

**Årsredovisning**  
för  
**Exab Utvecklings AB**  
556353-2828

Räkenskapsåret  
2021

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 10 juni 2022. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö den 10 juni 2022



Ulrika Hallengren

Styrelsen för Exab Utvecklings AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Öresundsregionen och är ett helägt dotterbolag inom Wihlborgskoncernen där Wihlborgs Fastigheter AB (556367-0230) är yttersta moderbolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets investeringar i fastigheter uppgår till 3 528 Tkr. Avser diverse fastighetsinvesteringar såsom ny kylmaskin och installation av solceller som uppgår till 2 158 Tkr i fastigheten Töebacken 7. Därutöver har även mindre hyresgäst Anpassningar gjorts.

### Användande av finansiella instrument

Beträffande användning av finansiella instrument, se not långfristiga skulder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	30 098	28 945	25 810	24 869	26 359
Resultat efter finansiella poster	47 497	54 482	53 005	39 059	280 826
Balansomslutning	1 038 241	999 068	970 133	928 402	510 142

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 267 632
årets vinst	15 306 359
	<b>17 573 991</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	17 000 000
i ny räkning överföres	573 991
	<b>17 573 991</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktieföretagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter		26 603	26 254
Serviceintäkter		3 495	2 691
Fastighetskostnader	2	-13 068	-13 519
<b>Bruttoresultat</b>		<b>17 030</b>	<b>15 426</b>
Central administration och marknadsföring		-1 426	-1 115
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>15 604</b>	<b>14 311</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	31 121	39 573
Ränteintäkter från koncernföretag		9 503	8 662
Resultat från övriga värdepapper och övriga fordringar som är anläggningstillgångar		0	212
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	26
Räntekostnader till koncernföretag		-8 745	-8 303
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>47 497</b>	<b>54 482</b>
Lämnade koncernbidrag		-28 426	-9 968
Avsättning periodiseringsfond		-122	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>18 950</b>	<b>44 514</b>
Skatt på årets resultat	5	-3 644	-10 888
<b>Årets resultat</b>	6	<b>15 306</b>	<b>33 626</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	7	173 428	176 087
Inventarier, verktyg och installationer	8	12 269	11 495
Pågående nyanläggningar	9	0	123
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	10	<b>185 697</b>	<b>187 705</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	11, 12	237 829	239 620
Fordringar hos koncernföretag		613 627	571 574
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>851 456</b>	<b>811 194</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**1 037 153**

**998 900**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1	102
Övriga fordringar		973	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114	63
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 088</b>	<b>169</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**1 088**

**169**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 038 241**

**999 068**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

2 268

3 642

Årets resultat

15 306

33 626

**Summa fritt eget kapital**

**17 574**

**37 268**

**Summa eget kapital**

**17 674**

**37 368**

Obeskattade reserver

122

0

#### Avsättningar

Avsättningar för skatter

5

176 470

172 902

Avsatt stämpelskatt för fastighet

512

512

**Summa avsättningar**

**176 983**

**173 414**

#### Långfristiga skulder

13

Andelar i HB/KB

14

266 600

266 600

Skulder till koncernföretag

569 373

514 125

**Summa långfristiga skulder**

**835 973**

**780 725**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

497

465

Aktuella skatteskulder

0

98

Övriga skulder

2 007

1 401

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 986

5 599

**Summa kortfristiga skulder**

**7 490**

**7 562**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 038 241**

**999 068**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr.

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>100</b>	<b>28 642</b>	<b>28 742</b>
Årets resultat		33 626	33 626
Utdelning		-25 000	-25 000
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>100</b>	<b>37 268</b>	<b>37 368</b>
Årets resultat		15 306	15 306
Utdelning		-35 000	-35 000
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100</b>	<b>17 574</b>	<b>17 674</b>

Antal aktier uppgår till 1 000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktie är 100 kr. Föreslagen utdelning om 17 000 000 kr blir föremål för fastställelse på årsstämman den 10 juni 2022.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	15 604	14 311
Återföring avskrivningar	5 536	5 971
Resultatandel HB/KB	32 911	39 573
Erhållen ränta och utdelning	9 518	8 900
Erlagd ränta	-8 745	-8 303
Betald inkomstskatt	0	0
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>54 825</b>	<b>60 453</b>

### Förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	-919	21
Förändring av rörelseskulder	-147	-630
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>53 759</b>	<b>59 844</b>

### Investeringsverksamheten

Ny- till- och ombyggnad	-3 528	-1 625
Förändringar av fordringar på koncernbolag	-42 053	-43 303
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	0	10 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-45 581</b>	<b>-34 928</b>

### Finansieringsverksamheten

Förändring lån	26 822	84
Utbetald utdelning	-35 000	-25 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 178</b>	<b>-24 916</b>

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR2 Redovisning för juridiska personer.

Hänsyn har tagits till uppdateringar i RFR2 med anledning av nya relevanta IFRS standards, i de fall den nya standarden bedöms ha väsentlig effekt. I övrigt är redovisningsprinciper oförändrade jämfört med föregående år.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument i balansräkningen består främst av hyresfordringar, övriga fordringar och koncernfordringar. Bland skulderna är det främst leverantörsskulder, låneskulder, skulder till koncernföretag samt övriga skulder. Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Hyresintäkterna omfattas av IFRS 16 Leasingavtal som trädde i kraft 1 januari 2019. Ikraftträdandet har inte inneburit någon effekt på redovisningen av hyresintäkterna. I serviceintäkterna, som omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ingår all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, vatten och service till hyresgästerna. För att tydliggöra detta har intäkterna delats upp i hyresintäkter respektive serviceintäkter.

Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I de fall en hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under en annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid, såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs när inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas när kontrollen över fastigheten övergått till köparen, och då det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen kommer att tillfalla bolaget. Detta innebär vanligtvis att redovisningen sker vid köparens tillträde. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Byggnader samt inventarier, verktyg och installationer redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter i samband med om- och tillbyggnader läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av hela eller delar av den identifierade tillgången, varvid utgifterna aktiveras. Även utgifter för helt nya delar av byggnaden, inventarier, verktyg eller installationer läggs till det redovisade värdet. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheterna baseras på anskaffningsvärden, efter eventuella nedskrivningar, och bedömd nyttjandeperiod.

Byggnader och markanläggningar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med 1% respektive 5%.

Inventarier, verktyg, installationer samt hyresgäst Anpassningar och mindre ombyggnationer skrivs av med 15% på bokfört restvärde vid ingången av året.

#### **Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas varje årsskifte mot anläggningstillgångens återvinningsvärde. Fastigheterna värderas enligt en intern värderingsmodell som bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet.

Nedskrivningsbeloppet belastar resultatet i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde.

#### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår. Utgifter för uttagna pantbrev kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

#### **Finansiella instrument**

##### **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.

##### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### **Skatter**

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 avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller eller är beslutad per balansdagen och baseras på årets skattepliktiga resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader, skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader, inventarier och installationer samt skattemässigt direkt avdragsgilla belopp avseende vissa ombyggnadsinvesteringar på byggnaderna.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar redovisas på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar (främst byggnader samt inventarier, verktyg och installationer) och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, med säte i Malmö.

### Transaktioner med närstående

Bolaget är finansierat via lån från koncernbolag. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturering från koncernmoderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB av vissa driftskostnader samt centrala administrationskostnader där bolaget debiteras sin del av totalkostnaden.

### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2021	2020
Drifts- och underhållskostnader	5 298	4 470
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	231	1 410
Fastighetsadministration	2 002	1 669
Avskrivningar	5 536	5 971
	<b>13 068</b>	<b>13 519</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultat från andelar i HB/KB	31 121	39 573
	<b>31 121</b>	<b>39 573</b>

#### Not 5 Skatt på årets resultat / Avsättningar för skatter

	2021	2020
<b>Skattemässigt resultat</b>		
Redovisat resultat före skatt	18 950	44 514
Ej avdragsgilla kostnader	1 791	1
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-376	44
Direktavdrag byggnadsinvesteringar	-1 054	-884
Andel i HB/KB	-18 190	-40 732
Avdraget räntenetto från koncernbolag	-758	-571
Utnyttjat underskottsavdrag	0	-2 372
	<b>365</b>	<b>0</b>
<b>Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)</b>		
Skillnad skattemässigt- och bokföringsmässigt restvärde	-1 429	-49 810
Justering av IB temporära skillnader	0	174
Underskottsavdrag	0	-2 372
Temporära skillnader från HB	-16 379	-846
Skattereduktion investeringar	484	0
	<b>-17 324</b>	<b>-52 853</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt 20,6% på temporära skillnader	3 569	10 924
Justering av IB	0	-36
Aktuell skatt 20,6%	75	0
	<b>3 644</b>	<b>10 888</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde	-176 470	172 902
	<b>-176 470</b>	<b>172 902</b>

#### Not 6 Övrigt totalresultat

Då det inte finns några poster i övrigt totalresultat redovisas ingen Rapport över övrigt totalresultat.

ank=20220714:2022071501492

### Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	217 024	215 914
Omföring från projekt	1 095	1 110
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>218 119</b>	<b>217 024</b>
Ingående avskrivningar	-40 937	-36 942
Årets avskrivningar	-3 754	-3 995
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 691</b>	<b>-40 937</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>173 428</b>	<b>176 087</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 983	26 344
Omföring från projekt	2 556	639
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 540</b>	<b>26 983</b>
Ingående avskrivningar	-15 488	-13 513
Årets avskrivningar	-1 782	-1 975
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 270</b>	<b>-15 488</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 269</b>	<b>11 495</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	123	247
Årets investering	3 528	1 625
Omföring av färdiga projekt	-3 651	-1 749
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123</b>

### Not 10 Verkligt värde för förvaltningsfastigheter

Uppgiften om verkligt värde nedan har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden som successivt marknadsanpassas, under normalt 5 år, samt nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Värderingen av förvaltningsfastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då icke observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Verkligt värde har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter som värderats. Pågående investeringar värderas enligt samma princip men med avdrag för återstående investeringar. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt.

	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde fastighet	469 000	406 000
	469 000	406 000

### Not 11, Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 620	239 620
Resultatandel HB/KB	31 121	39 573
Uttag HB/KB	-32 911	-39 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 829	239 620
Utgående redovisat värde	237 829	239 620

### Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Antal andelar	Bokfört värde
Fast bol Malmö Slagthus HB	99	214 419
KB Nya Knutpunkten 3	99	6 101
KB Orkanen	99	1 665
HB Sadelplatsen	99	5 542
KB Kroksabeln 19	99	4 092
KB Bagaren 20 i Nyköping	99	1 117
Wihlborgs Baltzar City KB	99	4 894
		<b>237 829</b>

	Org.nr	Säte
Fast bol Malmö Slagthus HB	916623-1515	Malmö
KB Nya Knutpunkten 3	916764-1902	Malmö
KB Orkanen	969634-0042	Malmö
HB Sadelplatsen	916549-6242	Malmö
KB Kroksabeln 19	916764-1936	Malmö
KB Bagaren 20 i Nyköping	916557-5029	Malmö
Wihlborgs Baltzar City KB	969637-5352	Malmö

### Not 13 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernföretag	569 373	514 125
	<b>569 373</b>	<b>514 125</b>

Finansiering av verksamheten sker främst genom lån från moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB till rörlig ränta som baseras på Wihlborgskoncernens genomsnittliga ränta. Räntan beräknas och påförs månadsvis. De koncerninterna lånen är löpande i sin natur men klassificeras som långfristiga då de är baserade på Wihlborgskoncernens långfristiga upplåning.

Det är Wihlborgs Fastigheter AB som hanterar den finansiella riskhanteringen för samtliga bolag i Wihlborgskoncernen och styrelsen fastställer årligen en finanspolicy i vilken de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion skall hanteras samt hur riskerna skall begränsas.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- risk för otillräcklig tillgång till kapital för att finansiera verksamheten
- risk att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- risk för att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden.

Likviditetsrisken hanteras genom likviditetsprognoser samt tillgång till krediter för att jämna ut svängningar i betalningsflöden. Refinansieringsrisken hanteras dels genom mål för kapitalstrukturen (fördelning eget kapital och lånat kapital) i koncernen och dels genom att eftersträva slutförfallodatum på krediter som sprids ut så långt det är möjligt. Risk för stora och oväntade förändringar i marknadsräntan hanteras av moderbolaget genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar. Motpartsrisken hanteras genom fördelning av lån mellan olika kreditinstitut.

#### Not 14 Specifikation andelar i HB/KB

Namn	Antal andelar	Bokfört värde
Wihlborgs Mediacenter HB, Malmö, 969637-5352	99	213 300
Gymnasten Fastigheter HB, Malmö, 916525-5572	50	53 300
		<b>266 600</b>

#### Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

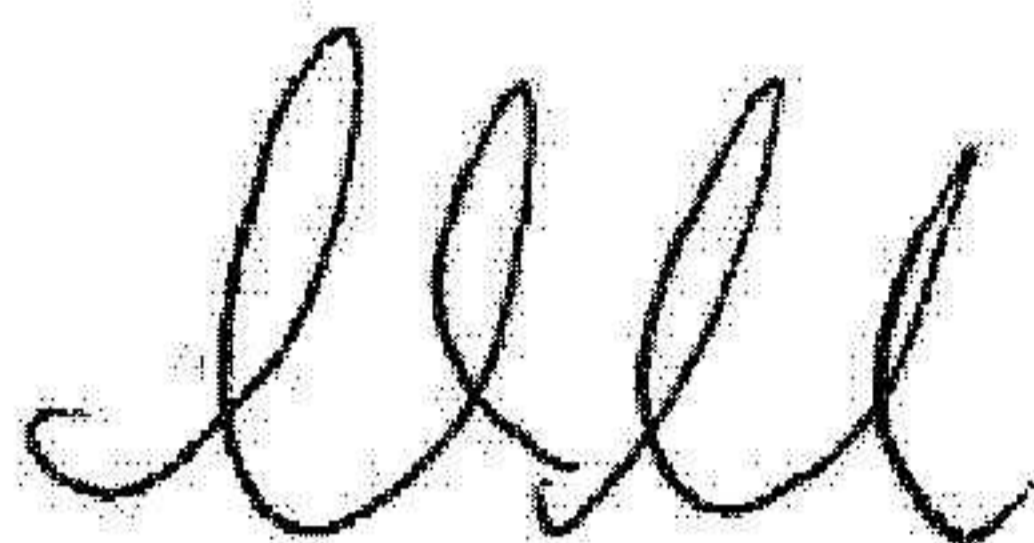
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	184 500	220 600
	<b>184 500</b>	<b>220 600</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Ansvar såsom för egen skuld för i Fastighetsbolaget Malmö Slagthus HB redovisade skulder	565 107	575 708
Ansvar såsom för egen skuld för i KB Nya Knutpunkten 3 redovisade skulder	35 339	36 359
Ansvar såsom för egen skuld för i KB Orkanen redovisade skulder	6 116	9 178
Ansvar såsom för egen skuld för i HB Sadelplatsen redovisade skulder	129 208	124 721
Ansvar såsom för egen skuld för i KB Kroksabeln 19 redovisade skulder	49 505	49 343
Ansvar såsom för egen skuld för i KB Bagaren 20 i Nyköping redovisade skulder	44 537	45 434
Ansvar såsom för egen skuld för i Wihlborgs Mediacenter HB redovisade skulder	674 161	656 723
Ansvar såsom för egen skuld för i Gymnasten Fastigheter HB redovisade skulder	177 943	175 597
Ansvar såsom för egen skuld för i KB Spågen redovisade skulder	0	2
Ansvar såsom för egen skuld för i Wihlborgs Baltzar City KB redovisade skulder	654 883	640 574
	<b>2 336 799</b>	<b>2 313 639</b>

ank=20220714;2022071501494

### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Malmö den 23 maj 2022

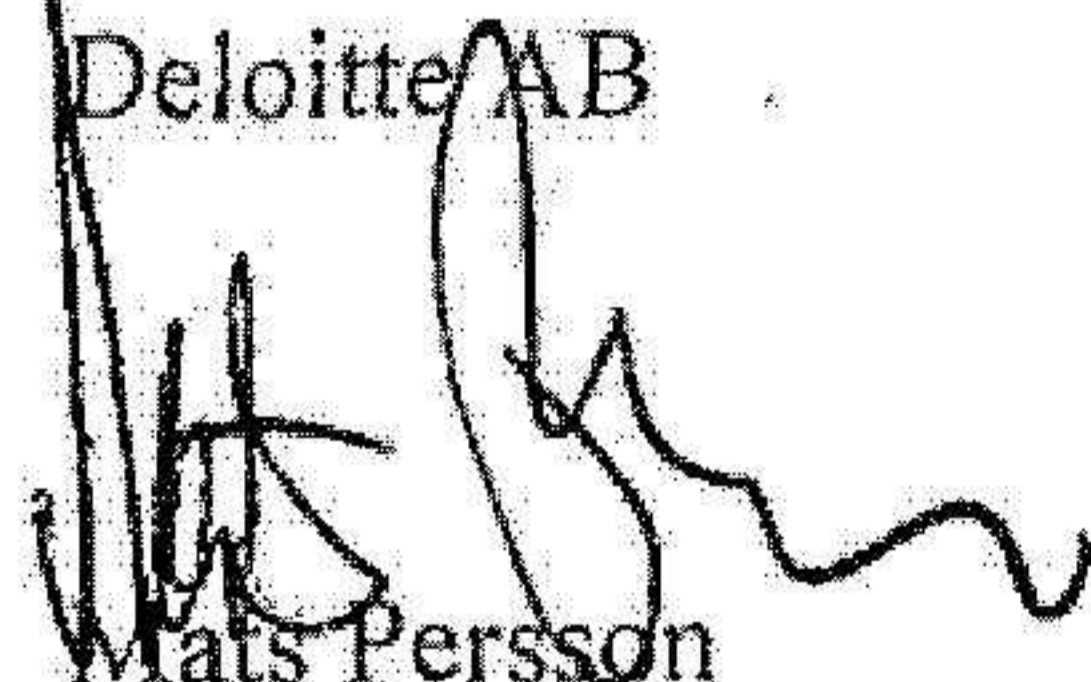


Ulrika Hallengren

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2022

Deloitte AB



Mats Persson

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Exab Utvecklings AB  
organisationsnummer 556353-2828

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Exab Utvecklings AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Exab Utvecklings ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Exab Utvecklings AB enligt god revisorsbedömning 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 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 revisionsbedömning 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 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Exab Utvecklings AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Exab Utvecklings 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.

### 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 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 revisionen 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 10 juni 2022

Deloitte AB

Mats Persson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: