

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Modigs Förvaltnings AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsens säte: Lidingö

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed  
att en med denna avskrift likalydande resultat-  
och balansräkning fastställts på ordinarie bolags-  
stämma den ..... 19/6 - 2024 .....  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens för-  
slag till disposition beträffande bolagets vinst/för-  
lust enligt fastställd balansräkning.

..... den ..... 19/6 - 2024 .....  
.....

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver kapitalförvaltning och därmed förenligt verksamhet.

I samband med ett arvskifte som genomförts under året så har bolaget förvärvat andelar i bolagen Mofab Fastigheter AB, Mofab Centrum AB samt Mofab Centrum i Umeå AB (dotterbolag till Mofab Centrum AB). Alla dessa bolag bedriver fastighetsförvaltning och utveckling av fastigheter i Umeå och Stockholm vilket ligger i linje med sedan tidigare ingående bolag i koncernen. Modigs förvaltning har med dessa förvärv väsentligt utökat koncernens fastighetsbestånd. Genom förvärv har bolaget under året även investerat i ett Thailändskt bolag i form av Thai Invest AB som bedriver Fastighetsutveckling i Bangkok. Ingen koncernredovisning upprättas i bolaget med hänvisning till undantaget i årsredovisningslagen 7:3.

Bolaget har sitt säte i Lidingö.

Flerårsöversikt (tkr)	2022/23 (16 mån)	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-35	1 085	1 014	1 452
Balansomslutning	56 815	13 987	12 936	13 026
Soliditet (%)	24	99	99	92

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	12 796	968	13 814
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-300		-300
Balanseras i ny räkning		968	-968	0
Årets resultat			-35	-35
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>13 464</b>	<b>-35</b>	<b>13 478</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 463 548
årets förlust	-35 294
	<b>13 428 254</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 428 254
	<b>13 428 254</b>

2024070354717

Perneo dokumentnyckel: 88QZ-K1V8L-C1Q10-C74EQ-4B6J7-F506H

1M

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
		<b>(16 mån)</b>	
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-59 550	-40 110
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-59 550</b>	<b>-40 110</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-59 550</b>	<b>-40 110</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2		1 125 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 254	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-103
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>24 256</b>	<b>1 124 897</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-35 294</b>	<b>1 084 787</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-117 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-117 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-35 294</b>	<b>967 787</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-35 294</b>	<b>967 787</b>

2/1

Modigs Förvaltnings AB  
Org.nr 556816-8842

5 (9)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-08-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2, 3	14 894 981	12 031 205
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	40 000 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 894 981</b>	<b>12 031 205</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 894 981</b>	<b>12 031 205</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		792	792
Fordringar hos koncernföretag		928 313	967 438
Övriga fordringar		2	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>929 107</b>	<b>968 230</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		991 179	987 350
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>991 179</b>	<b>987 350</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 920 286</b>	<b>1 955 580</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 815 267</b>	<b>13 986 785</b>

2024070354719

Penneo dokumentnyckel: 88QIZ-K1V8L-C10T0-C74EQ-4B6J7-F506H

22

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-08-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 463 548	12 795 761
Årets resultat		-35 294	967 787
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 428 254</b>	<b>13 763 548</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 478 254</b>	<b>13 813 548</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	5		
Skulder till koncernföretag		40 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 000 000</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		137 525	137 525
Övriga skulder		3 165 488	1 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		34 000	34 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 337 013</b>	<b>173 237</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 815 267</b>	<b>13 986 785</b>

2024070334720

*mm*

## 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

2024070934722

### Not 2 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	12 031 205	12 031 205
Inköp	2 863 776	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 894 981</b>	<b>12 031 205</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 894 981</b>	<b>12 031 205</b>

### Not 3 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Odenhus Bostäder AB	100	100	3 200	12 000 000
Odenhus Förvaltning AB	100	100	100	31 205
Mofab Fastigheter AB	100	100	10 000	2 683 620
Mofab Centrum AB	100	100	1 000	180 156
				<b>14 894 981</b>

	Org.nr	Säte
Odenhus Bostäder AB	556460-4105	Stockholm
Odenhus Förvaltning AB	556926-1174	Lidingö
Mofab Fastigheter AB	556091-4185	Umeå
Mofab Centrum AB	556634-4734	Umeå

### Not 4 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar (med marknadsvärde)

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Thai Investment AB	41,4%	41,4%	414	40 000 000
				<b>40 000 000</b>

	Org.nr	Säte
Thai Investment AB	556634-4734	Stockholm

### Not 5 Långfristiga skulder

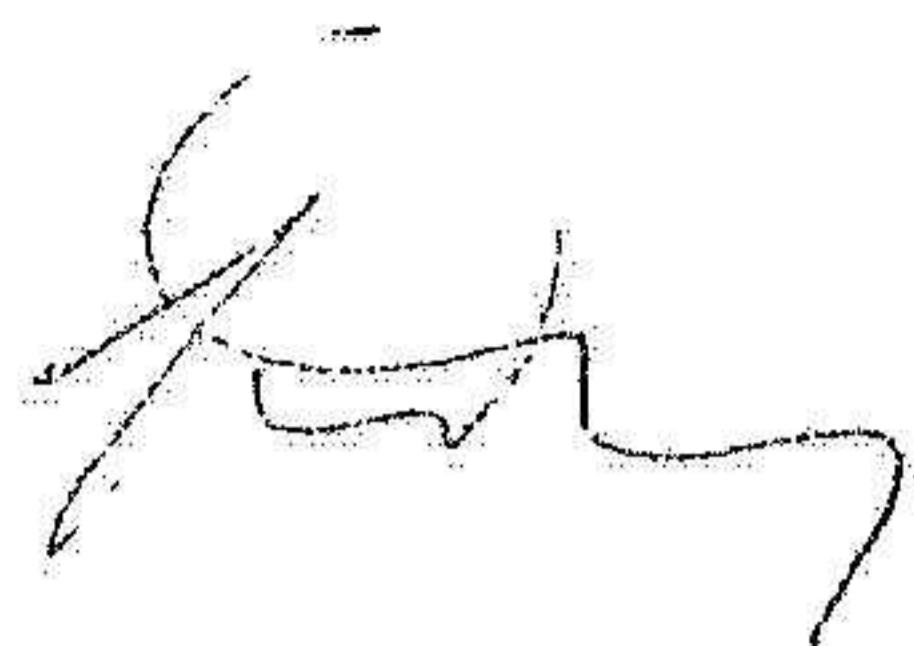
	2023-12-31	2022-08-31
Skuld utan avtalad amorteringstakt	40 000 000	0
	<b>40 000 000</b>	<b>0</b>

mm

Lidingö

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Modig



Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johan Pettersson  
Auktoriserad revisor

2024070334723

Penneo dokumentnyckel: 88QZ-K1V8L-C1OT0-C74EQ-4B6J7-F506H

# PENNEO

Penneo är en digital signaturtjänst som möjliggör att dokument signeras elektroniskt och verifieras. Penneo är en digital signaturtjänst som möjliggör att dokument signeras elektroniskt och verifieras.

Penneo är en digital signaturtjänst som möjliggör att dokument signeras elektroniskt och verifieras.

2024070334724

**Johan Modig**

Styrelseledamot/VD

Serienummer: b429da65f7b8b6[...]0a30c8b5fd3ce

IP: 178.174.xxx.xxx

2024-06-17 14:41:01 UTC



**Johan Anders Pettersson**

Auktoriserad revisor

Serienummer: c79d71517ed03f[...]14c2a6ddef2168

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-19 06:43:29 UTC



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

Här kan man verifiera originaliteten hos dokumentet

Om du har frågor är skyddat genom ett Adobe PDF-förtryck av Adobe Systems

Dokumentet är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signaturinformationen i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är listat och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF-för främmande validering om så krävs.

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

Penneo dokumentnyckel: 88QTZ-K1V8L-C1OT0-C74EQ-4B6J7-F506H



2024070834725

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Modigs Förvaltnings AB, org.nr 556816-8842

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Modigs Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Modigs Förvaltnings 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.

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 Modigs Förvaltnings 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.

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.

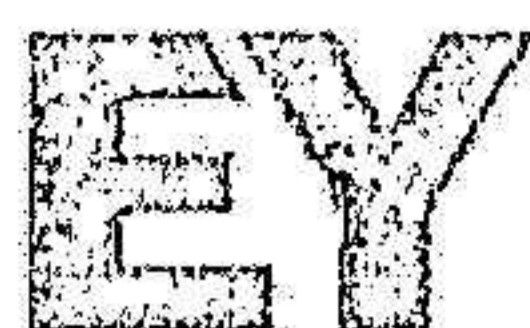
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.

Perineo dokumentnyckel: VLTZK-AN2J5-F4750-T30E3-718WV-QKUSA



2024070334726

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Modigs Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2022-09-01 – 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Modigs Förvaltnings 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.

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.

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 styrelseledamoten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 revisioner 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.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

*Johan Pettersson*

Johan Pettersson  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: VLTZK-AN2J5-F4750-T30E3-718WV-QKVSA

# PENNEO

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

Skannera QR-koden för att verifiera dokumentets integritet och ursprung i Adobe Acrobat Reader.

Johan Anders Pettersson (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: c79d71517ed03f...;4c2a6ddef2168

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-19 06:47:59 UTC



20240703S4727

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säker och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originala dokumentet. Dokumentet är last 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 skapat genom ett Adobe CDS certifikat. För att öppna

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>

Penneo dokumentnyckel: VL1ZK-AN2J5-F4750-T30E3-718WV-QKYS5A