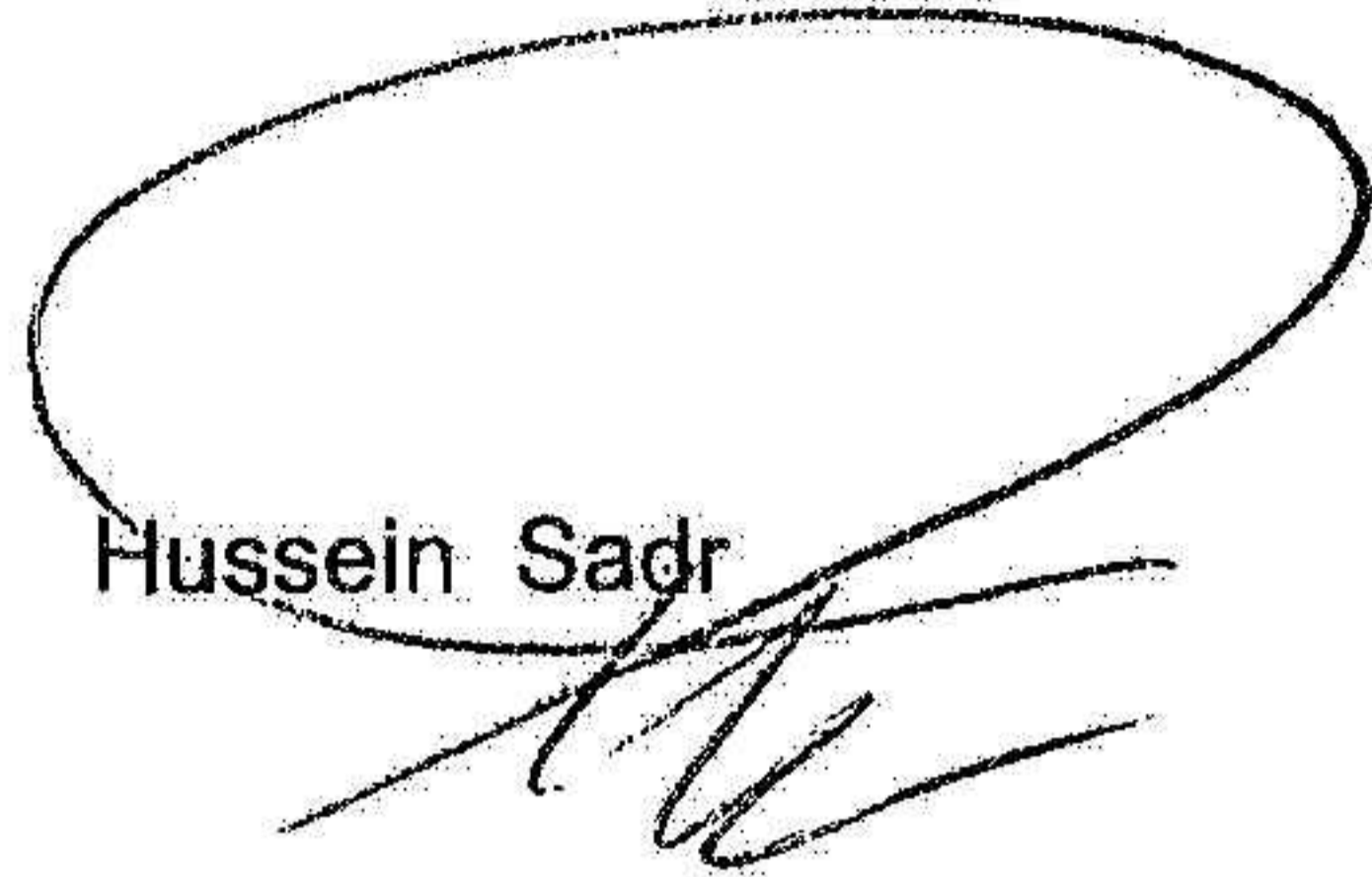


Miovas Fastigheter AB
556982-1563

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Miovas Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö den 28 april 2023


Hussein Sadr

2023071800887

Årsredovisning för

Miovas Fastigheter AB

556982-1563

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Miovas Fastigheter AB, 556982-1563, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Indexon AB, 556723-2672 med säte i Malmö som upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Hysesintäkter	960 000	960 000	960 002	960 001	960 003
Driftnetto	863 316	758 774	778 139	772 614	765 584
Resultat efter finansiella poster	477 713	533 140	177 449	613 674	606 044
Balansomslutning	14 774 261	17 536 348	5 362 367	4 594 931	4 467 127
Överskottsgrad %	90	79	81	80	80
Soliditet %	11,1	9,3	23	28	19

Definitioner: se not

Eget kapital

	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	50 000	1 159 869	423 314
Omföring av föreg års vinst		423 314	-423 314
Årets resultat			6 140
Vid årets slut	50 000	1 583 183	6 140

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	1 583 183
Årets resultat	6 140
Totalt	1 589 323
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	1 589 323
Summa	1 589 323

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

neo dokumentnyckel: HAS47-Z5Q23-UFP7M-4VCPQ-P80DB-5Q

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		960 000	960 000
		<u>960 000</u>	<u>960 000</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-116 986	-241 856
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-162 795</u>	<u>-92 440</u>
Rörelseresultat		680 219	625 704
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	<u>-202 506</u>	<u>-92 564</u>
Resultat efter finansiella poster		477 713	533 140
Bokslutsdispositioner		<u>-470 000</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt		7 713	533 140
Skatt på årets resultat		<u>-1 573</u>	<u>-109 826</u>
Årets resultat		<u>6 140</u>	<u>423 314</u>

2023071800389

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	13 782 868	13 298 663
		<u>13 782 868</u>	<u>13 298 663</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 782 868</u>	<u>13 298 663</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		300 000	300 000
Aktuell skattefordran		116 083	7 830
Övriga fordringar		44 671	155 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 038	80 963
		<u>487 792</u>	<u>543 881</u>
Kassa och bank		<u>503 601</u>	<u>3 693 804</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>991 393</u>	<u>4 237 685</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 774 261</u>	<u>17 536 348</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 583 183	1 159 869
Årets resultat		6 140	423 314
		<u>1 589 323</u>	<u>1 583 183</u>
Summa eget kapital		<u>1 639 323</u>	<u>1 633 183</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter	5	-	656 303
		-	<u>656 303</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-	3 125 000
Skulder till koncernföretag		12 150 000	1 000 000
		<u>12 150 000</u>	<u>4 125 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	300 000
Skulder till koncernföretag		669 938	6 612
Övriga kortfristiga skulder		60 000	10 560 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 000	255 000
		<u>984 938</u>	<u>11 121 862</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 774 261</u>	<u>17 536 348</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [Byggnad] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. [alt Avskrivning på [ange vilken] räknas in i det redovisade värdet för varulager/annan anläggningstillgång.]

Om tillämpligt.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar	%
Byggnader	4
Markanläggningar	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	193 326	6 612
Räntekostnader, övriga	9 180	85 952
Summa	202 506	92 564

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	14 211 103	3 419 498
-Nyanskaffningar	647 000	10 949 960
-Omklassificeringar	-	-158 355
Vid årets slut	14 858 103	14 211 103
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-912 440	-820 000
-Omklassificeringar	-	38 005
-Årets avskrivning	-162 795	-130 445
Vid årets slut	-1 075 235	-912 440
Redovisat värde vid årets slut	13 782 868	13 298 663
Varav mark	10 949 960	10 949 960

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	1 510 970
-Avyttringar och utrangeringar	-	-1 510 970
	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-302 194
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	302 194
-Årets avskrivning	-	-
	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 5 Avsättningar för övriga skatter

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning för övriga skatter	-	656 303
	-	656 303

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till moderföretag	12 150 000	1 000 000
Övriga skulder	-	3 125 000
	12 150 000	4 125 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	-	3 850 000
	-	3 850 000

Not 7 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Indexon AB, org nr 556723-2672 med säte i Malmö.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0% av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Driftsnetto

Hysesintäkter - fastighetskostnader

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Överskottsgrad i %

Driftsöverskott / Hysesintäkter

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Elektronisk underskriven
Hussein Sadr

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av den digitala underskriften

Elektronisk underskriven
David Eskilsson
Auktoriserad revisor

2023071806392

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Seyed Amir Hussein Sadr

Styrelseledamot

Serienummer: 19640202xxxx

IP: 2.64.xxx.xxx

2023-04-28 07:05:00 UTC



David Åke Allan Eskilsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19761019xxxx

IP: 195.78.xxx.xxx

2023-04-28 07:09:10 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Miovas Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Miovas Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 28 april 2023

David Eskilsson
Auktoriserad revisor

Jag intygar att denna kopia
överensstämmer med originalet
Janika Granell
JANIKA GRANELL

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Miovas Fastigheter AB
Org.nr. 556982-1563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Miovas Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Miovas Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Miovas Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

David Åke Allan Eskilsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19761019xxxx

IP: 195.78.xxx.xxx

2023-04-28 07:09:10 UTC



2023071800394

Penneo dokumentnyckel: BEG8P-UP3SF-TGJOD-JQXNA-CB4QP-ONYL

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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