

# Årsredovisning

för

## Exinox Fastighetsförvaltning AB

556517-5014

Räkenskapsåret

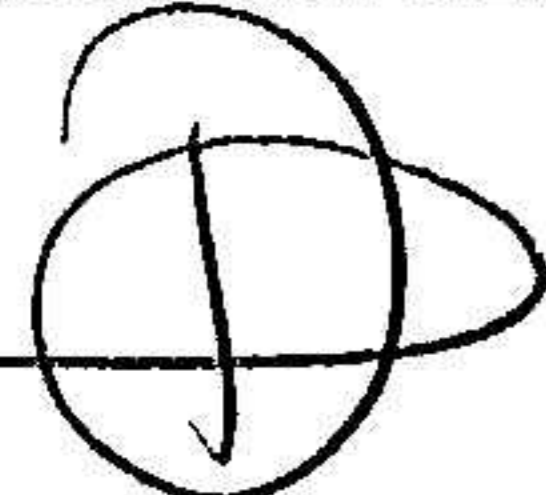
2022-07-01 – 2023-06-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Exinox Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 20 oktober 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 20 oktober 2023



Danny Asmar

Styrelsen för Exinox Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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

Bolaget äger och förvaltar fastigheter, både egna och genom dotterbolag. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Asmar Holding AB, organisationsnummer 559261-2351.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	16 264	14 815	13 772	14 455
Resultat efter finansiella poster	9 822	34 174	7 159	-6 852
Soliditet (%)	53	46	36	37

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	100 000	70 190 249	29 867 012	100 657 261
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			29 867 012	-29 867 012	0
Årets resultat				7 830 757	7 830 757
Belopp vid årets utgång	500 000	100 000	100 057 261	7 830 757	108 488 018

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	100 057 260
årets vinst	7 830 757
	<b>107 888 017</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	107 888 017
	<b>107 888 017</b>

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

4

2023102510280

2023102510281

## Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		16 264 483	14 815 046
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 264 483</b>	<b>14 815 046</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 341 708	-3 759 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 522 225	-1 388 510
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 863 933</b>	<b>-5 147 804</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 400 550</b>	<b>9 667 242</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	40 874 511
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 325 114	2 222 559
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		0	-17 000 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 109 959	-1 589 925
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>215 155</b>	<b>24 507 145</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 615 705</b>	<b>34 174 387</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	4		
Erhållna koncernbidrag		4 998 300	2 538 000
Lämnade koncernbidrag		-1 145 500	-2 538 000
Förändring av periodiseringsfonder		-3 484 000	-2 662 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>368 800</b>	<b>-2 662 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 984 505</b>	<b>31 512 387</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-2 153 748	-1 645 375
<b>Årets resultat</b>		<b>7 830 757</b>	<b>29 867 012</b>

7

## Balansräkning

Not  
1

2023-06-30

2022-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

38 799 804

40 062 514

Inventarier, verktyg och installationer

6

612 260

203 200

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**39 412 064**

**40 265 714**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

7, 8

89 142 963

89 142 963

Fordringar hos koncernföretag

9

48 965 969

49 714 669

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

10

10 875

10 875

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

11

39 300 000

39 000 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**177 419 807**

**177 868 507**

**Summa anläggningstillgångar**

**216 831 871**

**218 134 221**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

78 685

341 270

Fordringar hos koncernföretag

0

2 538 000

Övriga fordringar

1 603 830

4 905 374

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

1 367 354

999 279

**Summa kortfristiga fordringar**

**3 049 869**

**8 783 923**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

13

1 978 989

1 978 989

**Summa kortfristiga placeringar**

**1 978 989**

**1 978 989**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

822 313

1 186 467

**Summa kassa och bank**

**822 313**

**1 186 467**

**Summa omsättningstillgångar**

**5 851 171**

**11 949 379**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**222 683 042**

**230 083 600**

4

## Balansräkning

Not  
1

2023-06-30

2022-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500 000

500 000

Reservfond

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**600 000**

**600 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

100 057 260

70 190 249

Årets resultat

7 830 757

29 867 012

**Summa fritt eget kapital**

**107 888 017**

**100 057 261**

**Summa eget kapital**

**108 488 017**

**100 657 261**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

11 206 000

7 722 000

**Summa obeskattade reserver**

**11 206 000**

**7 722 000**

#### Långfristiga skulder

14

Skulder till koncernföretag

51 069 932

46 643 682

Övriga skulder

21 440 041

14 440 041

**Summa långfristiga skulder**

**72 509 973**

**61 083 723**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

19 300 000

53 000 000

Leverantörsskulder

19 292

11 067

Skulder till koncernföretag

3 997 500

2 538 000

Skatteskulder

3 366 157

1 459 482

Övriga skulder

710 985

868 304

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

3 085 118

2 743 763

**Summa kortfristiga skulder**

**30 479 052**

**60 620 616**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**222 683 042**

**230 083 600**

4

## 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	33-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Utdelningar	57 155	63 092
Ränteintäkter koncernbolag	0	173 666
Ränteintäkter övriga	2 267 959	1 673 559
Resultat vid försäljning av värdepapper	0	312 242
	<b>2 325 114</b>	<b>2 222 559</b>

9

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Övriga räntekostnader	-2 109 959 -2 109 959	-1 589 925 -1 589 925

**Not 4 Bokslutsdispositioner**

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Mottagna koncernbidrag	4 998 300	2 538 000
Lämnade koncernbidrag	-1 145 500	-2 538 000
Avsättning till periodiseringsfond	-3 484 000	-2 662 000
	<b>368 800</b>	<b>-2 662 000</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	58 316 265	58 316 265
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 316 265</b>	<b>58 316 265</b>
Ingående avskrivningar	-18 253 751	-16 991 041
Årets avskrivningar	-1 262 710	-1 262 710
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 516 461</b>	<b>-18 253 751</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 799 804</b>	<b>40 062 514</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	629 000	500 000
Inköp	668 575	129 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 297 575</b>	<b>629 000</b>
Ingående avskrivningar	-425 800	-300 000
Årets avskrivningar	-259 515	-125 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-685 315</b>	<b>-425 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>612 260</b>	<b>203 200</b>

7

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	106 142 963	67 092 519
Inköp	0	39 050 444
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 142 963</b>	<b>106 142 963</b>
Ingående nedskrivningar	-17 000 000	0
Årets nedskrivningar	0	-17 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-17 000 000</b>	<b>-17 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 142 963</b>	<b>89 142 963</b>

**Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Go West AB	100%	100%	1 000	3 324 440
Exinox Bromma AB	100%	100%	100	50 000
Exinox Solna 1 AB	100%	100%	100	25 183 018
Exinox Solna 2 AB	100%	100%	100	25 735 311
Exinox Invest AB	100%	100%	500	25 000
Exinox Holding AB	51%	51%	51	12 750
Exinox Sollentuna AB	100%	100%	250	13 185 000
Brosch & Nipper Fastighets AB	100%	100%	500	21 627 444
				<b>89 142 963</b>

	Org.nr	Säte
Go West AB	556787-9019	Stockholm
Exinox Bromma AB	559150-7727	Stockholm
Exinox Solna 1 AB	559218-6992	Stockholm
Exinox Solna 2 AB	559218-7016	Stockholm
Exinox Invest AB	559237-7435	Stockholm
Exinox Holding AB	559259-2769	Stockholm
Exinox Sollentuna AB	559280-5443	Stockholm
Brosch & Nipper Fastighets AB	556971-6177	Stockholm

4

**Not 9 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	49 714 669	89 141 921
Tillkommande fordringar	6 571 300	3 115 100
Avgående fordringar	-7 320 000	-42 542 352
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 965 969</b>	<b>49 714 669</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 965 969</b>	<b>49 714 669</b>

**Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	10 875	5 875
Inköp	0	5 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 875</b>	<b>10 875</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 875</b>	<b>10 875</b>

**Not 11 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	39 000 000	5 000 000
Tillkommande fordringar	300 000	34 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 300 000</b>	<b>39 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 300 000</b>	<b>39 000 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader	159 135	156 265
Upplupna intäkter	1 208 219	843 014
	<b>1 367 354</b>	<b>999 279</b>

**Not 13 Aktier och andelar, omsättningstillgångar**

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Noterade aktier och andelar	1 978 989	1 978 989	3 333 662
	<b>1 978 989</b>	<b>1 978 989</b>	<b>3 333 662</b>

**Not 14 Långfristiga skulder**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skulder som betalas mellan 1 - 5 år efter balansdagen	21 440 041	14 440 041
	<b>21 440 041</b>	<b>14 440 041</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

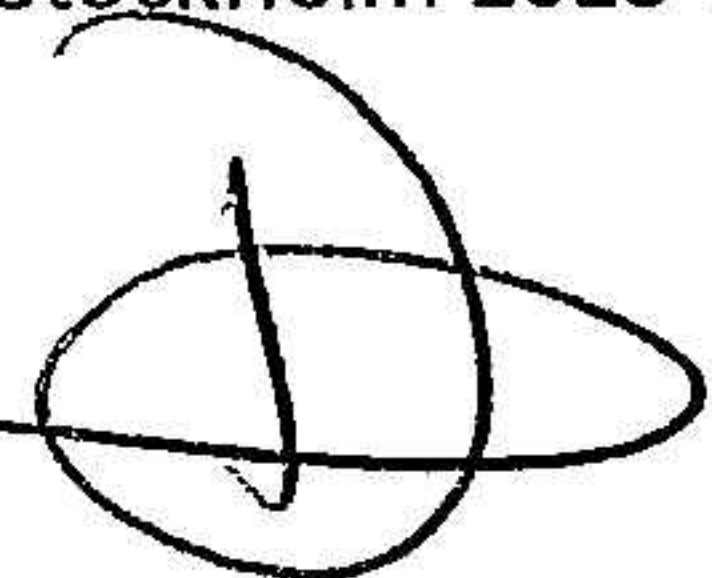
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Förutbetalda hyresinkomster	2 063 066	1 893 562
Upplupna räntor	852 375	680 523
Övriga upplupna kostnader	169 677	169 678
	<b>3 085 118</b>	<b>2 743 763</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

Generella säkerheter för lån

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckning	94 000 000	94 000 000
	<b>94 000 000</b>	<b>94 000 000</b>

Stockholm 2023-10-16



Danny Asmar

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-10-20



Curt Johansson  
Auktoriserad revisor



Crowe Osborne AB

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Exinox Fastighetsförvaltning AB  
Org.nr 556517-5014

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Exinox Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Exinox Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 2023-06-30 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Exinox Fastighetsförvaltning 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 revisionsred 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

2023102510290

## 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 Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Exinox Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller


- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 20 oktober 2023



Curt Johansson  
Auktoriserad revisor