

ÅRSREDOVISNING

för

Xior Malmö Västra Hamnen AB

Org.nr. 559208-5285

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

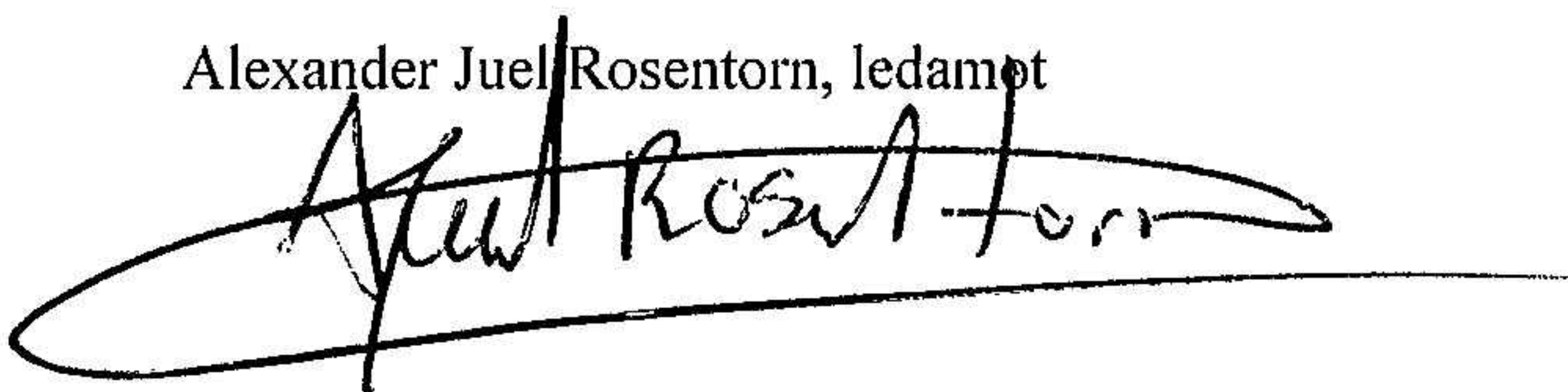
FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 27/06 - 2025
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Köpenhamn, den 27/06 - 2025

Alexander Juel Rosentorn, ledamot



ank=20250704;2025070826968

ÅRSREDOVISNING

för

Xior Malmö Västra Hamnen AB

Org.nr. 559208-5285

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Xior Malmö Västra Hamnen AB

Org.nr. 559208-5285

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Företagets verksamhet är att äga, bygga och förvalta fastigheter samt bedriva annan i samband därmed förenlig verksamhet.

Bolaget förvaltar fastigheten Tåten 1 i Malmö. Byggnaden färdigställdes under 2023 och hyser studentbostäder och kommersiella lokaler.

Nettoomsättningen har jämfört med föregående räkenskapsår ökat väsentligt till följd av byggnadens färdigställande och ökad beläggning.

Företagets säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	30 300 394	13 332 882	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-225 244 170	-6 218 200	-34 450 504	-4 972 167	9 394 999
Balansomslutning	839 618 400	989 303 865	901 992 219	579 616 457	182 013 603
Soliditet (%)	0,00	10,50	12,21	24,96	4,08

Definitioner av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Res. efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter

Balansomslutning

Företags samlade tillgångar

Soliditet (%)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastigheten som bolaget äger skrivits ned till marknadsvärde.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har bytt namn från BC Student Malmö AB till Xior Malmö Västra Hamnen AB.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	110 136 689	-6 218 200	103 918 489
Erhållna aktieägartillskott			121 325 681		121 325 681
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-6 218 200	6 218 200	0
Årets förlust				-225 244 170	-225 244 170
Belopp vid årets utgång	50 000	0	225 244 170	-225 244 170	0

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst

225 244 170

årets förlust

-225 244 170

0

Xior Malmö Västra Hamnen AB

Org.nr. 559208-5285

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

ank=20250704;2025070826969

Xior Malmö Västra Hamnen AB

Org.nr. 559208-5285

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		30 300 394	13 332 882
Aktiverat arbete för egen räkning		0	1 192 090
Övriga rörelseintäkter		17 426	0
		<u>30 317 820</u>	<u>14 524 972</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-5 882 443	-3 808 442
Övriga externa kostnader		-6 910 274	-3 005 676
Personalkostnader	2	-4 270 290	-2 775 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-155 840 480	0
Övriga rörelsekostnader		0	-340 896
		<u>-172 903 487</u>	<u>-9 930 852</u>
Rörelseresultat		-142 585 667	4 594 120
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 128 647	2 963 516
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 957 429	-13 775 836
Räntekostnader till koncernföretag		-44 829 721	0
		<u>-82 658 503</u>	<u>-10 812 320</u>
Resultat efter finansiella poster		-225 244 170	-6 218 200
Årets resultat		<u>-225 244 170</u>	<u>-6 218 200</u>

Xior Malmö Västra Hamnen AB

Org.nr. 559208-5285

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

830 413 115

984 347 473

Inventarier, verktyg och installationer

4

660 305

0

831 073 420

984 347 473

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

5

2 514 356

1 740 000

2 514 356

1 740 000

Summa anläggningstillgångar

833 587 776

986 087 473

Omsättningstillgångar**Varulager m.m.**

Färdiga varor och handelsvaror

41 280

37 720

41 280

37 720

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

14 896

74 583

Fordringar hos koncernföretag

3 503 450

1 737 517

Övriga fordringar

599 880

23 920

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 507 303

1 176 442

5 625 529

3 012 462

Kassa och bank

Kassa och bank

363 815

166 210

Summa kassa och bank

363 815

166 210

Summa omsättningstillgångar

6 030 624

3 216 392

SUMMA TILLGÅNGAR

839 618 400

989 303 865

ank=20250704;2025070826970

Xior Malmö Västra Hamnen AB

Org.nr. 559208-5285

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

2024-12-31

2023-12-31

Not

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Erhållet aktieägartillskott

Årets resultat

103 918 489

121 325 681

-225 244 170

0

110 136 689

0

-6 218 200

103 918 489

Summa eget kapital

50 000

103 968 489

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder

6

6

6

258 026 000

566 895 114

8 455 609

833 376 723

0

876 229 955

5 876 268

882 106 223

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

0

4 439 729

1 751 948

6 191 677

475 345

717 520

2 036 288

3 229 153

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

839 618 400

989 303 865

Xior Malmö Västra Hamnen AB

Org.nr. 559208-5285

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har medfört att bolaget tillämpar komponentavskrivningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnadens stomme	100
Installationer	50
Tak & Fasad	40
Markanläggningar	20
Inre ytskikt	20
Byggnads- & markinventarier	7
Övrigt	25
Inventarier, verktyg och installationer	5

Hysesgästanpassningar skrivs av enligt gällande kontrakt.

Mark har ett bestående värde och skrivs ej av.

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Medelantal anställda	2024	2023
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	4,40	3,00

Xior Malmö Västra Hamnen AB

Org.nr. 559208-5285

NOTER

Not 3 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	984 347 473	0
Inköp	<u>1 797 975</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	986 145 448	984 347 473
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-35 939 140</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 939 140	0
Årets nedskrivningar	<u>-119 793 192</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-119 793 192</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	830 413 116	984 347 473
Redovisat värde byggnader	680 188 355	846 415 012
Redovisat värde mark	<u>150 224 761</u>	<u>137 932 461</u>
	830 413 116	984 347 473
 Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	 2024-12-31	 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	105 988	0
Inköp	<u>662 464</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	768 452	105 988
Årets avskrivningar	<u>-108 148</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-108 148</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	660 305	105 988
 Not 5 Andra långfristiga fordringar	 2024-12-31	 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 740 000	0
Nya lån	<u>774 356</u>	<u>1 740 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 514 356</u>	<u>1 740 000</u>
Utgående redovisat värde	2 514 356	1 740 000
 Not 6 Långfristiga skulder	 2024-12-31	 2023-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	8 455 609	0
Amortering efter 5 år	<u>824 847 694</u>	<u>0</u>
	833 303 303	0
 Not 7 Ställda säkerheter	 2024-12-31	 2023-12-31
Fastighetsinteckningar	258 026 000	0

Not 8 Koncernförhållanden

Företaget ingår i en koncern där XIOR Student Housing NV, org. nr BE0547.972.794 är moderbolag. Moderbolaget upprättar koncernredovisning.

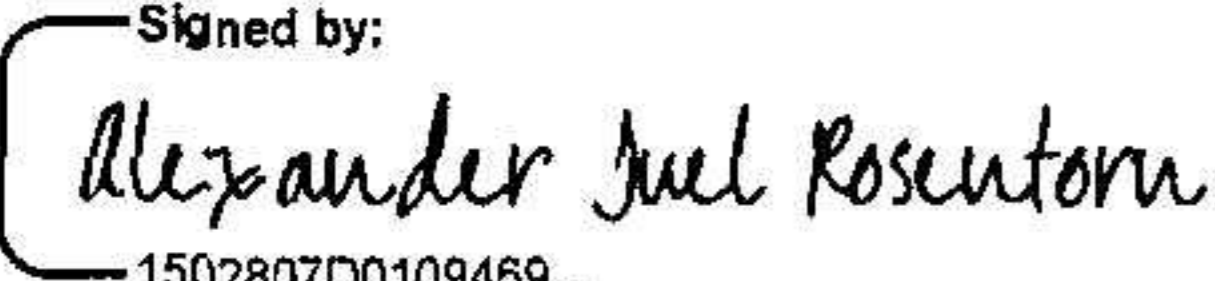
Xior Malmö Västra Hamnen AB


Org.nr. 559208-5285

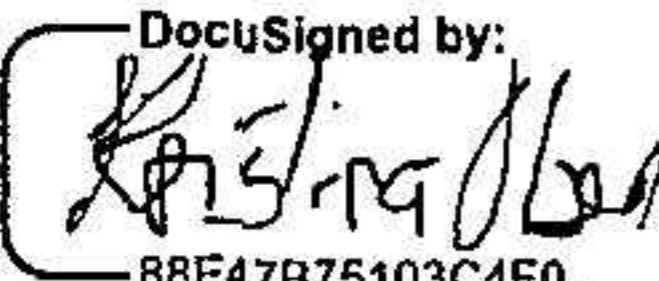
NOTER


ank=20250704:2025070826972

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Signed by:

1502807D0109469...
Alexander Juel Rosentorn

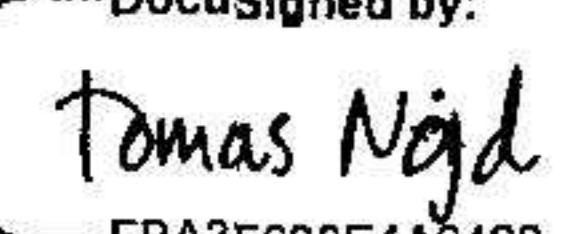
DocuSigned by:

FDAC0D3A3BBC4D0...
Christian Teunissen

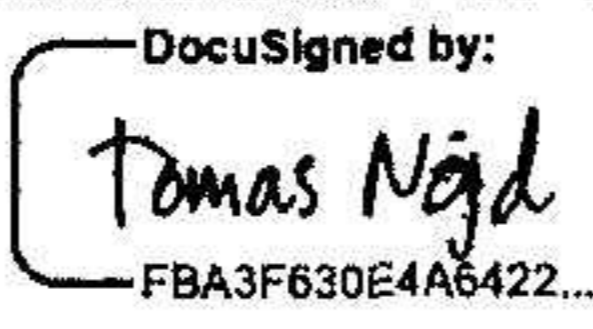
DocuSigned by:

88E47B75103C4F0...
Kristina Olsen

Ondertekend door:

09CBC575E81D483...
Frederik Snauwaert

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Nöjd
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

FBA3F630E4A6422...

Signer Events	Signature	Timestamp
Tomas Nöjd tomas.nojd@r3.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	 <p>DocuSigned by: Tomas Nöjd FBA3F630E4A6422...</p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 85.224.48.56</p>	Sent: 6/25/2025 12:46:15 PM Resent: 6/26/2025 5:07:20 PM Viewed: 6/26/2025 6:06:10 PM Signed: 6/26/2025 6:06:28 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 6/25/2025 1:28:15 PM
 ID: 784c7c33-7869-403d-aec9-272bf7fde0d3

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/25/2025 12:46:16 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/26/2025 6:06:10 PM
Signing Complete	Security Checked	6/26/2025 6:06:28 PM
Completed	Security Checked	6/26/2025 6:06:28 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Xior Student Housing:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: julie@xior.be

To advise Xior Student Housing of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at julie@xior.be and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Xior Student Housing

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to julie@xior.be and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Xior Student Housing

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Xior Student Housing (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to julie@xior.be and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Xior Student Housing as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Xior Student Housing during the course of your relationship with Xior Student Housing.

ank=20250704;2025070826975

Certificate Of Completion

Envelope Id: 7F68320D-D5C8-408C-B539-DE3B250D7F33 Status: Completed
 Subject: Docusign: Annual Report 2024 of Xior Malmö Västra Hamnen AB
 Source Envelope:
 Document Pages: 12 Signatures: 10 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 5 Initials: 0 Ismail Mintas
 AutoNav: Enabled ismail.mintas@xior.be
 Envelopeld Stamping: Enabled IP Address: 84.198.248.155
 Time Zone: (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris

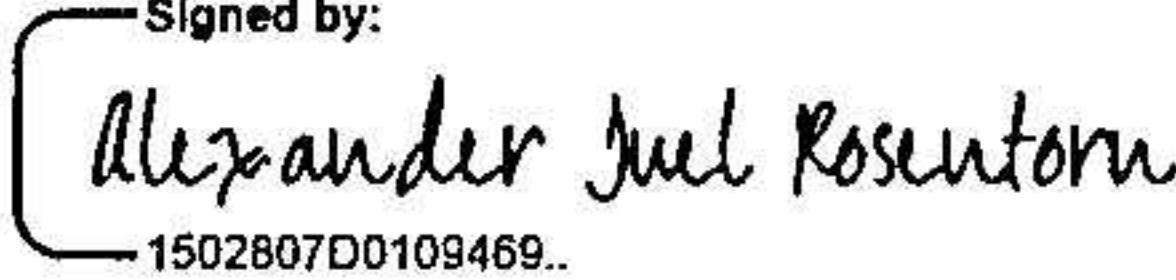
Record Tracking

Status: Original Holder: Ismail Mintas Location: DocuSign
 6/25/2025 12:38:04 PM ismail.mintas@xior.be

Signer Events

Alexander Juel Rosentorn
 alexander.rosentorn@xior.eu
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

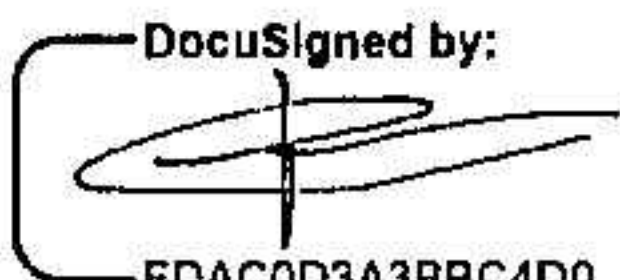
Signed by:

 1502807D0109469...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 37.96.76.27
 Signed using mobile

Timestamp

Sent: 6/25/2025 12:46:14 PM
 Viewed: 6/25/2025 1:46:41 PM
 Signed: 6/25/2025 1:47:11 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 6/25/2025 1:46:41 PM
 ID: b5cfa2d0-94cd-4628-bb0f-6dbe451108a6

Christian Teunissen
 christian@xior.be
 CEO - Bestuurder
 xior student housing
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

 FDAC0D3A3BBC4D0...
 Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 84.198.248.155
 Signed using mobile

Sent: 6/25/2025 12:46:12 PM
 Viewed: 6/25/2025 12:48:32 PM
 Signed: 6/25/2025 12:48:39 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 12/1/2021 5:53:37 PM
 ID: 868841a1-4d9e-4c18-93c1-7e19edbdcd72

Frederik Snauwaert
 frederik@xior.be
 CFO - Director
 Silex BV
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

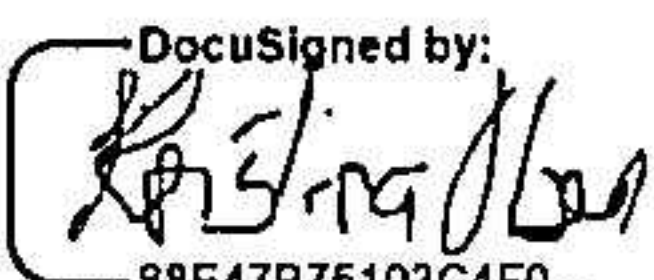
Ondertekend door:

 09CBC575E81D483...
 Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 84.198.248.155
 Signed using mobile

Sent: 6/25/2025 12:46:13 PM
 Viewed: 6/25/2025 1:04:06 PM
 Signed: 6/25/2025 1:04:18 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 6/25/2025 1:04:06 PM
 ID: 7ce0dfb4-0c32-4247-8085-76f45796429f

Kristina Olsen
 kristina@xior.be
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

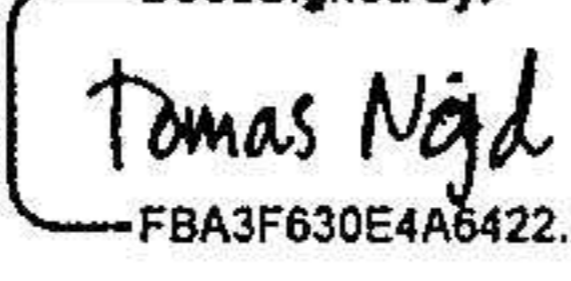
DocuSigned by:

 88E47B75103C4F0...
 Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 193.146.182.17

Sent: 6/25/2025 12:46:13 PM
 Viewed: 6/25/2025 3:53:08 PM
 Signed: 6/25/2025 3:53:26 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 6/25/2025 3:53:08 PM
 ID: 7183f935-6ed0-45fa-82b3-96651d094e31

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Tomas Nöjd
tomas.nojd@r3.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

FBA3F630E4A6422...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.224.48.56

Sent: 6/25/2025 12:46:15 PM
Resent: 6/26/2025 5:07:20 PM
Viewed: 6/26/2025 6:06:10 PM
Signed: 6/26/2025 6:06:28 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/25/2025 1:28:15 PM
ID: 784c7c33-7869-403d-aec9-272bf7fde0d3

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/25/2025 12:46:16 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/26/2025 6:06:10 PM
Signing Complete	Security Checked	6/26/2025 6:06:28 PM
Completed	Security Checked	6/26/2025 6:06:28 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

ank=20250704;2025070826976

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Xior Student Housing (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Xior Student Housing:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: julie@xior.be

To advise Xior Student Housing of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at julie@xior.be and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Xior Student Housing

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to julie@xior.be and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Xior Student Housing

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to julie@xior.be and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

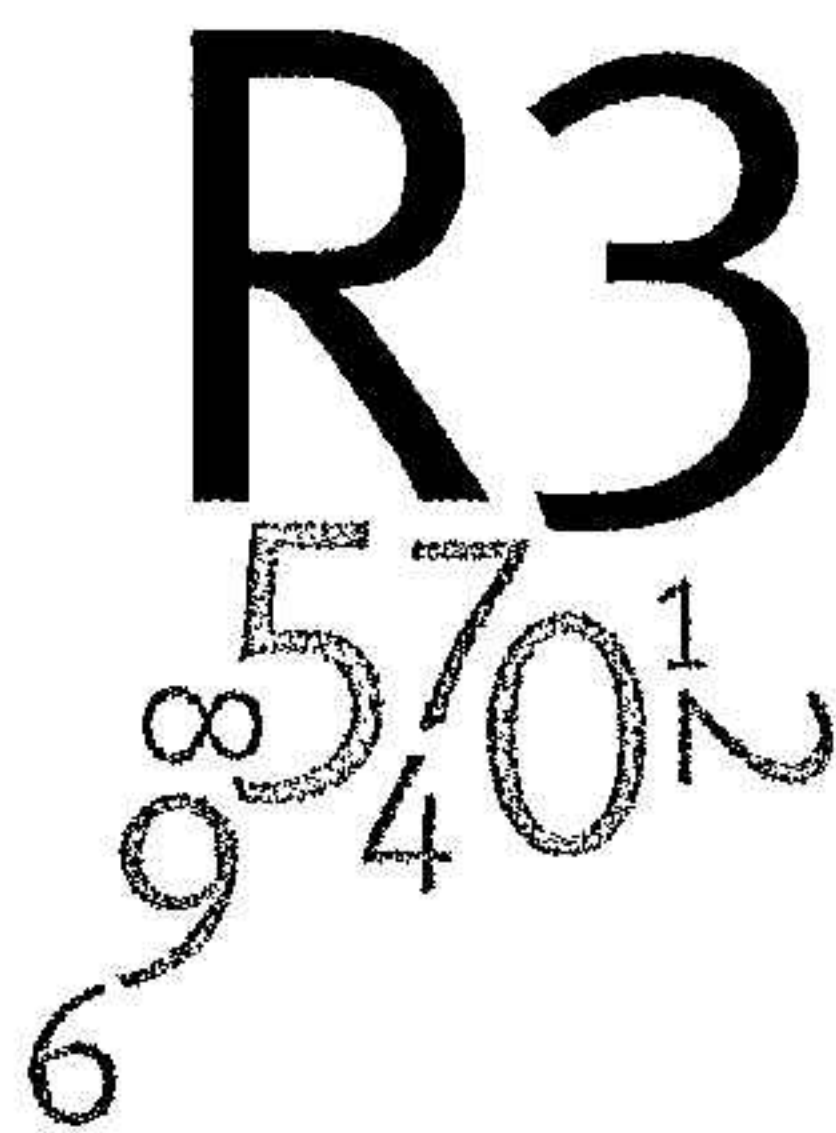
The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Xior Student Housing as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Xior Student Housing during the course of your relationship with Xior Student Housing.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Xior Malmö Västra Hamnen AB
Org.nr. 559208-5285

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Xior Malmö Västra Hamnen AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Xior Malmö Västra Hamnen ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Xior Malmö Västra Hamnen 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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 Xior Malmö Västra Hamnen AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera eller behandla. Jag tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter 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 Xior Malmö Västra Hamnen 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 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 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Nöjd

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

(Klicka här för att se dokumentets innehåll)

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Tomas Nöjd
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-26 18:09:14 GMT+02:00
Transaktions-ID: cf66da054a2b4cdeae50797bbc2ceda1

ank=20250704;2025070826979