

**Årsredovisning**  
för  
**Exandia Fastigheter AB**  
559029-0275

Räkenskapsåret  
2022-02-01 - 2023-01-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Exandia Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31 juli 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 31 juli 2023

  
Erik Thulin

**Årsredovisning**  
för  
**Exandia Fastigheter AB**

559029-0275

Räkenskapsåret

2022-02-01 - 2023-01-31



Styrelsen och verkställande direktören för Exandia Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-02-01 - 2023-01-31.

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 ska, direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper.

Exandia Fastigheter äger 100 % av aktierna i Exandia Bostadsproduktion AB 559101-8261, 80 % i Lindholmen Intressenter AB (559086-4160) samt 80 % i Smedby Intressenter AB (559073-8307) som i sin tur äger 100 % av aktierna i Galvator Förvaltning AB (556043-7641). Exandia Fastigheter äger även 50% av aktierna i Rotemannen Intressenter AB (559269-8145)

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	0	0	47	0	91
Resultat efter finansiella poster	1 639	-1 677	-2 880	-516	-305
Soliditet (%)	74,1	73,8	83,9	89,3	94,6

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	82 846 923	-3 697 808	-1 678 413	77 520 702
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 678 413	1 678 413	0
Årets resultat				1 636 004	1 636 004
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>82 846 923</b>	<b>-5 376 221</b>	<b>1 636 004</b>	<b>79 156 706</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 080 000 kr (1 080 000).

*A*

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 376 221
årets vinst	1 636 004
	<b>-3 740 217</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 740 217
	<b>-3 740 217</b>

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

*A*

## Resultaträkning

	Not	2022-02-01 -2023-01-31	2021-02-01 -2022-01-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		0	2 000 001
		<b>0</b>	<b>2 000 001</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-598 035	-687 387
Personalkostnader	2	-1 189 488	-1 590 754
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 555	-10 145
		<b>-1 799 078</b>	<b>-2 288 286</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 799 078</b>	<b>-288 285</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		4 730 941	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 295 872	-1 390 128
		<b>3 435 082</b>	<b>-1 390 128</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 636 004</b>	<b>-1 678 413</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 636 004</b>	<b>-1 678 413</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 636 004</b>	<b>-1 678 413</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-31</b>	<b>2022-01-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	23 038	34 593
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	1 303 548	1 152 121
		<b>1 326 586</b>	<b>1 186 714</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	84 661 823	84 661 823
Fordringar hos koncernföretag		3 999 680	3 999 680
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	8 412 500	8 412 500
		<b>97 074 003</b>	<b>97 074 003</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>98 400 589</b>	<b>98 260 717</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		5 602 230	3 679 174
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		193 394	159 715
Övriga fordringar		2 598 245	2 827 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 095	40 381
		<b>8 403 964</b>	<b>6 707 258</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 182	67 535
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 405 146</b>	<b>6 774 793</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 805 735</b>	<b>105 035 510</b>

2023083103957

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-31</b>	<b>2022-01-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		82 846 923	82 846 923
		<b>82 896 923</b>	<b>82 896 923</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 376 221	-3 697 808
Årets resultat		1 636 004	-1 678 413
		<b>-3 740 217</b>	<b>-5 376 221</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>79 156 706</b>	<b>77 520 702</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till kreditinstitut		13 207 785	10 000 000
Övriga skulder		10 180 000	10 180 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 387 785</b>	<b>20 180 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		133 002	14 790
Skulder till koncernföretag		1 149 739	2 454 739
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		122 346	157 346
Aktuella skatteskulder		65 985	46 577
Övriga skulder		2 655 036	2 715 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		135 136	1 945 525
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 261 244</b>	<b>7 334 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 805 735</b>	<b>105 035 510</b>

*a*

## 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:

Inventarier, verktyg och installationer	20%
---	-----

#### Leasingavtal

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

#### Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022-02-01 -2023-01-31	2021-02-01 -2022-01-31
Medelantalet anställda	1	1



**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-01-31	2022-01-31
Ingående anskaffningsvärden	57 777	36 633
Inköp	0	21 144
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 777</b>	<b>57 777</b>
Ingående avskrivningar	-23 184	-13 039
Årets avskrivningar	-11 555	-10 145
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 739</b>	<b>-23 184</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 038</b>	<b>34 593</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2023-01-31	2022-01-31
Ingående aktiverade utgifter	1 152 121	890 395
Årets aktiverade utgifter	151 427	261 726
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 303 548</b>	<b>1 152 121</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 303 548</b>	<b>1 152 121</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2023-01-31	2022-01-31
Ingående anskaffningsvärden	84 661 823	84 661 823
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 661 823</b>	<b>84 661 823</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 661 823</b>	<b>84 661 823</b>

**Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2023-01-31	2022-01-31
Ingående anskaffningsvärden	8 412 500	4 012 180
Inköp	0	8 400 000
Försäljningar	0	-3 999 680
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 412 500</b>	<b>8 412 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 412 500</b>	<b>8 412 500</b>

2023083103961

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-01-31</b>	<b>2022-01-31</b>
Skulder som förfaller senare än ett men inom fem år	13 207 785	10 000 000
Skulder som förfaller senare än fem år	10 180 000	10 180 000
	<b>23 387 785</b>	<b>20 180 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-01-31</b>	<b>2022-01-31</b>
Aktier i dotterföretag	18 680 000	18 680 000
	<b>18 680 000</b>	<b>18 680 000</b>

**Not 10 Disposition av vinst eller förlust**

	<b>2023-01-31</b>
<b>Förslag till behandling av ansamlad förlust</b>	
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-5 376 221
årets vinst	1 636 004
	<b>-3 740 217</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 740 217
	<b>-3 740 217</b>

*BB*

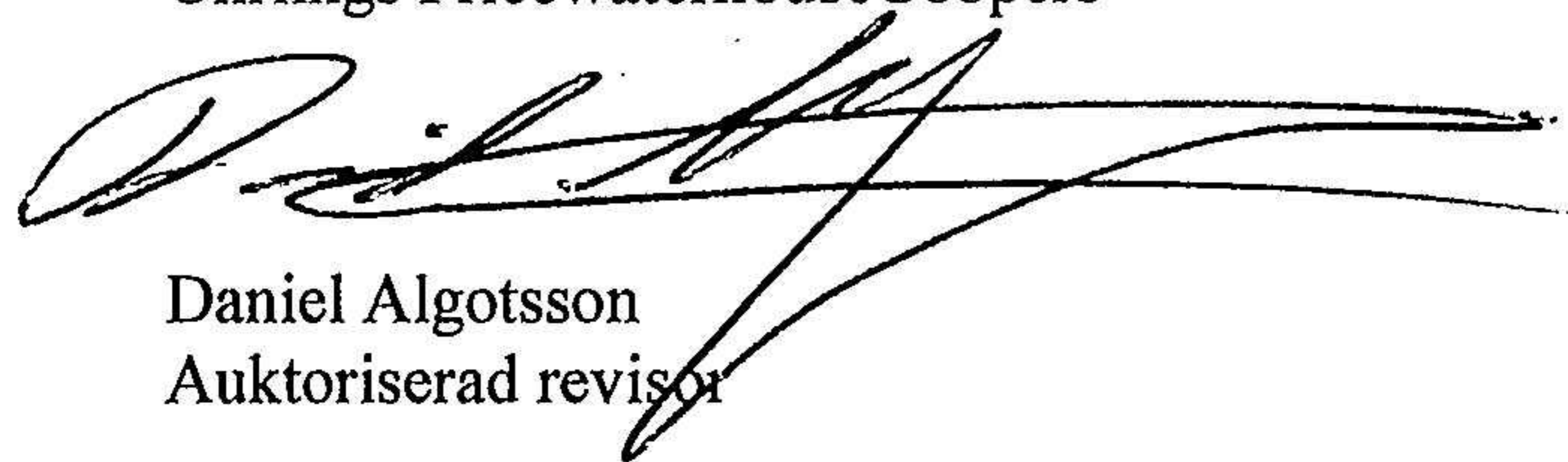
Stockholm *den 31/7 - 2023*



Erik Thulin  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 31 juli 2023*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

2023083103962

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Exandia Fastigheter AB, org.nr 559029-0275

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Exandia Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 februari 2022 till 31 januari 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Exandia Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 januari 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 för Exandia Fastigheter AB.

### 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 Exandia Fastigheter 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Exandia Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 februari 2022 till 31 januari 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Exandia Fastigheter 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

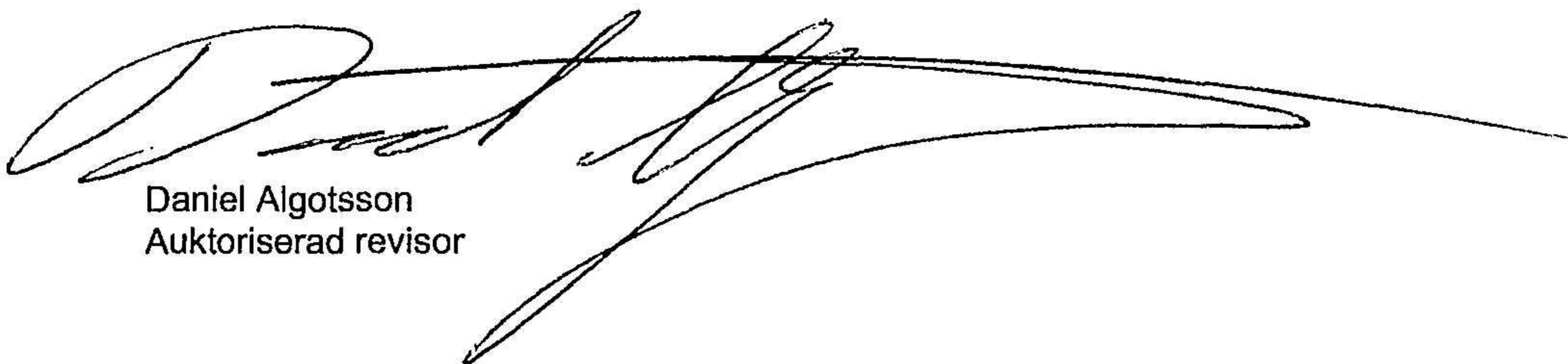
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 31 juli 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor