

# Årsredovisning

för

## Magnolia Fastighetsförvaltning 1 AB

559314-7340

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Magnolia Fastighetsförvaltning 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 14 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 14 maj 2024

  
Fredrik Westin  
Styrelseledamot

**Årsredovisning**  
för  
**Magnolia Fastighetsförvaltning 1 AB**  
559314-7340

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Rapport över förändring i eget kapital	5
Noter	6
Underskrifter	9

Styrelsen för Magnolia Fastighetsförvaltning 1 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 76 250 Tkr.

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 77 883 Tkr.

Under året har bolaget gjort nedskrivningar om 75 832 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.

### Ägarförhållanden

Magnolia Fastighetsförvaltning 1 AB, org nr 559314-7340, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Magnolia Fastighetsförvaltning AB, org.nr 559314-7290, med säte i Stockholm.

Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021 (9 mån)
Nettoomsättning	5 220	2 331	0
Resultat efter finansiella poster	-75 974	-106	-29
Balansomslutning	164 896	175 396	168
Soliditet (%)	0,2	0,0	30,6

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	76 293 936
årets förlust	-75 948 856
	<b>345 080</b>
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	0 345 080 <b>345 080</b>

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

EE

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		5 220 000	2 331 250
		<b>5 220 000</b>	<b>2 331 250</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 245 220	-2 355 928
		<b>-5 245 220</b>	<b>-2 355 928</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-25 220</b>	<b>-24 678</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-75 832 290	-51 218
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	17 032 436	3 943 587
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-17 149 002	-3 973 767
		<b>-75 948 856</b>	<b>-81 398</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-75 974 076</b>	<b>-106 076</b>
Bokslutsdispositioner	6	25 220	24 678
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-75 948 856</b>	<b>-81 398</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-75 948 856</b>	<b>-81 398</b>

EE

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

7

2 453 492

402 782

2 453 492

402 782

Summa anläggningstillgångar

2 453 492

402 782

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

162 375 115

174 968 592

Övriga fordringar

1 576

6 255

162 376 691

174 974 847

##### *Kassa och bank*

65 914

18 012

Summa omsättningstillgångar

162 442 605

174 992 859

**SUMMA TILLGÅNGAR**

164 896 097

175 395 641

*BE*

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

76 293 936

125 334

Årets resultat

-75 948 856

-81 398

**345 080**

**43 936**

**Summa eget kapital**

**370 080**

**68 936**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

164 526 017

175 326 705

**Summa kortfristiga skulder**

**164 526 017**

**175 326 705**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**164 896 097**

**175 395 641**



## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>26 334</b>	<b>51 334</b>
Aktieägartillskott			99 000	99 000
Årets resultat			-81 398	-81 398
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>43 936</b>	<b>68 936</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>43 936</b>	<b>68 936</b>
Aktieägartillskott			76 250 000	76 250 000
Årets resultat			-75 948 856	-75 948 856
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>345 080</b>	<b>370 080</b>

EE

## 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. Moderbolag i den minsta koncernen som Magnolia Fastighetsförvaltning 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Magnolia Bostad AB, org nr 556797-7078, med säte i Stockholm.

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.

#### 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 prövas individuellt.

#### Aktieägartillskott

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

#### 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.

EE

### **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**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nedskrivningar	-75 832 290 -75 832 290	-51 218 -51 218

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	17 032 297	3 943 583
Övriga ränteintäkter	139	4
	17 032 436	3 943 587

### **Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-17 149 002 -17 149 002	-3 973 767 -3 973 767

EE

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Mottagna koncernbidrag	5 518 659	701 350
Lämnade koncernbidrag	-5 493 439	-676 673
	25 220	24 677

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	454 000	25 000
Inköp	0	50 000
Aktieägartillskott	77 883 000	379 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 337 000	454 000
Ingående nedskrivningar	-51 218	0
Årets nedskrivningar	-75 832 290	-51 218
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-75 883 508	-51 218
Utgående redovisat värde	2 453 492	402 782

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

2024052213340

EE

2024052213341

Stockholm den 14 maj 2024



Johan Tengelin  
Styrelseordförande



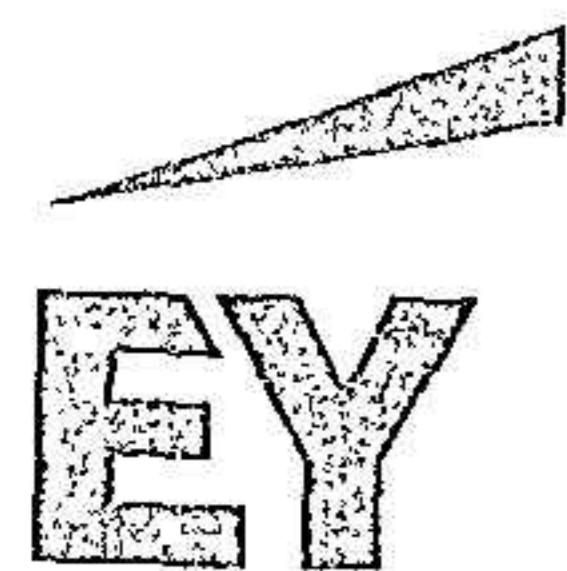
Fredrik Westin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2024

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024052213342

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Magnolia Fastighetsförvaltning 1 AB, org.nr 559314-7340

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Magnolia Fastighetsförvaltning 1 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Magnolia Fastighetsförvaltning 1 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.

#### 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 Fastighetsförvaltning 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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

2024052213343

## 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 Fastighetsförvaltning 1 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Magnolia Fastighetsförvaltning 1 AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 14 maj 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor