

**Årsredovisning**  
för  
**Exandia Fastigheter AB**  
559029-0275

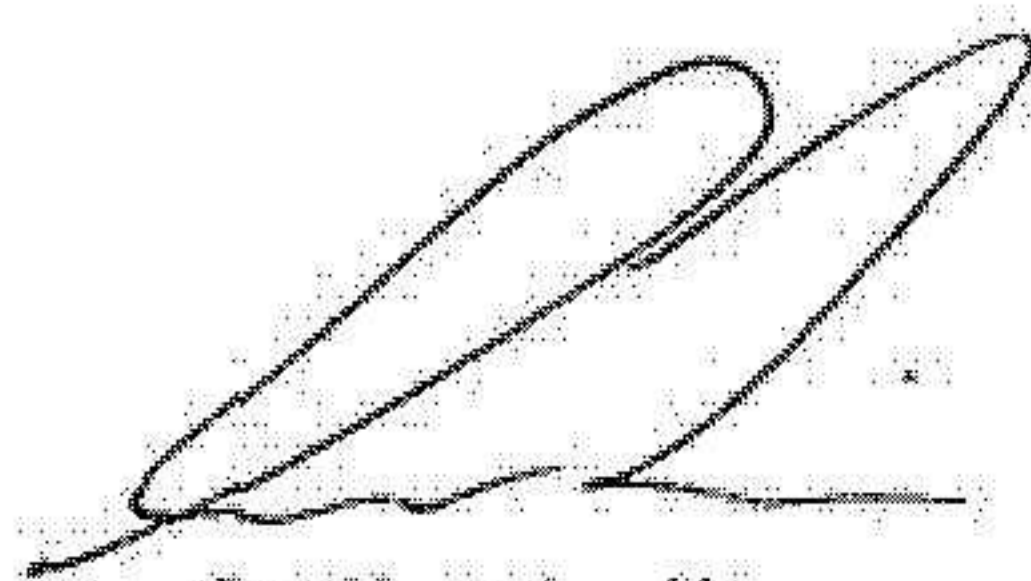
Räkenskapsåret  
2023-02-01 - 2024-01-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Exandia Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 26 juli 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 26 juli 2024



Erik Thulin

**Årsredovisning**  
för  
**Exandia Fastigheter AB**

559029-0275

Räkenskapsåret

2023-02-01 - 2024-01-31



Styrelsen och verkställande direktören för Exandia Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-02-01 - 2024-01-31.

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

### Information om verksamheten

Bolaget ska, direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper.

Exandia Fastigheter äger 100 % av aktierna i Exandia Bostadsproduktion AB 559101-8261, 80 % i Lindholmen Intressenter AB (559086-4160) samt 80 % i Smedby Intressenter AB (559073-8307) som i sin tur äger 100 % av aktierna i Galvator Förvaltning AB (556043-7641). Exandia Fastigheter äger även 50% av aktierna i Rotemannen Intressenter AB (559269-8145)

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	0	0	0	47	0
Resultat efter finansiella poster	-1 647	1 639	-1 677	-2 880	-516
Soliditet (%)	69,7	74,1	73,8	83,9	89,3

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	82 846 923	-5 376 221	1 636 004	79 156 706
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 636 004	-1 636 004	0
Årets resultat				-1 646 830	-1 646 830
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>82 846 923</b>	<b>-3 740 217</b>	<b>-1 646 830</b>	<b>77 509 876</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 080 000 kr (1 080 000).

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 740 217
årets förlust	-1 646 830
	<b>-5 387 047</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 387 047
	<b>-5 387 047</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-02-01 -2024-01-31	2022-02-01 -2023-01-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		3 450 360	0
		<b>3 450 360</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 513 213	-598 035
Personalkostnader	2	-1 302 200	-1 189 488
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-296 342	-11 555
		<b>-3 111 755</b>	<b>-1 799 078</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>338 605</b>	<b>-1 799 078</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		206 972	4 730 941
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 192 411	-1 295 872
		<b>-1 985 435</b>	<b>3 435 082</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 646 830</b>	<b>1 636 004</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 646 830</b>	<b>1 636 004</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 646 830</b>	<b>1 636 004</b>

## Balansräkning

Not

2024-01-31

2023-01-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

3

12 298

23 038

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

4

1 017 945

1 303 548

**1 030 243**

**1 326 586**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

5

84 661 823

84 661 823

Fordringar hos koncernföretag

3 999 680

3 999 680

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

6

8 582 600

8 412 500

Andra långfristiga fordringar

1 500 000

0

**98 744 103**

**97 074 003**

**Summa anläggningstillgångar**

**99 774 346**

**98 400 589**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

9 644 780

5 602 230

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

314 540

193 394

Övriga fordringar

1 277 018

2 598 245

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

206 972

10 095

**11 443 310**

**8 403 964**

##### *Kassa och bank*

6 540

1 182

**Summa omsättningstillgångar**

**11 449 850**

**8 405 146**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**111 224 196**

**106 805 735**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-31</b>	<b>2023-01-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		82 846 923	82 846 923
		<b>82 896 923</b>	<b>82 896 923</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 740 217	-5 376 221
Årets resultat		-1 646 830	1 636 004
		<b>-5 387 047</b>	<b>-3 740 217</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 509 876</b>	<b>79 156 706</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till kreditinstitut		13 098 877	13 207 785
Övriga skulder		10 656 697	10 180 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 755 574</b>	<b>23 387 785</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 508 193	133 002
Skulder till koncernföretag		5 844 752	1 149 739
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	122 346
Aktuella skatteskulder		6 605	65 985
Övriga skulder		2 569 196	2 655 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 000	135 136
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 958 746</b>	<b>4 261 244</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 224 196</b>	<b>106 805 735</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Inventarier, verktyg och installationer	20%
---	-----

#### Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

#### 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 Medelantalet anställda

	2023-02-01 -2024-01-31	2022-02-01 -2023-01-31
Medelantalet anställda	1	1

2024082001797

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-01-31	2023-01-31
Ingående anskaffningsvärden	57 777	57 777
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 777</b>	<b>57 777</b>
Ingående avskrivningar	-34 739	-23 184
Årets avskrivningar	-10 740	-11 555
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 479</b>	<b>-34 739</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 298</b>	<b>23 038</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-01-31	2023-01-31
Ingående aktiverade utgifter	1 303 548	1 152 121
Årets aktiverade utgifter	0	151 427
Försäljningar/utrangeringar	-285 603	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 017 945</b>	<b>1 303 548</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 017 945</b>	<b>1 303 548</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-01-31	2023-01-31
Ingående anskaffningsvärden	84 661 823	84 661 823
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 661 823</b>	<b>84 661 823</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 661 823</b>	<b>84 661 823</b>

### Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-01-31	2023-01-31
Ingående anskaffningsvärden	8 412 500	8 412 500
Inköp	170 100	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 582 600</b>	<b>8 412 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 582 600</b>	<b>8 412 500</b>



**Not 8 Långfristiga skulder**

	2024-01-31	2023-01-31
Skulder som förfaller senare än ett men inom fem år	23 755 574	13 207 785
Skulder som förfaller senare än fem år	0	10 180 000
	<b>23 755 574</b>	<b>23 387 785</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2024-01-31	2023-01-31
Aktier i dotter- och intresseföretag	93 024 323	18 680 000
	<b>93 024 323</b>	<b>18 680 000</b>

**Not 10 Disposition av vinst eller förlust**

	2024-01-31
<b>Förslag till behandling av ansamlad förlust</b> Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-3 740 217
årets förlust	-1 646 830
	<b>-5 387 047</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-5 387 047
	<b>-5 387 047</b>

2024082001799


Stockholm det datum som framgår av min digitala signatur



Erik Thulin  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

# Verification

Transaction 09222115557522307874

## Document

2024082001800

**(För signering) Årsredovisning Ex andia Fastigheter AB**  
**2024-01-31**  
Main document  
10 pages  
*Initiated on 2024-07-12 11:51:29 CEST (+0200) by Niklas Nyström (NN)*  
*Finalised on 2024-07-26 09:56:23 CEST (+0200)*

## Initiator

**Niklas Nyström (NN)**  
Galvator Group AB  
*niklas.nystrom@galvatorgroup.com*  
+46708870157

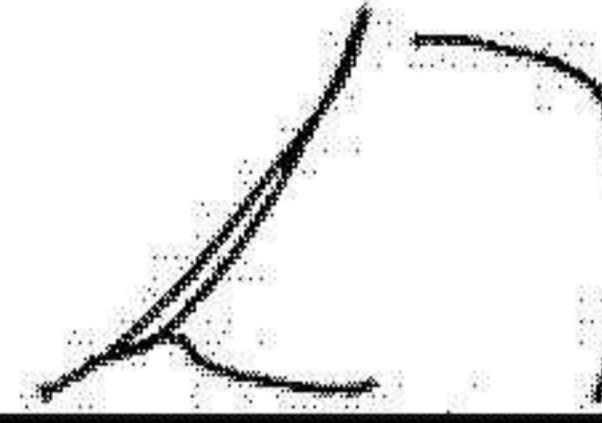
## Signatories

**Daniel Algotsson (DA)**  
*daniel.algotsson@pwc.com*



*Signed 2024-07-26 09:56:23 CEST (+0200)*

**Erik Thulin (ET)**  
*erik@galvatorgroup.com*



*Signed 2024-07-14 14:59:45 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Exandia Fastigheter AB, org.nr 559029-0275

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Exandia Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 februari 2023 till 31 januari 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Exandia Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 januari 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Exandia Fastigheter 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 Exandia Fastigheter 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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](http://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 och verkställande direktörens förvaltning för Exandia Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 februari 2023 till 31 januari 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Exandia Fastigheter 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-07-26 07:53:27 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin  
Algotsson

Datum

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024091703124