

# Årsredovisning

för

## Magnolia Hotellutveckling 2 AB

559125-7604

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Magnolia Hotellutveckling 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 9 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 9 juni 2022



Fredrik Tibell  
Styrelseledamot

**Årsredovisning**  
för  
**Magnolia Hotellutveckling 2 AB**  
559125-7604

Räkenskapsåret  
2021-01-01 – 2021-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Noter	7

Styrelsen för Magnolia Hotellutveckling 2 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska förvärva och förvalta fastigheter, bedriva fastighetsutvecklingsprojekt, samt idka därmed förenlig verksamhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 21 500 Tkr.

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 2 815 Tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på marknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Magnolia Bostad AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Covid-19 pandemin har skapat en ökande osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Med hänsyn till bolagets verksamhet och finansiella ställning görs bedömning i nuläget att detta inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på bolaget under innevarande år.

### Ägarförhållanden

Magnolia Hotellutveckling 2 AB, org nr 559125-7604, med säte i Stockholm ägs till 92 procent av Magnolia Bostad AB, org nr 556797-7078, med säte i Stockholm samt till 8 procent av Videbo Invest AB, org nr 556942-8476, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Magnolia Hotellutveckling 2 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Magnolia Bostad AB, org nr 556797-7078, med säte i Stockholm.

Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017 (4 mån)
Nettoomsättning	895	1 280	108	148	0
Resultat efter finansiella poster	-1 765	-45 404	9 137	31 989	-12
Balansomslutning	26 340	23 534	32 248	89 005	223
Soliditet (%)	-1,1	-84,7	83,8	38,4	17,0

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 516 193
årets förlust	-1 860 395
	<b>-344 202</b>
behandlas så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	-344 202
	<b>-344 202</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.  
Alla belopp uttrycks i kronor där ej annat anges.

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		895 001	1 279 585
		<b>895 001</b>	<b>1 279 585</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-677 633	-8 536 421
		<b>-677 633</b>	<b>-8 536 421</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>217 368</b>	<b>-7 256 836</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-1 157 365	-39 971 548
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 565 053	1 870 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 390 080	-45 558
		<b>-1 982 392</b>	<b>-38 146 688</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 765 024</b>	<b>-45 403 524</b>
Bokslutsdispositioner	6	-95 373	-1 415 892
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 860 397</b>	<b>-46 819 416</b>
Skatt på årets resultat		2	-129 824
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 860 395</b>	<b>-46 949 240</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

7

2 090 795

433 160

**2 090 795**

**433 160**

**Summa anläggningstillgångar**

**2 090 795**

**433 160**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

23 557 060

21 353 588

Övriga fordringar

752

1 673 899

**23 557 812**

**23 027 487**

*Kassa och bank*

691 507

73 101

**Summa omsättningstillgångar**

**24 249 319**

**23 100 588**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**26 340 114**

**23 533 748**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 516 193

26 965 434

Årets resultat

-1 860 395

-46 949 240

**-344 202**

**-19 983 806**

**Summa eget kapital**

**-294 202**

**-19 933 806**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

26 575 511

43 057 536

Aktuella skatteskulder

0

409 270

Övriga skulder

58 805

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

748

**Summa kortfristiga skulder**

**26 634 316**

**43 467 554**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**26 340 114**

**23 533 748**

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>26 965 434</b>	<b>27 015 434</b>
Årets resultat			-46 949 240	-46 949 240
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-46 949 240</b>	<b>-46 949 240</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>-19 983 806</b>	<b>-19 933 806</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>-19 983 806</b>	<b>-19 933 806</b>
Aktieägartillskott			21 500 000	21 500 000
Avrundning			-1	-1
Årets resultat			-1 860 395	-1 860 395
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>-344 202</b>	<b>-294 202</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap 3 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

#### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

#### Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

### **Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nedskrivningar	-1 157 365 -1 157 365	-39 971 548 -39 971 548

### **Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	-1 565 053 -1 565 053	-1 870 419 -1 870 419

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-2 385 417	-44 461
Övriga räntekostnader	-4 663	-1 097
	<b>-2 390 080</b>	<b>-45 558</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
Lämnade koncernbidrag	-95 373	-1 415 892
	<b>-95 373</b>	<b>-1 415 892</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	40 404 708	50 000
Inköp	0	25 000
Aktieägartillskott	2 815 000	40 329 708
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 219 708</b>	<b>40 404 708</b>
Ingående nedskrivningar	-39 971 548	0
Årets nedskrivningar	-1 157 365	-39 971 548
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-41 128 913</b>	<b>-39 971 548</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 090 795</b>	<b>433 160</b>

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

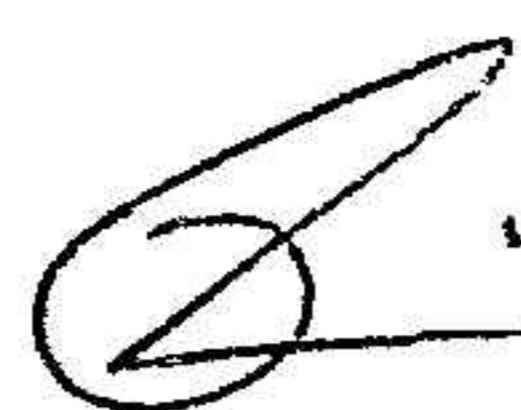
Kontrollbalansräkning har upprättats och lagts fram vid för första kontrollstämman. Stämman beslutade att bolagets verksamhet ska drivas vidare.

Kontrollbalansräkning 2 har också hållits och att man konstaterade att det egna kapitalet var återställt.

Stockholm den 24 maj 2022



Fredrik Tibell  
Styrelseordförande



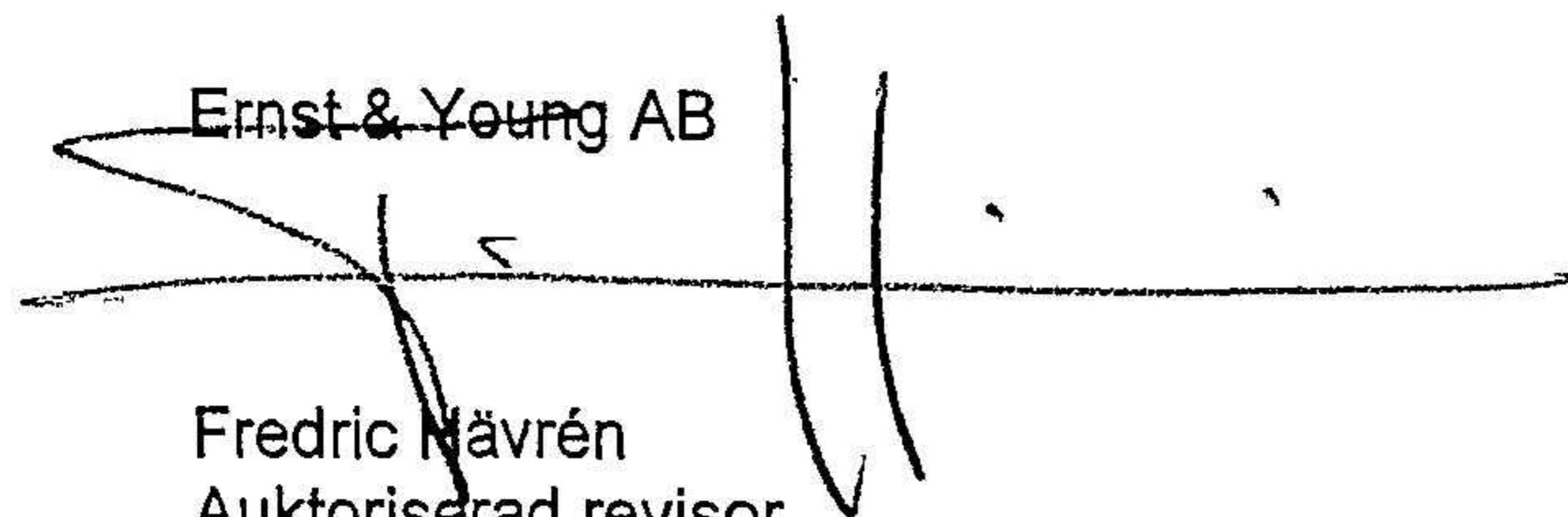
Fredrik Lidjan



Johan Tengelin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2022

Ernst & Young AB



Fredric Nävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2022062319043

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Magnolia Hotellutveckling 2 AB, org.nr 559125-7604

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Magnolia Hotellutveckling 2 AB för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Magnolia Hotellutveckling 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

#### 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 Magnolia Hotellutveckling 2 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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. 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 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.



Building a better  
working world

2022062319044

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Magnolia Hotellutveckling 2 AB för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### 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 Magnolia Hotellutveckling 2 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 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.

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 revisionen 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.

Stockholm den 24 maj 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor