

Årsredovisning

för

Magnolia Utveckling AB

556776-1464

Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Magnolia Utveckling AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den *27/4-23*. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den *27/4-2023*


Fredrik Westin
Styrelseledamot

Årsredovisning

för

Magnolia Utveckling AB

556776-1464

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	20

Styrelsen för Magnolia Utveckling AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotterbolag - förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, bedriva projektverksamhet avseende fastigheter, finansiera dotterbolag och närstående bolag, ställa säkerheter eller garantera dotterbolags eller närståendebolags förpliktelser, samt äga, förvalta och överlåta värdepapper och annan förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året gjort nedskrivningar av andelar i koncernföretag om 8 488 tkr.

Bolaget har under året sålt bolagen FL Properties Uppsala AB org nr 556870-5304, Magnolia Senap AB org nr 556887-5925 samt Moutarde Equity AB org nr 556912-2079.

Bolaget har under året förvärvat andelar i bolaget Nya Boendet Development Eftr AB org nr 559261-8937

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.

Ägarförhållanden

Magnolia Utveckling AB, org nr 556776-1464, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Magnolia Bostad AB, org nr 556797-7078, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Magnolia Utveckling 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)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	324 471	362 700	252 943	107 920	69 519
Resultat efter finansiella poster	118 299	456 528	289 946	137 593	146 844
Balansomslutning	3 895 599	3 293 141	2 263 326	2 238 533	2 588 231
Soliditet (%)	20,8	20,8	18,9	10,6	3,8
Medelantal anställda	114	114	102	94	67

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	683 523 331
årets vinst	126 453 198
	809 976 529
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning överföres	809 976 529
	809 976 529

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		324 471	362 700
Övriga rörelseintäkter		1 171	172
		325 642	362 872
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-91 149	-84 655
Personalkostnader	6	-151 709	-152 556
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 697	-7 208
		-247 555	-244 419
Rörelseresultat	7	78 087	118 453
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-8 488	317 596
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	230	-32
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	202 398	125 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-153 928	-104 557
		40 212	338 075
Resultat efter finansiella poster		118 299	456 528
Bokslutsdispositioner	12	8 154	-497
Resultat före skatt		126 453	456 031
Skatt på årets resultat	13	0	0
Årets resultat		126 453	456 031

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utvecklingsutgifter	14	0	0
Licenser och varumärken	15	587	832
		587	832

Materiella anläggningstillgångar

Förbättringsutgifter på annans mark	16	1 047	3 357
Maskiner och andra tekniska anläggningar	17	1 835	1 547
Inventarier	18	567	1 461
		3 449	6 364

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	19, 20	256 351	252 136
Fordringar hos koncernföretag	21	222 287	206 119
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22, 23	8	467
Andra långfristiga fordringar	24	0	7 500
		478 645	466 222
Summa anläggningstillgångar		482 681	473 418

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Pågående interna arbeten	25	0	542
		0	542

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		32	538
Fordringar hos koncernföretag		3 130 010	2 692 554
Aktuella skattefordringar		6 592	5 199
Övriga fordringar		4 853	3 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	8 756	8 247
		3 150 244	2 709 930

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		7 500	0
		7 500	0

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		255 175	109 252
		3 412 919	2 819 723

SUMMA TILLGÅNGAR

3 895 599 **3 293 141**

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

709

709

709

709

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

683 523

227 492

Årets resultat

126 453

456 031

809 977

683 523

Summa eget kapital

810 685

684 232

Långfristiga skulder

27

Skulder till kreditinstitut

349 809

320 978

Skulder till koncernföretag

55 547

55 547

Övriga skulder

29 670

29 670

Summa långfristiga skulder

435 025

406 195

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

28

0

5 000

Leverantörsskulder

2 123

4 860

Skulder till koncernföretag

2 589 664

2 136 771

Övriga skulder

7 858

7 647

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

29

50 244

48 436

Summa kortfristiga skulder

2 649 889

2 202 713

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 895 599

3 293 141

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	709	0	427 492	428 201
Utdelning			-200 000	-200 000
Årets resultat			456 031	456 031
Utgående eget kapital 2021-12-31	709	0	683 523	684 232
Ingående eget kapital 2022-01-01	709	0	683 523	684 232
Årets resultat			126 453	126 453
Utgående eget kapital 2022-12-31	709	0	809 977	810 685

2023053108071

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		118 299	456 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-376 501	81 483
Betald skatt		-2 951	-2 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-261 153	535 535
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		542	-542
Förändring av kundfordringar		506	-521
Förändring av kortfristiga fordringar		-174 475	-763 335
Förändring av leverantörsskulder		-2737	1 302
Förändring av kortfristiga skulder		590 923	542 440
		414 759	-220 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten		153 606	314 879
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-880
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 537	-1 609
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-28 879	-252 105
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-467	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 883	-254 594
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		63 800	398 300
Amortering av lån		-40 600	-187 600
Utbetald utdelning		0	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		23 200	10 700
Årets kassaflöde		145 923	70 985
Likvida medel vid årets början	31		
Likvida medel vid årets början		109 252	38 267
Likvida medel vid årets slut		255 175	109 252

Noter

Tkr

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Intäkter från försäljning av andelar i koncernföretag

Resultat från försäljning av aktier och andelar i koncernföretag redovisas under rubriken Resultat från andelar i koncernföretag. Vid försäljning görs en reservering för bedömda försäljningskostnader och garantier.

Personal

Ersättning till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utvecklingsutgifter	5 år
Licenser och varumärken	5 år

Materiella anläggningstillgångar

Förbättringsutgifter annans mark	3,5-5 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar avseende inventarier och byggnadsinventarier är redovisade som bokslutsdisposition.

Fastigheter

Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten.

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 överförs 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 koncernföretag

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.

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för intresseföretag och gemensamt styrda företag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

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.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Aktieägartillskott

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

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Pågående arbeten och omsättningsfastigheter

Pågående fastighetsarbeten och omsättningsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

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.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

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 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Magnolia Bostad AB (publ) med organisationsnummer 556797-7078 med säte i Stockholm

Not 4 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 19 425 (18 138).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom ett år	2 661	12 799
Senare än ett år men inom fem år	40 041	19 957
Senare än fem år	0	0
	42 702	32 756

Not 5 Arvode till revisorer

Arvodet till bolagets revisorer faktureras moderbolaget Magnolia Bostad AB (publ).

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ernst & Young AB		
Övriga tjänster	0	0
	0	0

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	53	61
Män	61	53
	114	114
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och ledande befattningshavare	8 539	6 385
Tantiem och liknande ersättning till styrelse och ledande befattningshavare	2 498	986
Övriga anställda	92 295	95 132
	103 331	102 503
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	2 074	1 503
Pensionskostnader för övriga anställda	16 043	12 683
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	32 758	35 868
	50 876	50 054
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	154 207	152 556
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	33 %	0 %
Andel män i styrelsen	67 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	55 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	45 %

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	16,50 %	21,30 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Utdelning på andelar i koncernföretag	0	391 300
Nedskrivningar	-8 488	-73 704
	-8 488	317 596

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nedskrivningar	0	-909
Utdelning från intresseföretag	0	878
Försäljning	-230	0
	-230	-32

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	202 395	125 060
Övriga ränteintäkter	3	8
	202 398	125 068

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-122 746	-79 917
Övriga räntekostnader	-30 191	-23 667
Övriga finansiella kostnader	-991	-973
	-153 928	-104 557

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Mottagna koncernbidrag	9 156	0
Lämnade koncernbidrag	-1 001	-497
	8 154	-497

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		126 453		456 031
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-26 049	20,60	-93 942
Ej avdragsgilla kostnader		-2 338		-16 289
Ej skattepliktiga intäkter		10 597		85 002
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		17 790		25 230
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 14 Balanserade utvecklingsutgifter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	331	331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331	331
Ingående avskrivningar	-331	-331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-331	-331
Utgående redovisat värde	0	0

Not 15 Licenser och varumärken

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 949	1 069
Inköp	0	880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 949	1 949
Ingående avskrivningar	-1 117	-822
Årets avskrivningar	-245	-295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 362	-1 117
Utgående redovisat värde	587	832

Not 16 Förbättringsutgifter på annans mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 647	22 647
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 647	22 647
Ingående avskrivningar	-19 291	-14 475
Årets avskrivningar	-2 309	-4 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 600	-19 291
Utgående redovisat värde	1 047	3 357

Not 17 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 230	3 310
Inköp	1 370	921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 600	4 230
Ingående avskrivningar	-2 683	-1 949
Årets avskrivningar	-1 082	-735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 766	-2 683
Utgående redovisat värde	1 835	1 547

2023053108080

Not 18 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 392	6 704
Inköp	167	688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 560	7 392
Ingående avskrivningar	-5 932	-4 706
Årets avskrivningar	-1 061	-1 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 993	-5 932
Utgående redovisat värde	567	1 461

Not 19 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	361 642	224 056
Inköp	0	61
Aktieägartillskott	12 703	137 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	374 345	361 642
Ingående nedskrivningar	-109 506	-35 802
Årets nedskrivningar	-8 488	-73 704
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-117 994	-109 506
Utgående redovisat värde	256 351	252 136

Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Magnolia Capital AB	100%	100%	155
Magnolia Fastigheter AB	100%	100%	142
Magnolia Fastigheter 2 AB	100%	100%	50
Magnolia Förvaltning 3 AB	100%	100%	727
Magnolia Holding 3 AB	90%	90%	141 345
Magnolia Holding 4 AB	92%	92%	3 680
Magnolia Produktion AB	100%	100%	96 355
Magnolia Projekt AB	100%	100%	817
Magnolia Projekt 2 AB	100%	100%	301
Magnolia Senap Invest AB	100%	100%	1 304
Moutarde Holding AB	76,3%	76,3%	4 714
Magnolia Arkitekter AB	100%	100%	6 605
Magnolia Linnefabriken 1 Holding AB	100%	100%	157
			256 351

	Org.nr	Säte
Magnolia Capital AB	556820-6253	Stockholm
Magnolia Fastigheter AB	556805-1584	Stockholm
Magnolia Fastigheter 2 AB	556918-4699	Stockholm
Magnolia Förvaltning 3 AB	556963-5245	Stockholm
Magnolia Holding 3 AB	559016-4140	Stockholm
Magnolia Holding 4 AB	559114-8415	Stockholm
Magnolia Produktion AB	556866-9666	Stockholm
Magnolia Projekt AB	556784-2413	Stockholm
Magnolia Projekt 2 AB	556904-3333	Stockholm
Magnolia Senap Invest AB	556930-7308	Stockholm
Moutarde Holding AB	556910-7856	Stockholm
Magnolia Arkitekter AB	559246-1155	Stockholm
Magnolia Linnefabriken 1 Holding AB	559304-4182	Stockholm

Not 21 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 119	91 600
Tillkommande fordringar	16 168	206 119
Avgående fordringar	0	-91 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 287	206 119
Utgående redovisat värde	222 287	206 119

Not 22 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 808	49 808
Inköp	8	0
Försäljningar/utrangeringar	467	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 283	49 808
Ingående nedskrivningar	-49 341	-48 432
Årets nedskrivningar	0	-909
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-49 341	-49 341
Utgående redovisat värde	942	467

Not 23 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nya Boendet Development Eftr AB	15%	15%	7 565	8 8
	Org.nr	Säte		
Nya Boendet Development Eftr AB	559261-8937	Stockholm		

Not 24 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	7 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 500
Utgående redovisat värde	0	7 500

Not 25 Pågående arbete

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	542	0
Investeringar	0	542
Försäljningar	-542	0
	0	542

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	8 756	8 247
	8 756	8 247

Not 27 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-435 025	-406 195
	-435 025	-406 195

Not 28 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	50 000	50 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	5 000

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	-6 313	-6 689
Upplupna sociala avgifter	-8 962	-8 491
Upplupna räntekostnader	-6 943	-4 806
Övriga poster	-28 026	-28 450
	-50 244	-48 436

Not 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	4 697	7 208
Nedskrivning aktier och andelar	8 488	74 613
Lånekostnader	-630	-338
Koncerninterna poster	-389 056	0
	-376 501	81 483

Not 31 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	255 175	109 252
	255 175	109 252

Not 32 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2022-12-31	2021-12-31
Pantsatta aktier i dotterföretag och intressebolag	145 025	145 025
Andra ställda säkerheter	350 300	322 100
	495 325	467 125

Not 33 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	2 350	2 350
Borgensförbindelse till förmån för skulder Bostadsrättsförening	4 400	4 400
	6 750	6 750

Vid utnyttjande av borgensåtagande enligt entreprenдавtal erhåller bolaget gottgörelse genom försäkring med motsvarande belopp.

Not 34 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under januari genom fusion övertagit Magnolia Capital AB org nr 556820-6253, Magnolia Fastigheter AB org nr 556805-1584, Magnolia Fastigheter 2 AB org nr 556918-4699 och Magnolia Förvaltning 3 AB org nr 556963-5245.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets slut.

2023053108085

Stockholm den 27/4-2023


Johan Tengelin
Styrelseordförande


Fredrik Westin

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/4-2023

Ernst & Young AB


Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023053108086

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Magnolia Utveckling AB, org.nr 556776-1464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Magnolia Utveckling AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Magnolia Utveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Utveckling 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 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

2023053108087

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 Utveckling AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Utveckling 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.

Bolagets 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 revisionsmed 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.

Stockholm den 27 april 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor