

# Årsredovisning

för

## Exinox Solna 2 AB

559218-7016

Räkenskapsåret

2021-07-01 – 2022-06-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Exinox Solna 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2022-10-05. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-10-05



Danny Asmar

Styrelsen för Exinox Solna 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget äger och förvaltar fast egendom.

Företaget är ett helägt dotterbolag till Exinox Fastighetsförvaltning AB (556517-5014).

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2021/22 | 2020/21 | 2019/20<br>(10 mån) |
|-----------------------------------|---------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 49      | 1 412   | 789                 |
| Resultat efter finansiella poster | 120     | 1 283   | 403                 |
| Soliditet (%)                     | 62,1    | 65,6    | 18,6                |

Omsättningsminskningen beror på utflyttad hyresgäst. Ny hyresgäst har nu flyttat in.

### Förändring av eget kapital

|  | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|--|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Nybildning                                       | 50 000            | 237 272                | 756 714           | 1 043 986        |
| Disposition enligt beslut<br>av årets årsstämma: |                   |                        |                   |                  |
| Balanseras i ny räkning                          |                   | 756 714                | -756 714          | 0                |
| Årets resultat                                   |                   |                        | 951               | 951              |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                   | <b>50 000</b>     | <b>993 986</b>         | <b>951</b>        | <b>1 044 937</b> |

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 993 986        |
| årets vinst      | 951            |
|                  | <b>994 937</b> |

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| disponeras så att      |                |
| i ny räkning överföres | 994 937        |
|                        | <b>994 937</b> |

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

3

## Resultaträkning

Not  
1

2021-07-01  
-2022-06-30

2020-07-01  
-2021-06-30

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

|  |                |                  |
|--|----------------|------------------|
| Nettoomsättning                                      | 48 542         | 1 411 943        |
| Övriga rörelseintäkter                               | 245 000        | 0                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> | <b>293 542</b> | <b>1 411 943</b> |

### Rörelsekostnader

|   |                 |                  |
|---|-----------------|------------------|
| Övriga externa kostnader                          | -148 502        | -104 005         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -24 999         | -24 999          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     | <b>-173 501</b> | <b>-129 004</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                            | <b>120 041</b>  | <b>1 282 939</b> |

### Finansiella poster

|  |                |                  |
|--|----------------|------------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -86            | -201             |
| <b>Summa finansiella poster</b>            | <b>-86</b>     | <b>-201</b>      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>119 955</b> | <b>1 282 738</b> |

### Bokslutsdispositioner

|                                    |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lämnade koncernbidrag              | -118 000        | 0               |
| Förändring av periodiseringsfonder | 0               | -320 000        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b> | <b>-118 000</b> | <b>-320 000</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>         | <b>1 955</b>    | <b>962 738</b>  |

### Skatter

|                         |            |                |
|-------------------------|------------|----------------|
| Skatt på årets resultat | -1 004     | -206 024       |
| <b>Årets resultat</b>   | <b>951</b> | <b>756 714</b> |

## Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

2021-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

1 822 947

1 847 946

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**1 822 947**

**1 847 946**

**Summa anläggningstillgångar**

**1 822 947**

**1 847 946**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

278 182

0

Övriga fordringar

38 648

25 443

**Summa kortfristiga fordringar**

**316 830**

**25 443**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

79 707

228 535

**Summa kassa och bank**

**79 707**

**228 535**

**Summa omsättningstillgångar**

**396 537**

**253 978**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**2 219 484**

**2 101 924**

3

## Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

2021-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

993 986

237 272

Årets resultat

951

756 714

**Summa fritt eget kapital**

**994 937**

**993 986**

**Summa eget kapital**

**1 044 937**

**1 043 986**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

420 930

420 930

**Summa obeskattade reserver**

**420 930**

**420 930**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 437

5 390

Skulder till koncernföretag

378 000

0

Skatteskulder

132 194

251 353

Övriga skulder

101 984

120 265

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

140 002

260 000

**Summa kortfristiga skulder**

**753 617**

**637 008**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**2 219 484**

**2 101 924**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

#### 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 Byggnader och mark

|   | 2022-06-30       | 2021-06-30       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 893 884        | 1 893 884        |
| Inköp   | 0                | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 893 884</b> | <b>1 893 884</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -45 938          | -20 939          |
| Årets avskrivningar                             | -24 999          | -24 999          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-70 937</b>   | <b>-45 938</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 822 947</b> | <b>1 847 946</b> |

2022101900113


**Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2022-10-05



Danny Asmar

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-10-05



Curt Johansson  
Auktoriserad revisor



Crowe Osborne AB

2022101900114

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Exinox Solna 2 AB  
Org.nr 559218-7016

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Exinox Solna 2 AB för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Exinox Solna 2 ABs finansiella ställning per den 2022-06-30 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 Exinox Solna 2 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.



Crowe Osborne AB

2022101900115

## 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 Exinox Solna 2 AB för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 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 Exinox Solna 2 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 5 oktober 2022



Curt Johansson  
Auktoriserad revisor