

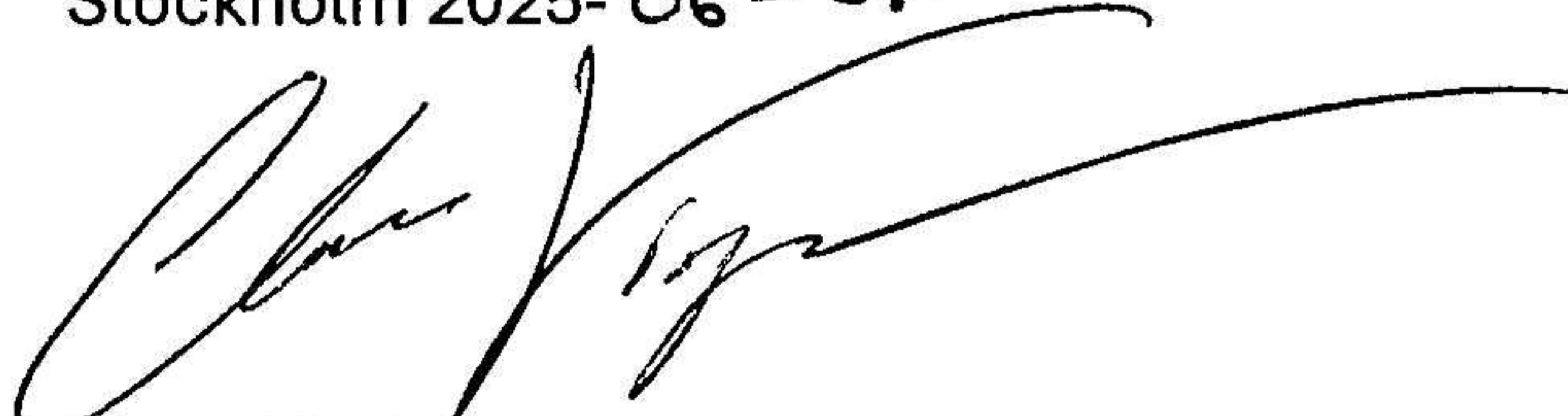
**Fastställelseintyg**

Angermann Sweden AB (559230-2508)

Räkenskapsåret: 2024-01-01 – 2024-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-27. Årsstämman beslöt tillika godkänna förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-27



Claes Virgin

ank=20250707;2025071008749

pk=20250707;2025071008739

# Årsredovisning

för

**Angermann Sweden AB**

Org.nr. 559230-2508

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	8

B. A.  
w. l. S.

Styrelsen och verkställande direktören för Angermann Sweden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Angermann Sweden AB, med säte i Stockholms län, är en oberoende transaktionskonsult med fokus på kommersiella fastigheter, utvecklingsprojekt och bostadsfastigheter. Bolaget erbjuder professionell rådgivning inom samtliga steg i fastighetsrelaterade transaktionsprocesser och skräddarsyr alltid sina erbjudanden efter uppdragsgivarens önskemål och strävar alltid efter att möta och överträffa uppdragsgivarens förväntningar. Angermann arbetar åt svenska och internationella kunder och erbjuder kvalificerad rådgivning för fastighetsägare, investerare och entreprenörer.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett år präglad av väntan, vändning och växande optimism

År 2024 inleddes med tydlig försiktighet från fastighetsinvestorare. Den fortsatt höga inflationen och det därmed höga ränteläget skapade ett avvaktande klimat, där många affärsbeslut sköts upp i väntan på klarare ekonomiska signaler. Det märktes särskilt tydligt under det första halvåret, då både investerare och finansiella institutioner höll tillbaka sin exponering mot den kommersiella fastighetsmarknaden.

Men under det andra halvåret skedde en tydlig omsvängning. Inflationen började mattas av i takt med Riksbankens signaler om en mer återhållsam räntebana. I samband med att de första räntesänkningarna annonserades och obligationsmarknaden åter började fungera – särskilt från och med det tredje kvartalet – såg vi en märkbar ökning i investerarnas aktivitet.

Samtidigt började bankerna successivt lätta på sin restriktiva hållning, vilket öppnade upp för nya finansieringsmöjligheter inom sektorn. Detta sammanföll med ett ökat intresse för vissa specifika segment – där lager-, lättindustri-, handels- och logistikfastigheter framstod som särskilt attraktiva för både nationella och internationella aktörer.

### Flerårsöversikt

Flerårsöversikt visas i tusen svenska kronor (TSEK)

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 356	4 115	10 481	21 004	1 856
Resultat efter finansiella poster	-19	-4 303	-234	11 336	3 021
Soliditet (%)	30,00	32,00	36,00	67,00	48,00

#### Kommentar flerårsöversikt

Under det tredje och fjärde kvartalet intensifierades affärsaktiviteten, och vi på Angermann kunde genomföra ett flertal framgångsrika transaktioner vilket ökade bolagets omsättning från 2023 års omsättning som var det svagaste året i bolagets historia. Vår specialistkunskap, breda kontaktnät och närvaro i hela Sverige gjorde att vi kunde förmedla fastigheter till rätt köpare och i rätt timing. Framför allt såg vi ett ökat intresse för objekt med stabila kassaflöden, utvecklingspotential och god geografisk placering.

Vi noterade även ett skifte i investerarnas attityd – från osäkerhet till att se möjligheter i en marknad där prisförväntningar och avkastningskrav började närma sig en ny jämvikt.

BA  
WLS

### Förändringar i eget kapital (EK)

	Aktiekapital	Övrigt fritt EK	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	6 329 946	-4 302 509	2 077 437
Erhållna aktieägartillskott		1 000 000	0	1 000 000
Balanseras i ny räkning		-4 302 509	4 302 509	0
Årets resultat		0	-18 770	-18 770
Belopp vid årets utgång	50 000	3 027 437	-18 770	3 058 666

### Villkorade aktieägartillskott

	2024	2023	2022	2021	2020
Villkorade aktieägartillskott uppgår till	6 300 000	5 300 000	0	1 500 000	0

### Resultatdisposition

#### Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 027 437
Årets resultat	-18 770
<b>Summa</b>	<b>3 008 666</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 008 666
<b>Summa</b>	<b>3 008 666</b>

BH  
W LG

## Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		6 356 101	4 114 911
Övriga rörelseintäkter		20	250
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 356 121</b>	<b>4 115 161</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 411 440	-2 687 334
Personalkostnader	2	-3 894 915	-5 725 491
Övriga rörelsekostnader		-1 238	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 307 593</b>	<b>-8 412 825</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>48 529</b>	<b>-4 297 664</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-12 897	14 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 402	-19 814
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 299</b>	<b>-4 845</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-18 770</b>	<b>-4 302 509</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-18 770</b>	<b>-4 302 509</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 770</b>	<b>-4 302 509</b>

Sh  
av IR

## Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		1 700	1 700
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 035 000	1 288 966
Fordringar hos koncernföretag		743 360	3 800 000
Övriga fordringar		86 329	272 873
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		1 060 000	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		244 999	1 022 028
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 169 688</b>	<b>6 383 866</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 029 887	173 157
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 029 887</b>	<b>173 157</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 199 575</b>	<b>6 557 023</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 201 275</b>	<b>6 558 723</b>

BR  
CV

## Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 027 437	6 329 946
Årets resultat		-18 770	-4 302 509
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 008 666</b>	<b>2 027 437</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 058 666</b>	<b>2 077 437</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		0	141 114
Leverantörsskulder		127 344	91 250
Skatteskulder		92 664	285 623
Övriga skulder		2 477 546	3 416 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		445 055	546 881
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 142 609</b>	<b>4 481 287</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 201 275</b>	<b>6 558 723</b>

BA  
w LS

## Noter

### Not 1 – Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Not 2 – Medelantalet anställda

	2024-12-31	2023-12-31
Medelantalet anställda	6,00	6,00

### Not 3 – Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsskiftet och början av 2025 präglades av fortsatt tillförsikt. Flera signaler tydde på att marknaden var på väg in i en ny fas av återhämtning. Vi såg dock en viss oro mot slutet av det första kvartalet – en så kallad "Trumpeffekt" i samband med den amerikanska valrörelsen och geopolitisk osäkerhet. Detta skapade ett tillfälligt hack i kurvan, men under början av det andra kvartalet 2025 märker vi återigen en ökad aktivitet och vilja till investering från flera aktörer.

Vi ser nu en marknad som fortfarande är selektiv, men där investerare i högre grad vågar agera – framför allt i segment med låg vakansrisk och god långsiktig efterfrågan.

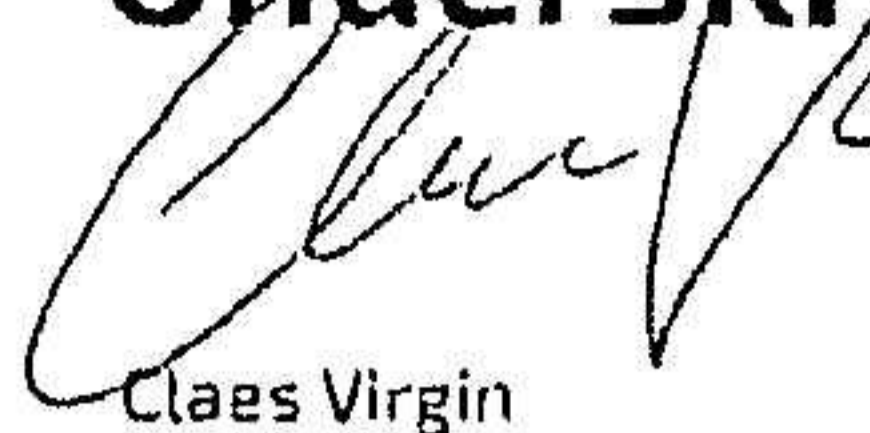
#### Sammanfattning

2024 blev ett år där tålamod belönades. Vi på Angermann har stått stadigt genom marknadens svängningar och levererat värde till våra kunder – både säljare och köpare – genom djup marknadskunskap och ett helhjärtat engagemang. Med flera genomförda affärer under årets andra hälft, en stabil pipeline för 2025 och ett marknadsläge som successivt förbättras, går vi in i framtiden med tillförsikt.



k=20250707;2025071008746

## Underskrifter av årsredovisning Stockholm 2025-06-27



Claes Virgin

Verkställande direktör



Becker Lutz

Styrelseordförande / Styrelseledamot



Pär Johansson

Styrelseledamot



Sami Steinbach

Styrelseledamot

Mit revisionsberättelse har lämnats den 27/6-2025



Marcus Jönsson Vallas

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Angermann Sweden AB

Org.nr. 559230-2508

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Angermann Sweden AB för år 2024-01-01—2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Angermann Sweden AB:s 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Angermann Sweden 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor och som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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

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 revisionsssed 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Angermann Sweden AB för år 2024-01-01—2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Angermann Sweden 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 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. Den 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2025-06-27

Marcus Jönsson Vallas

Marcus Jönsson Vallas  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

pk=20250707;2025071008748

Bolagsverket  
851 81 Sundsvall

Angermann Sweden AB, org. nr 559230-2508

**Anmälan och redogörelse enligt aktiebolagslagen 9 Kap. 23 §**

Mitt uppdrag som revisor i bolaget har upphört i förtid genom beslut av extra bolagsstämma.

Några förhållanden som föranleder anmärkning i denna redogörelse har inte kommit till min kännedom.

**Underrättelse enligt aktiebolagslagen 9 kap. 23 a §**

Skälet till att mitt uppdrag upphör i förtid är att Bolaget gjort en upphandling av revision.

Stockholm 2024-11-26



Rutger Nordström  
Auktoriserad revisor