

Årsredovisning

för

Fastighets Aktiebolaget Xerxes

556067-9929

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-28. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Tino Goetze, Styrelseledamot
2023-06-28

Styrelsen för Fastighets Aktiebolaget Xerxes avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 bedriver fastighetsförvaltning och är delägare i fem handelsbolag, varav fyra med samma verksamhet.

Bolaget är även hälftenägare av ett aktiebolag med samma verksamhet.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Brovalvet Förvaltnings AB.

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har avyttrat sina andelar i två Handelsbolag.

| Flerårsöversikt | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 884 | 3 884 | 3 378 | 3 603 | 3 429 |
| Resultat efter finansiella poster | 123 497 | 94 712 | 5 448 | 5 322 | 6 043 |
| Soliditet (%) | 66 | 44 | 12 | 58 | 58 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 20 000 | 15 935 426 | 90 646 895 | 106 702 321 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 90 646 895 | -90 646 895 | 0 |
| Årets resultat | | | | 119 854 231 | 119 854 231 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 20 000 | 106 582 321 | 119 854 231 | 226 556 552 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 106 582 322 |
| årets vinst | 119 854 231 |
| | 226 436 553 |

| | |
|--|--------------------|
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas (150 000 kronor per aktie) | 150 000 000 |
| i ny räkning överföres | 76 436 553 |
| | 226 436 553 |

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 med noter.

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2022-12-31 | -2021-12-31 |
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 3 883 951 | 3 883 865 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 3 883 951 | 3 883 865 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -1 007 871 | -4 510 624 |
| Övriga externa kostnader | | -30 553 | -29 706 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -200 854 | -200 854 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 239 278 | -4 741 184 |
| Rörelseresultat | | 2 644 673 | -857 319 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 3 | 121 974 589 | 96 216 194 |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 105 570 | 100 980 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 25 462 | 72 448 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 252 918 | -820 737 |
| Summa finansiella poster | | 120 852 703 | 95 568 885 |
| Resultat efter finansiella poster | | 123 497 376 | 94 711 566 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -3 500 000 | -4 000 000 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -3 500 000 | -4 000 000 |
| Resultat före skatt | | 119 997 376 | 90 711 566 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -143 145 | -64 671 |
| Årets resultat | | 119 854 231 | 90 646 895 |

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

11 210 110

11 410 964

Summa materiella anläggningstillgångar

11 210 110

11 410 964

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda
företag

6

65 338 610

59 550 549

Fordringar hos koncernföretag

7

261 567 851

103 067 851

Summa finansiella anläggningstillgångar

326 906 461

162 618 400

Summa anläggningstillgångar

338 116 571

174 029 364

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

672 389

881 229

Övriga fordringar

2 967 067

36 078 288

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 391

21 511

Summa kortfristiga fordringar

3 659 847

36 981 028

Kassa och bank

Kassa och bank

650 682

32 366 724

Summa kassa och bank

650 682

32 366 724

Summa omsättningstillgångar

4 310 529

69 347 752

SUMMA TILLGÅNGAR

342 427 100

243 377 116

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Reservfond | | 20 000 | 20 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 120 000 | 120 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 106 582 322 | 15 935 427 |
| Årets resultat | | 119 854 231 | 90 646 895 |
| Summa fritt eget kapital | | 226 436 553 | 106 582 322 |
| Summa eget kapital | | 226 556 553 | 106 702 322 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 8 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 40 068 000 | 40 068 000 |
| Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 0 | 20 388 738 |
| Övriga skulder | | 71 672 917 | 75 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 111 740 917 | 135 456 738 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 52 956 | 141 512 |
| Skulder till koncernföretag | | 2 543 293 | 0 |
| Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 35 840 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 497 541 | 1 076 544 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 129 630 | 1 218 056 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 342 427 100 | 243 377 116 |

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år

Not 3 Resultat från andelar i intresseföretag

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|--------------------|-------------------|
| Erhållna utdelningar | 31 250 000 | 75 600 000 |
| Resultat vid avyttringar | 89 932 086 | 15 078 725 |
| Resultatandelar | 792 503 | 5 537 469 |
| | 121 974 589 | 96 216 194 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 17 195 372 | 17 195 372 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 17 195 372 | 17 195 372 |
| Ingående avskrivningar | -5 784 408 | -5 583 554 |
| Årets avskrivningar | -200 854 | -200 854 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 985 262 | -5 784 408 |
| Utgående redovisat värde | 11 210 110 | 11 410 964 |

Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående fordran | 59 550 549 | -2 375 212 |
| Resultatandel | 792 503 | 5 537 469 |
| Uttag | 0 | -3 850 323 |
| Försäljning | 4 995 558 | -2 163 799 |
| Inköp | 0 | 62 402 414 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 65 338 610 | 59 550 549 |
| Utgående redovisat värde | 65 338 610 | 59 550 549 |

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående fordran | 103 067 851 | 63 368 901 |
| Tillkommande fordringar | 158 500 000 | 39 698 950 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 261 567 851 | 103 067 851 |
| Utgående redovisat värde | 261 567 851 | 103 067 851 |

Not 8 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen | | |
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 111 740 917 | 135 456 738 |
| | 111 740 917 | 135 456 738 |

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 47 952 000 | 47 952 000 |
| | 47 952 000 | 47 952 000 |

Not 10 Eventualförpliktelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ansvar som bolagsman i 5 st handelsbolag | 219 878 681 | 256 297 365 |
| | 219 878 681 | 256 297 365 |

Stockholm 2023-06-28

Tino Goetze
Tino Goetze

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

Tobias Benne
Tobias Benne
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Xerxes

Org.nr 556067-9929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Xerxes för räkenskapsåret 2022

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Aktiebolaget Xerxes finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Fastighets Aktiebolaget Xerxes 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 lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Fastighets Aktiebolaget Xerxes för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets Aktiebolaget Xerxes 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2023-06-28

Tobias Benne
Tobias Benne
Godkänd revisor