

ank=20250711;2025071411702

Årsredovisning
för
Exab Utvecklings AB
556353-2828

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-05. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2025-06-05



Ulrika Hallengren

Styrelsen för Exab Utvecklings AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 fastigheterna uppgår till 27,1 Mkr. I Armaturen 4 har ombyggnation åt hyresgästen Voyado skett till ett belopp om 23,4 Mkr. Bl a har sammanslagning av lokaler gjorts, men även nya fönster/glaspartier, nytt ytskikt och nytt ventilationsaggregat. Dessutom har det exteriört skett underhåll av fasaden samt uppräschning av grönytor och ny cykelparkering. I samma fastighet har det skett en ombyggnation åt Skolinspektionen för 1,5 Mkr, där stort fokus har lagts på säkerhets- och ljudklassning samt ventilation. I Töebacken 7 har ombyggnationen till Specialfastigheter fortsatt för 1,7 Mkr. Resterande investeringar avser ett flertal mindre hyresgästanpassningar.

Användande av finansiella instrument

Beträffande användning av finansiella instrument, se not långfristiga skulder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	27 694	30 586	31 376	30 098	28 945
Resultat efter finansiella poster	50 318	48 029	71 890	47 497	54 482
Balansomslutning	1 256 339	1 175 796	1 083 001	1 038 241	999 068

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 298 101
årets vinst	17 819 966
	19 118 067
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	17 000 000
i ny räkning överföres	2 118 067
	19 118 067

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

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen 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	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter		25 052	26 600
Serviceintäkter		2 642	3 986
Fastighetskostnader	2	-14 718	-15 226
Bruttoresultat		12 976	15 360
Central administration och marknadsföring		-1 346	-1 253
Rörelseresultat	3	11 630	14 108
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	35 568	32 870
Ränteintäkter från koncernföretag		33 238	25 012
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	14
Räntekostnader till koncernföretag		-30 124	-23 975
Resultat efter finansiella poster		50 318	48 029
Erhållna koncernbidrag		0	59 959
Lämnade koncernbidrag		-23 415	-22 854
Resultat före skatt		26 903	85 134
Skatt på årets resultat	5	-9 083	-18 049
Årets resultat	6	17 820	67 086

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	7	198 660	177 590
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Pågående nyanläggningar	9	1 497	250
Summa materiella anläggningstillgångar	10	200 157	177 840

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	11, 12	237 829	237 829
Fordringar hos koncernföretag		817 032	759 774
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 054 861	997 603

Summa anläggningstillgångar

1 255 018

1 175 443

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		27	11
Övriga fordringar		1 038	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		255	301
Summa kortfristiga fordringar		1 321	353

Summa omsättningstillgångar

1 321

353

SUMMA TILLGÅNGAR

1 256 339

1 175 796

Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 298

213

Årets resultat

17 820

67 086

Summa fritt eget kapital

19 118

67 298

Summa eget kapital

19 218

67 398

Avsättningar

Avsättningar för skatter

5

187 730

178 647

Avsatt stämpelskatt för fastighet

512

512

Summa avsättningar

188 242

179 159

Långfristiga skulder

Andelar i HB/KB

13

266 600

266 600

Skulder till koncernföretag

14

771 484

654 516

Periodiserade hyresrabatter

14

681

875

Summa långfristiga skulder

1 038 764

921 991

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 455

794

Aktuella skatteskulder

116

116

Övriga skulder

29

826

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 515

5 513

Summa kortfristiga skulder

10 114

7 248

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 256 339

1 175 796

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	213	313
Årets resultat		67 086	67 086
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	67 298	67 398
Årets resultat		17 820	17 820
Utdelning		-66 000	-66 000
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	19 118	19 218

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 5 juni 2025.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not 2024-01-01 2023-01-01
 -2024-12-31 -2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	11 630	14 108
Återföring avskrivningar	4 753	4 915
Periodiserade hyresrabatter	-194	875
Resultatandel HB/KB	35 568	32 870
Erhållen ränta och utdelning	33 244	25 026
Erlagd ränta	-30 124	-23 975
Betald inkomstskatt	0	70
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	54 877	53 889

Förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	-968	66
Förändring av rörelseskulder	2 867	-1 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 777	52 561

Investeringsverksamheten

Ny- till- och ombyggnad	-27 070	-1 558
Erhållet/Lämnat koncernbidrag	-23 415	37 105
Förändringar av fordringar på koncernbolag	-57 258	-96 938
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-107 744	-61 390

Finansieringsverksamheten

Förändring lån	116 968	8 830
Utbetald utdelning	-66 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 968	8 830

Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

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. Under året har omklassificering gjorts av byggnadsinventarier till förvaltningsfastigheter. Även jämförelseåret har omklassificerats.

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 hyresgästpassningar och mindre ombyggnationer skrivs av med 15% på bokfört restvärde vid ingången av året.

Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar provas varje årsskifte mot anläggningstillgångens återvinningsvärde. Extern värdering sker inför varje årsskifte medan fastigheterna löpande under året värderas en intern värderingsmodell. Modellen 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 vidarefakturerings 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

	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	6 146	6 585
Fastighetsskatt	1 494	1 494
Fastighetsadministration	2 325	2 233
Avskrivningar	4 753	4 915
	14 718	15 226

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat från andelar i HB/KB	35 568	32 870
	35 568	32 870

Not 5 Skatt på årets resultat / Avsättningar för skatter

	2024	2023
Skattemässigt resultat		
Redovisat resultat före skatt	26 903	85 134
Ej avdragsgilla kostnader	5	1
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-3 613	1 546
Direktavdrag byggnadsinvesteringar	-4 767	-567
Andel i HB/KB	7 332	-8 512
Avdraget räntenetto från koncernbolag	-3 119	0
Ej skattepliktiga intäkter	-2	-11
Övertaget räntenetto från koncernbolag	0	-1 041
Utnyttjat underskottsavdrag	-22 795	-76 551
Temporära skillnader	56	0
	0	0
Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)		
Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde	8 380	-979
Skillnad skm och bfm restvärde från HB/KB	12 366	16 035
Underskottsavdrag	22 852	76 551
Justering underskottsavdrag IB	0	7 530
Carry forward ränta fr HB/KB	-396	-14 677
Temporära skillnader kundfordringar	-56	0
Temporära skillnader kundfordringar fr HB/KB	946	
	44 092	84 460
Skatt på ovanstående poster		
Uppskjuten skatt 20,6% på temporära skillnader	-4 457	-3 101
Underskottsavdrag	-4 707	-17 321
Carry-forward ränta	81	3 023
Aktuell skatt justering tidigare år	0	70
Justering skattereduktion investeringar tidigare år	0	-719
	-9 083	-18 049

Uppskjuten skatteskuld

Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde	-187 730	-187 463
Carry forward ränta	0	4 109
Underskottsavdrag	0	4 707
	-187 730	-178 647

Not 6 Övrigt totalresultat

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

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	249 856	218 472
Omföring från projekt	25 824	637
Investeringar	0	783
Omklassificering från inventarier	0	29 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 680	249 856
Ingående avskrivningar	-72 267	-48 228
Årets avskrivningar	-4 753	-3 300
Omklassificering från inventarier	0	-20 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 020	-72 267
Utgående redovisat värde	198 660	177 590

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	29 847
Investering/omföring från projekt	0	117
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	0	-29 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-19 123
Årets avskrivningar	0	-1 616
Omklassificering till förvaltningsfastigheter		20 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	250	230
Årets investering	27 070	775
Omföring av färdiga projekt	-25 824	-754
	1 497	250

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.

	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde fastighet	499 500	452 500
	499 500	452 500

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 829	237 829
Resultatandel HB/KB	35 568	32 870
Uttag HB/KB	-35 568	-32 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 829	237 829
Utgående redovisat värde	237 829	237 829

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
		237 829

	Org.nr	Säte
Fast bol Malmö Slagthus HB	916623-1515	Malmö
KB Nya Knutpunkten 3	916764-1902	Malmö
KB Orkanen	969634-0042	Helsingborg
HB Sadelplatsen	916549-6242	Malmö
KB Kroksabeln 19	916557-5029	Malmö
KB Bagaren 20 i Nyköping	969637-5352	Malmö
Wihlborgs Baltzar City KB	969695-1764	Malmö

Not 13 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
		266 600

Not 14 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Periodiserade hyresrabatter	681	875
	681	875
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	771 484	654 516
	771 484	654 516

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 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	223 500	223 000
Andelar i HB/KB	219 313	4 894
	442 813	227 894
Eventualförpliktelser		
Ansvar såsom för egen skuld för i Fastighetsbolaget Malmö Slagthus HB redovisade skulder	535 315	543 873
Ansvar såsom för egen skuld för i KB Nya Knutpunkten 3 redovisade skulder	91 726	90 843
Ansvar såsom för egen skuld för i KB Orkanen redovisade skulder	4 265	4 484
Ansvar såsom för egen skuld för i HB Sadelplatsen redovisade skulder	109 346	106 734
Ansvar såsom för egen skuld för i KB Kroksabeln 19 redovisade skulder	60 811	50 037
Ansvar såsom för egen skuld för i KB Bagaren 20 i Nyköping redovisade skulder	26 983	30 180
Ansvar såsom för egen skuld för i Wihlborgs Mediacenter HB redovisade skulder	37 052	49 960
Ansvar såsom för egen skuld för i Gymnasten Fastigheter HB redovisade skulder	81 768	87 677
Ansvar såsom för egen skuld för i Wihlborgs Baltzar City KB redovisade skulder	512 703	490 475
	1 459 969	1 454 263

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Malmö 2025-05-26

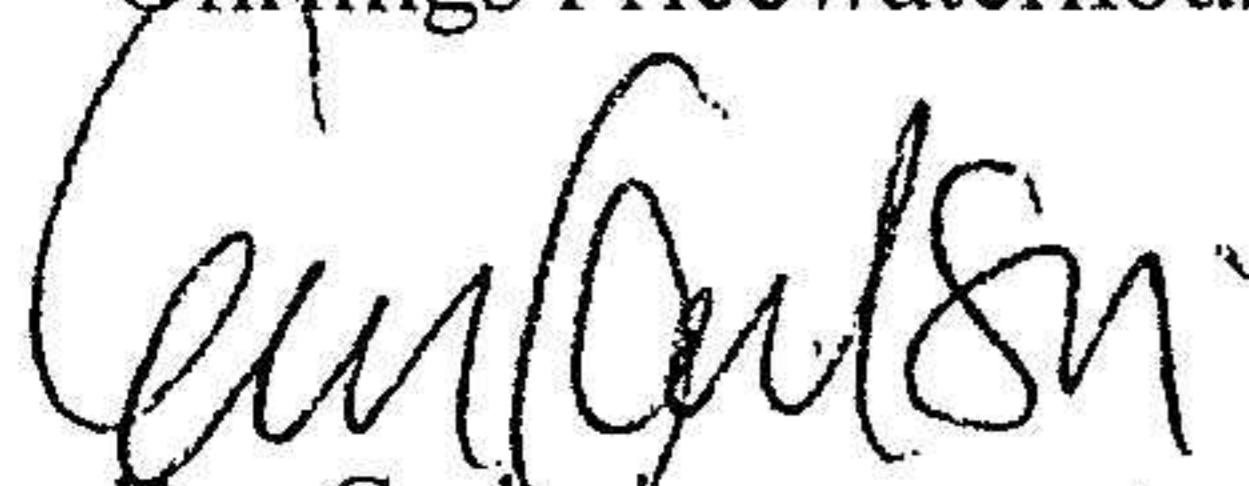


Ulrika Hallengren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-05

Öhnlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Carlsvi
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Klas Axelsson

ank=20250711:2025071411710

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Exab Utvecklings AB, org.nr 556353-2828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Exab Utvecklings AB för år 2024.

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 2024 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 för Exab Utvecklings 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 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 juni 2024 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 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 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 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. 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 förvaltning för Exab Utvecklings AB för år 2024 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 revisionsssed 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.

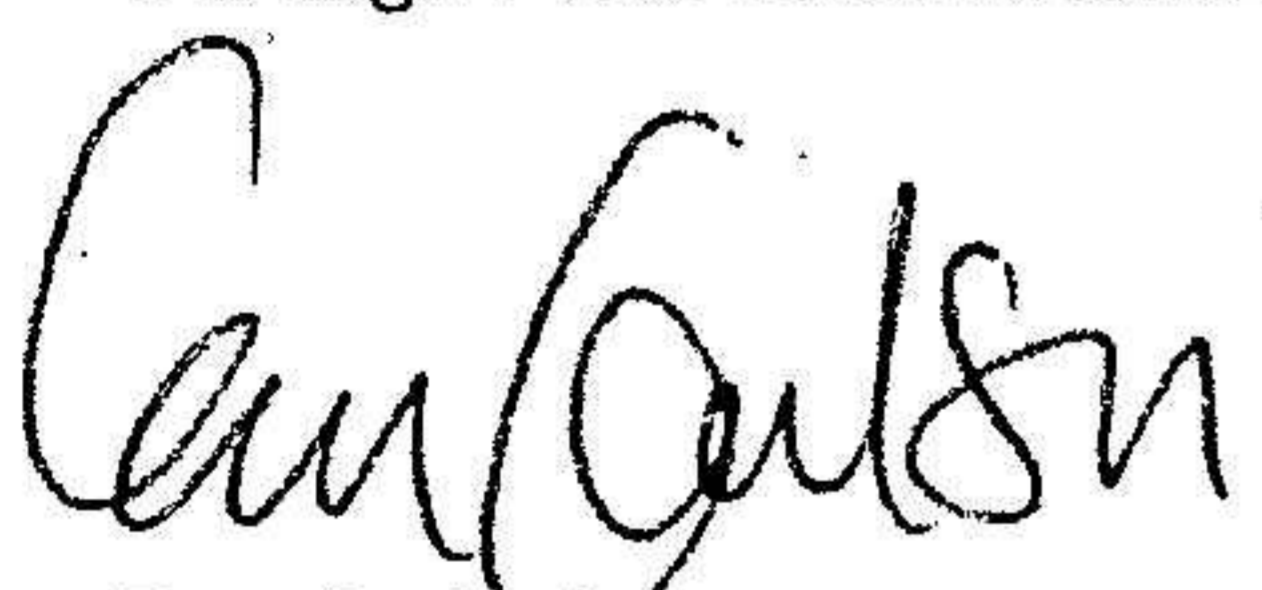
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 5 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Carlsvi
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:

