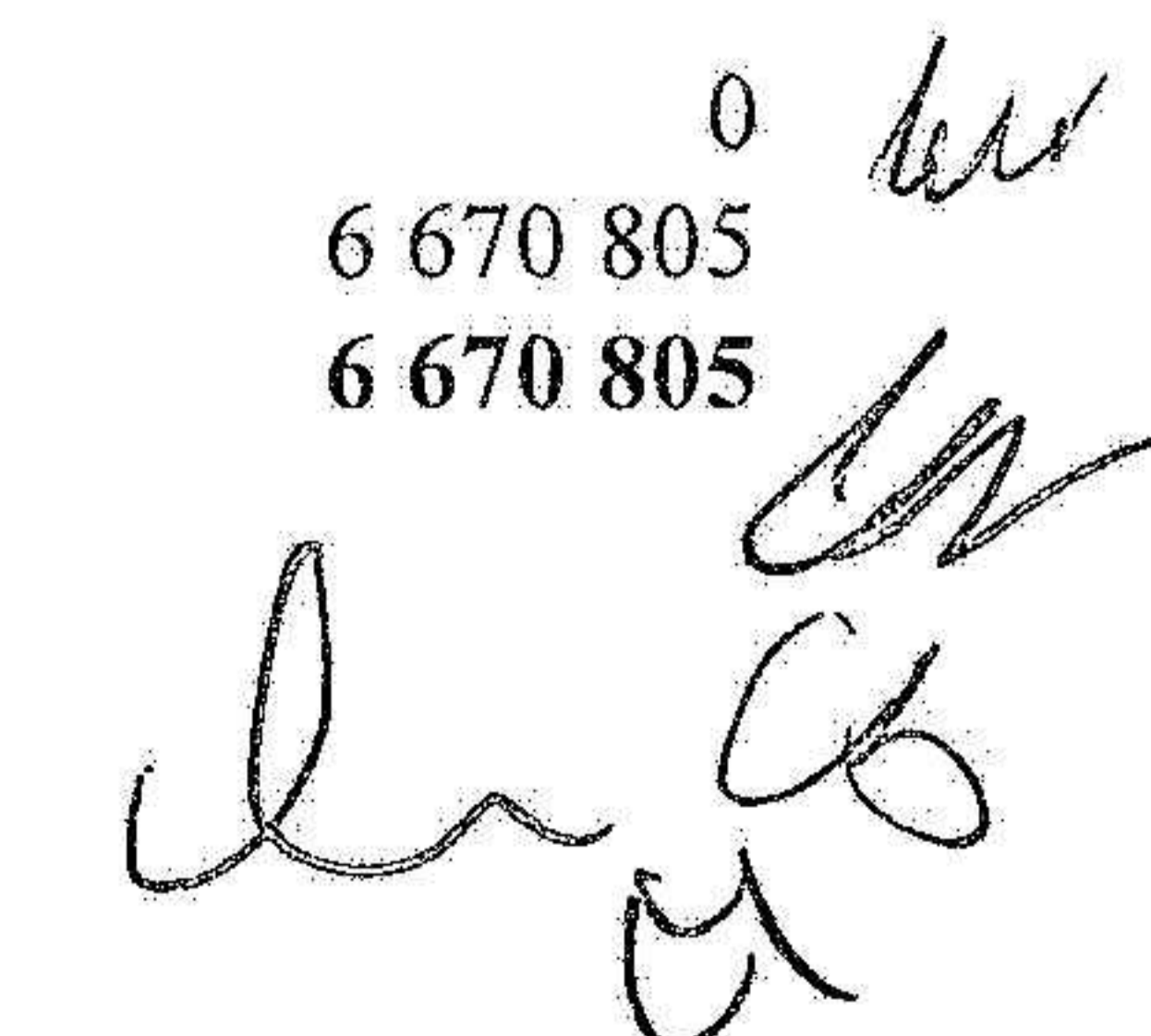
Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser fordringar på koncernföretag	0	0
Övriga ränteintäkter	150 317	12 780
	150 317	12 780

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	0
Övriga räntekostnader	18 192 384	6 670 805
	18 192 384	6 670 805

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



2024041506678

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	704 109 043	703 823 893
Inköp	0	285 150
Omfördelning från pågående nyanläggning	339 076	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 448 119	704 109 043
Ingående avskrivningar	-108 766 475	-93 087 114
Årets avskrivningar	-15 694 085	-15 679 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 460 560	-108 766 475
Utgående redovisat värde	579 987 559	595 342 568
Varav bokfört värde mark	2 651 825	2 651 825

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 402 999	0
Omfördelning från pågående nyanläggning	512 595	0
Förvärv genom fusion	0	12 402 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 915 594	12 402 999
Ingående avskrivningar	-1 488 321	0
Förvärv genom fusion	0	-595 307
Årets avskrivningar	-901 558	-893 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 389 879	-1 488 321
Utgående redovisat värde	10 525 715	10 914 678

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 358 050	1 284 315
Omfördelning från pågående nyanläggning	74 000	0
Förvärv genom fusion	0	73 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 432 050	1 358 050
Ingående avskrivningar	-863 745	-642 203
Förvärv genom fusion	0	-47 653
Årets avskrivningar	-175 121	-173 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 038 866	-863 745
Utgående redovisat värde	393 184	494 305

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:











2024041506679

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda utgifter	4 789 689	0
Under året nedlagda utgifter	27 502 203	4 789 689
Under året genomförda omfördelningar	-925 671	0
Utgående nedlagda utgifter	31 366 221	4 789 689
Utgående redovisat värde	31 366 221	4 789 689

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	600 000
Avgår genom fusion		-600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående nedskrivningar	0	-561 000
Avgår genom fusion		561 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Dotterbolaget Prioritet Serneke Arena Drift och Event AB fusionerades under 2022 in i Änglagården Fastighetsutveckling AB.

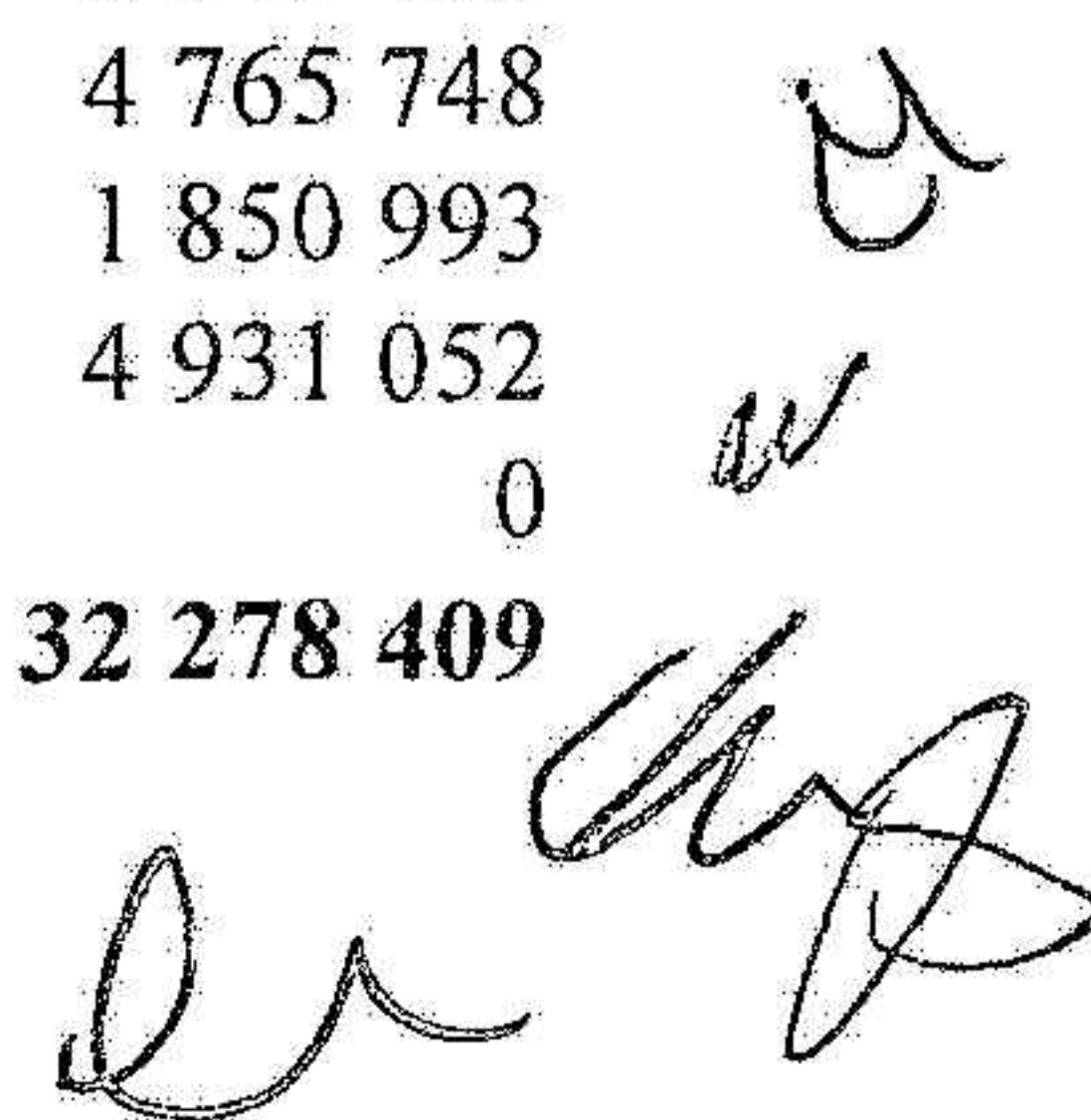
Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 942 855	4 414 284
Avgående fordringar	-1 471 429	-1 471 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 471 426	2 942 855
Utgående redovisat värde	1 471 426	2 942 855

Not 12 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond räkenskapsår 2017	0	7 212 227
Periodiseringsfond räkenskapsår 2018	7 008 906	7 008 906
Periodiseringsfond räkenskapsår 2019	6 509 483	6 509 483
Periodiseringsfond räkenskapsår 2020	4 765 748	4 765 748
Periodiseringsfond räkenskapsår 2021	1 850 993	1 850 993
Periodiseringsfond räkenskapsår 2022	4 931 052	4 931 052
Periodiseringsfond räkenskapsår 2023	4 995 173	0
	30 061 355	32 278 409

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Not 13 Långfristiga skulder

För skulder till koncernföretag saknas fastställd amorteringsplan.

Av övriga skulder förfaller ingen del till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	483 500 000	483 500 000
(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)	(0)	(0)
	483 500 000	483 500 000

Göteborg den 25 mars 2024


Nils Wiberg
Ordförande

Ola Serneke



Ludwig Mattsson


Niklas Wiberg


Kjell Nihlmar

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 mars 2024

PricewaterhouseCoopers AB


Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet inlygas:



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Änglagården Fastighetsutveckling AB, org.nr 556897-7796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Änglagården Fastighetsutveckling AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Änglagården Fastighetsutveckling ABs 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 för Änglagården Fastighetsutveckling AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Änglagården Fastighetsutveckling AB enligt god revisorssed 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Änglagården Fastighetsutveckling AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ånglagården Fastighetsutveckling AB enligt god revisionssed 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 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

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 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.

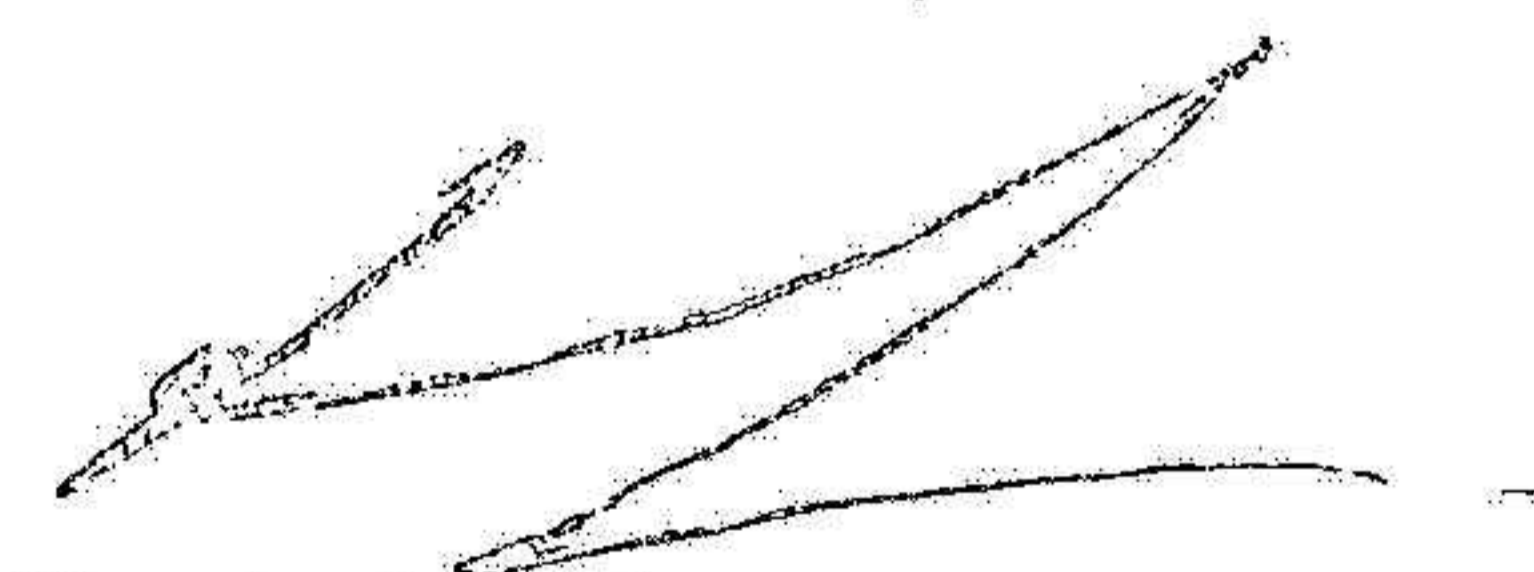
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 2024-03-27

PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor