

2023103011039

# Årsredovisning

för

## Fastighets 011 Invest AB

559115-2441

Räkenskapsåret

2022-05-01 - 2023-04-30

### Fastställelseintyg

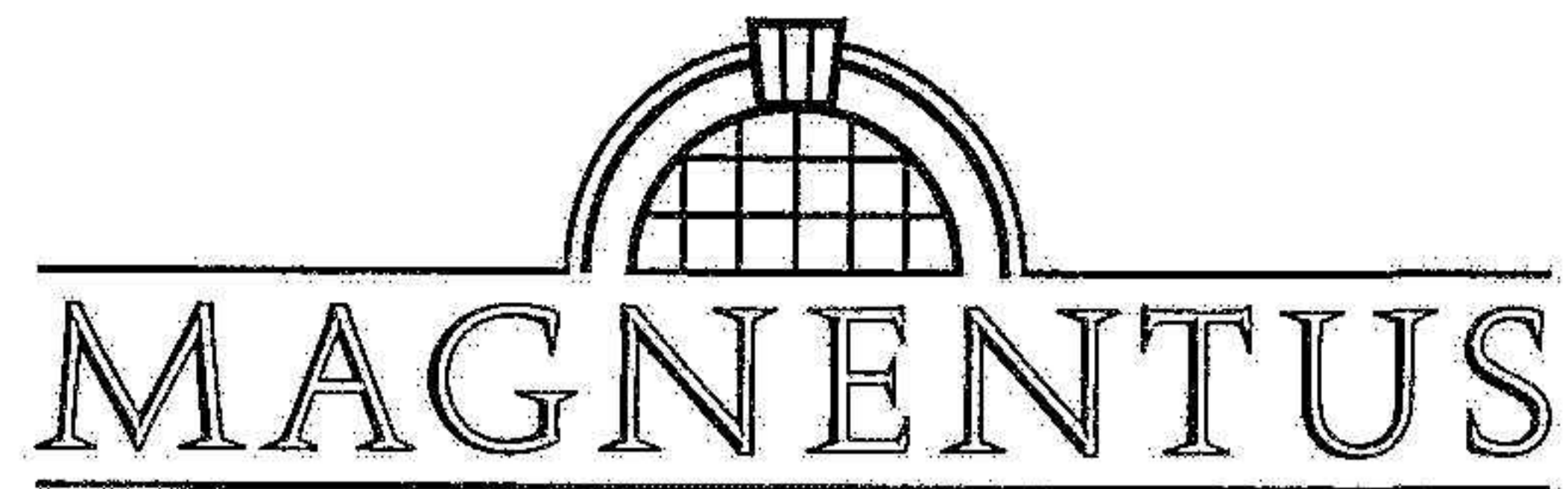
Undertecknad styrelseledamot i Fastighets 011 Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 23 oktober 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 23 oktober 2023

Magnus Malm





# Årsredovisning

för

## Fastighets 011 Invest AB

559115-2441

Räkenskapsåret

2022-05-01 - 2023-04-30

### Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning        | 4 |
| Balansräkning          | 5 |
| Noter                  | 7 |

Styrelsen för Fastighets 011 Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar del av tomträtten Butängen 1:1, tomt nr 604, en garage- och lagerbyggnad belägen på Slottshagen, Norrköping. Fastigheten används i egen regi för lagerhållning av Magnentuskoncernen tillhörig egendom.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Magnentuskoncernen förvärvade detta bolag under våren 2022 och detta räkenskapsår är sålunda det första fulla räkenskapsåret inom koncernen.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2022/23 | 2021/22<br>(8 mån) | 2020/21 | 2019/20<br>(16 mån) | 2018/19 |
|-----------------------------------|---------|--------------------|---------|---------------------|---------|
| Nettoomsättning                   | 0       | 0                  | 80      | 64                  | 146     |
| Resultat efter finansiella poster | -109    | -77                | -30     | -36                 | 22      |
| Balansomslutning                  | 1 205   | 1 302              | 1 369   | 1 397               | 1 410   |
| Soliditet (%)                     | 97,5    | 98,6               | 4,4     | 2,9                 | 5,4     |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000            | 1 309 996              | -76 693           | 1 283 303        |
| Disposition enligt beslut av<br>årsstämman: |                   |                        |                   |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                   | -76 693                | 76 693            | 0                |
| Årets resultat                              |                   |                        | -108 547          | -108 547         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>     | <b>1 233 303</b>       | <b>-108 547</b>   | <b>1 174 756</b> |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 233 304        |
| årets förlust    | -108 547         |
|                  | <b>1 124 757</b> |

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 1 124 757        |
|                        | <b>1 124 757</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Not

2022-05-01  
-2023-04-30

2021-09-01  
-2022-04-30  
(8 mån)

### Rörelsens kostnader

Drift

-21 421

-20 302

Administration

-27 105

-16 316

Avskrivningar byggnader

-60 110

-40 074

**-108 636**

**-76 693**

### Rörelseresultat

**-108 636**

**-76 693**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

89

0

**89**

**0**

### Resultat efter finansiella poster

**-108 547**

**-76 693**

### Resultat före skatt

**-108 547**

**-76 693**

### Årets resultat

**-108 547**

**-76 693**



2023103011044

| <b>Balansräkning</b>                    | <b>Not</b> | <b>2023-04-30</b> | <b>2022-04-30</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                       |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>            |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> |            |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter                 | 2          | 1 182 172         | 1 242 282         |
|   |            | <b>1 182 172</b>  | <b>1 242 282</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>      |            | <b>1 182 172</b>  | <b>1 242 282</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>            |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>          |            |                   |                   |
| Aktuella skattefordringar               |            | 4 906             | 8 474             |
| Övriga fordringar                       |            | 17 595            | 7 660             |
|   |            | <b>22 501</b>     | <b>16 134</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                   |            | 0                 | 43 573            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>      |            | <b>22 501</b>     | <b>59 707</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                 |            | <b>1 204 673</b>  | <b>1 301 989</b>  |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-04-30</b> | <b>2022-04-30</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
|  |            | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |            | 1 233 304         | 1 309 996         |
| Årets resultat                               |            | -108 547          | -76 693           |
|  |            | <b>1 124 757</b>  | <b>1 233 303</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>1 174 757</b>  | <b>1 283 303</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 13 170            | 2 720             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 16 746            | 15 966            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>29 916</b>     | <b>18 686</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>1 204 673</b>  | <b>1 301 989</b>  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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.

#### 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:

|                  |       |
|------------------|-------|
| Byggnad          |       |
| Stomme och grund | 25 år |
| Fasad, yttertak  | 25 år |

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten 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.

#### 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.



**Not 2 Förvaltningsfastigheter**

|   | 2023-04-30       | 2022-04-30       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 500 000        | 1 500 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 500 000</b> | <b>1 500 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -257 718         | -217 644         |
| Årets avskrivningar                             | -60 110          | -40 074          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-317 828</b>  | <b>-257 718</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 182 172</b> | <b>1 242 282</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 1 182 172        | 1 242 282        |
|   | <b>1 182 172</b> | <b>1 242 282</b> |

**Not 3 Ställda säkerheter**

Inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser finns.

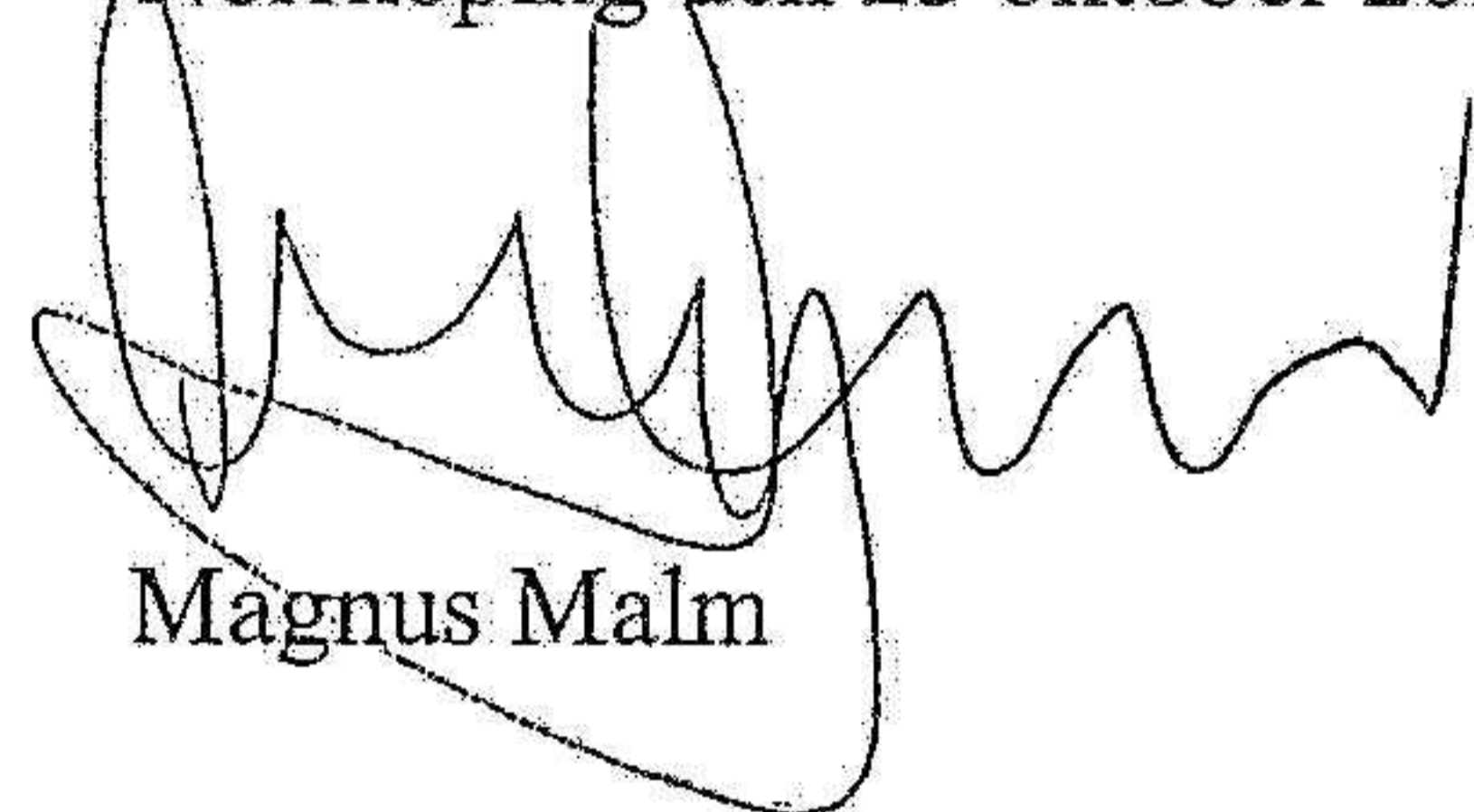
**Not 4 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Förvaltnings AB Magnentus med organisationsnummer 556325-4985 med säte i Norrköping.

**Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Norrköping den 23 oktober 2023



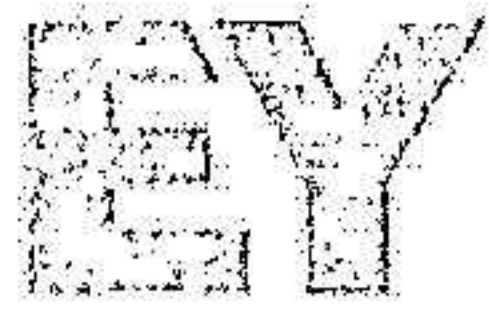
Magnus Malm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 oktober 2023

Ernst & Young AB



Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023103011048

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets 011 Invest AB, org.nr 559115-2441

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets 011 Invest AB för räkenskapsåret 2022-05-01 – 2023-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets 011 Invest ABs finansiella ställning per den 30 april 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 Fastighets 011 Invest 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-04-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 september 2022 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen.

#### 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:

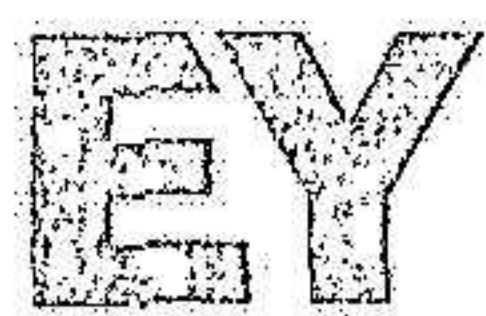
- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 innehåll 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.

Jag intygar att denna kopia  
överensstämmer med originalet.

Sakwana

1(2)



Building a better  
working world

2023103011049  
640105013702

## 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 Fastighets 011 Invest AB för räkenskapsåret 2022-05-01 – 2023-04-30 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.

### Grund för uttalanden

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 Fastighets 011 Invest 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 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 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.

Norrköping den 23 oktober 2023

Ernst & Young AB

Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor