
ÅRS- REDOVISNING 2023

Undertecknad styrelseledamot i Campus X i Umeå AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-03-27. Årsstämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Umeå den 3 juni 2024



Markus Olsson

ÅRS- REDOVISNING 2023

Styrelsen för Campus X i Umeå AB får härmed avge årsredovisning
och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31

Samtliga belopp anges i kkr.

Årsredovisningen omfattar

- Sid 2 **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**
- Sid 3 **RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**
- Sid 4 **RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**
- Sid 6 **RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**
- Sid 7 **RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**
- Sid 8 **NOTER**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Verksamheten består i förvaltning av fastigheter i Umeå och bedrivs via dotterbolag. Koncernens fastighetsbestånd omfattar vid årets utgång cirka 80 000 kvm uthyrningsbar yta som består av både lokaler samt bostäder med inriktning mot studenter.

Koncernen har ej några anställda. Förvaltningstjänsterna med ansvar för marknad, administration och fastighetsskötsel sköts av Balticgruppen AB och Riksbyggen ekonomisk förening.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 50% av Fort Knox Fastighet AB (org. nr. 559168-2900) med säte i Umeå, och till 50% av Wallenberg Investments AB (org. nr. 559293-1587) med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har renovering av Tullkammaren (Brage 6) inletts. Renoveringen beräknas slutföras under 2024 och hela fastigheten förhyrs av House Be. Utöver det har "Återbruket" färdigställt på Tvistevägen (Sofiehem 2:158) vilken kommer inrymma butik med fokus på återbruk och hållbarhet kompletterat med cykelförsäljning och verkstad.

Under 2023 så har ökande inflation och minskad riskaptit på de finansiella marknaderna inneburit stigande styrräntor och därmed även marknadsräntor. Koncernens finansiering är knuten till STIBOR varpå räntekostnaden ökat kraftigt under året. Koncernen har säkrat viss del av sin ränteeponering genom ränteswapar varpå effekten motverkas något. Styrelsen gör bedömningen att det ej föreligger någon risk för ej planerade refinansieringsbehov givet koncernens starka finansiella position och underliggande hyresavtal.

Flerårsöversikt, koncernen (belopp i kkr)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	185 482	170 027	157 549	156 484
Driftsöverskott	129 772	131 262	125 564	107 342
Resultat efter finansiella poster	-63 282	96 333	647 419	80 567
Balansomslutning 1)	3 127 854	3 219 287	3 177 764	2 510 187
Soliditet i % 2)	37	39	40	33
Räntetäckningsgrad (ggr) 3)	2	4	4	4
Belåningsgrad exkl byggnadskreditiv i % 4)	57	54	56	65

- (1) Bolagets samlade tillgångar
(2) Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.
(3) Resultat efter ränteintäkter/räntekostnader
(4) Fastighetslån/fastigheternas bokförda värde

Förslag till vinstdisposition (i kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel	511 279 526
Årets resultat	21 815 336
Vinstmedel till förfogande	533 094 863

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	40 000 000
Balanseras i ny räkning	493 094 863
Summa	533 094 863



Campus X i Umeå AB
Org nr 559014-1478

Rapport över totalresultat koncernen och resultaträkning moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2,5,6	185 482	170 027	0	0
Övriga intäkter	2,5	0	0	0	0
Totala intäkter		185 482	170 027	0	0
Driftskostnader		-28 483	-24 969	-84	-76
Reparations- och underhållskostnader		-22 325	-8 141	0	0
Övriga kostnader	7-9	-4 902	-5 655	-269	-275
Driftöverskott		129 772	131 262	-354	-351
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2, 13	-50	-126	0	-54
Bruttoresultat		129 722	131 136	-354	-405
Orealiserade värdeförändringar					
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2, 3	-131 526	0	0	0
Rörelseresultat		-1 804	131 136	-354	-405
Resultat från finansiella investeringar	10				
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 837	0	21 798	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 315	-34 803	0	-2 627
Summa resultat från finansiella investeringar		-61 478	-34 803	21 798	-2 626
Resultat efter finansiella investeringar		-63 282	96 333	21 444	-3 031
Bokslutsdispositioner	11	0	0	371	11 000
Resultat före skatt		-63 282	96 333	21 815	7 969
Skatt på årets resultat	12	10 542	-18 999	0	-1 653
Årets resultat		-52 740	77 334	21 815	6 316
Övrigt totalresultat		0	0		
Totalresultat		-52 740	77 334		

Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Vinst per aktie efter skatt, kr	-88	129
Antal aktier vid periodens slut	600 000	600 000



Campus X i Umeå AB
Org nr 559014-1478

Rapport över finansiell ställning koncernen och balansräkning moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>					
Varumärken och liknande	13	0	0	0	0
		0	0	0	0
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Förvaltningsfastigheter	14	3 088 000	3 194 965	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	643	7 678	0	0
		3 088 643	3 202 643	0	0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Aktier och andelar i dotterföretag	16	0	0	1 181 572	1 181 572
		0	0	1 181 572	1 181 572
Summa anläggningstillgångar		3 088 643	3 202 643	1 181 572	1 181 572
Omsättningstillgångar					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Kundfordringar		3 817	1 614	0	0
Fordringar hos koncernföretag		0	0	21 799	0
Skattefordringar	17	0	0	2 266	4 012
Övriga kortfristiga fordringar	17	3 178	638	518	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4 217	3 263	31	28
		11 212	5 515	24 613	4 132
Likvida medel	19	28 000	11 130	28 000	3 193
Summa omsättningstillgångar		39 212	16 644	52 613	7 325
Summa tillgångar		3 127 854	3 219 287	1 234 185	1 188 897



Campus X i Umeå AB
Org nr 559014-1478

Rapport över finansiell ställning koncernen och balansräkning moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder och eget kapital					
Eget kapital					
				Bundet eget kapital	
Aktiekapital	20	60 000	60 000	60 000	60 000
		60 000	60 000	60 000	60 000
				Fritt eget kapital	
Balanserade vinstmedel		1 147 591	1 130 258	511 280	564 963
Årets resultat		-52 740	77 334	21 815	6 316
		1 094 851	1 207 591	533 095	571 279
Summa eget kapital hänförligt till aktieägare		1 154 851	1 267 591	593 095	631 279
Långfristiga skulder och avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	22	162 872	178 776	0	0
Skulder till kreditinstitut	21	1 747 708	1 731 056	0	0
Summa långfristiga skulder		1 910 580	1 909 831	0	0
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		14 116	6 730	288	199
Skatteskulder		4 802	655	0	0
Skulder till koncernföretag		0	0	640 802	557 419
Övriga kortfristiga skulder kreditinstitut		8 350	8 352	0	0
Övriga kortfristiga skulder		4 586	2 927	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	30 570	23 201	0	0
		62 424	41 865	641 089	557 618
Summa skulder och eget kapital		3 127 854	3 219 287	1 234 185	1 188 897
Ställda säkerheter	24				
Eventualförpliktelser	25				



Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen och moderbolaget

<u>Koncernen</u>	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt moder- företagets ägare
Eget kapital 2021-12-31	60 000	1 225 257	1 285 257
Utdelning		-95 000	-95 000
Årets totalresultat		77 334	77 334
Eget kapital 2022-12-31	60 000	1 207 592	1 267 591
Utdelning		-60 000	-60 000
Årets totalresultat		-52 740	-52 740
Eget kapital 2023-12-31	60 000	1 094 852	1 154 851

<u>Moderbolaget</u>	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	60 000	659 962	719 963
Utdelning		-95 000	-95 000
Årets resultat		6 316	6 316
Eget kapital 2022-12-31	60 000	571 277	631 279
Utdelning		-60 000	-60 000
Årets resultat		21 815	21 815
Eget kapital 2023-12-31	60 000	533 093	593 095



Rapport över kassaflöden

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-1 804	131 136	-354	-405
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar	50	126	0	54
Värdering till verkligt värde	131 526	0	0	0
Övriga justeringar som ej ingår i kassaflödet	0	0	0	0
	129 772	131 262	-354	-351
Betalda räntor	-61 526	-34 803	21 798	-2 626
Betald skatt	-1 214	-3 434	1 747	-2 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	67 032	93 025	23 191	-5 763
<i>Förändring av rörelsekapital</i>				
Ökning/Minskning av rörelsefordringar (-/+)	-5 697	632	-428	-47
Ökning/Minskning av rörelseskulder (+/-)	16 414	8 603	89	199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	77 749	102 260	22 852	-5 611
Investeringsverksamhet				
Förvärv av anläggningstillgångar (-)	-17 526	-68 012	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 526	-68 012	0	0
Finansieringsverksamhet				
Erhållna koncernbidrag och utdelningar	0	0	0	36 000
Amortering skulder till kreditinstitut	-8 352	-7 827	0	0
Upptagna lån från kreditinstitut inkl. pantbrev	25 000	45 000	0	0
Upptagna ägarlån	0	0	0	0
Investeringsstöd	0	28 656	0	0
Förändring lån koncernföretag	0	0	61 956	61 751
Utbetald utdelning	-60 000	-95 000	-60 000	-95 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 352	-29 171	1 956	2 751
Ökning/Minskning av likvida medel	16 870	5 077	24 808	-2 860
Likvida medel vid årets början	11 130	6 053	3 193	6 053
Likvida medel vid årets slut	28 000	11 130	28 000	3 193



Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Allmän information

Campus X i Umeå AB med dess dotterföretag bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning i Umeå. Företaget är onoterat med säte i Umeå och ägs till hälften vardera av Wallenberg Investments AB och Fort Knox Fastighet AB. Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (kk) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisnings och värderingsprinciper

Koncernredovisningen för Campus X-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt IFRS och tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Koncernredovisningen är upprättad enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter vilka värderas till verkligt värde. De områden som innefattar hög grad av komplexa bedömningar eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen beskrivs närmare i not 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.

2.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2023 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter. Inga standarder som trätt i kraft per 1 januari 2023 har haft materiell påverkan på koncernens finansiella ställning.

2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

2.3 Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. Koncernen omfattar förutom moderbolaget de i not 16 angivna dotterbolagen. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga bolag per 31 december 2023. Alla koncerninterna mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället. Företagsförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder bestäms per den dag då kontrollen erhålls över det förvärvade företaget.

2.4 Segmentsredovisning

Eftersom Campus X i Umeå AB inte är ett noterat företag tillämpas inte IFRS 8. Information lämnas i enlighet med årsredovisningslagen om nettoomsättningens och rörelseresultatets fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader.



Redovisningsprinciper och noter**2.5 Rörelsens intäkter**

Hysesavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal enligt 2.6 nedan. Hyresintäkterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Övriga intäkter redovisas till verkligt värde av vad bolaget erhållit eller kommer att erhålla. Det innebär att bolaget redovisar intäkter till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättning i likvida medel vid leverans. Avdrag görs med lämnade rabatter.

Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

2.6 Leasing

Koncernen har endast signifikanta leasingavtal som leasinggivare i och med de hyresintäkter som bolaget har vilka kommenteras under punkt 2.5 ovan.

2.7 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehåller i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudregel vid värdebedömning har kassaflödesanalys använts i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknats. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år, se vidare not 3.1. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

2.8 Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Pågående fastighetsprojekt klassificeras som materiella anläggningstillgångar till dess att projekten är slutförda. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. Genomförda hyresgästpassningar kostnadsförs bortsett från det som anses vara värdehöjande. Ränteutgifter hänförliga till ny-, till- eller ombyggnadsprojekt aktiveras efter individuell bedömning.

Materiella anläggningstillgångar avskrivs enligt plan över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider i procent:

Inventarier och verktyg: 10-20%

För de immateriella tillgångarna så tillämpas avskrivning om 20% per år.

2.9 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och finansiella tillgångar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten klassificeras enligt nedan.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Nedan presenteras de finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid på maximalt tre månader. Kontokredit hänförs till låneskulder under långfristiga räntebärande skulder.

Kundfordringar

Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftskostnad.



Redovisningsprinciper och noter

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Leverantörsskulder

Leverantörsskulders förväntade löptid är kort och skulden redovisas därför till nominellt belopp.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Övriga finansiella skulder samt derivatinstrument

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde som approximeras med nominellt belopp. Campus X i Umeå AB har ingått ett swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta. Säkringsredovisning enligt IFRS 9 samt IAS 39 har inte tillämpats. Värdeförändringen på ränteswapen samt förändringar i den underliggande skuldens upplupna anskaffningsvärde redovisas ej i rapport över totalresultat. Redovisningen blir rättvisande då den underliggande skuldens upplupna anskaffningsvärde approximeras till nominellt belopp vilket innebär att en förändring i ränteswapens värde på grund av ränteförändringar skulle motsvaras av samma förändring i den underliggande skulden värderad till upplupet anskaffningsvärde om detta inte approximerats med nominellt belopp. Ränteswaparna är per 2023-12-31 marknadsvärderade till cirka 71 Mkr i positivt värde.

2.10 Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och redovisas i balansräkningen. Genomförda bolagsförvärv redovisas som tillgångsförvärv innebärande att uppskjuten skatt som finns vid förvärvstillfället inte finns upptagna i balansräkningen. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen. Campus X-koncernen har redovisat genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i koncernens balansräkning.

2.11 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld.

2.12 Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalys är upprättade enligt indirekt metod. Driftöverskottet justeras för transaktioner som inte medför in- och utbetalningar under året samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.



Redovisningsprinciper och noter

2.13 Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Campus X i Umeå AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

Inventarier

Skillnaden mellan högsta tillåtna skattemässiga avskrivningar och planenliga avskrivningar på inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade avskrivningar utöver plan under obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition.

Not 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

3.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Kassaflödeskalkylerna baserades under 2023 på ett inflationsantagande under kalkylperioden uppgående som regel till 10 år. Som grund för beräknade framtida driftsnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att hyra ut på nytt på liknande villkor. Som underlag för bedömning av framtida kostnader används historik för varje fastighet. Även ålder, underhållsstatus och användningsområde beaktas vid bedömningen. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad. Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital före skatt och utgångspunkten för kalkylräntan är baserad på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Det valda direktavkastningskravet har hämtats från marknadsinformation från den aktuella marknaden och har därefter anpassats med hänsyn till fastighetens status vid kalkylperiodens slut.



Redovisningsprinciper och noter

Följande genomsnitt av värde drivande faktorer av avgörande betydelse har använts vid beräkningarna:

- Avkastningskravet (viktad kalkylränta) år 1-10 4-6%
- Avkastningskravet (viktad kalkylränta) efter år 10: 5-7%
- Framtida årlig tillväxt (inflation) 2%

Utöver de antaganden som ligger inom ramen för själva värderingsmodellen, har därefter en manuell justering gjorts på fastighetsnivå baserat på tre huvudsakliga parametrar:

- Fastighetens läge
- De förväntade hyresgästernas uppskattade betalningsförmåga
- Kommande, ännu ej konstaterade, förändringar i hyreskontraktstrukturen

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

Not 4 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Koncernen är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

Ränterisk

Swapavtal ingås där rörlig ränta ersätts med fast ränta för att minska ränterisken.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Koncernens refinansierings- och likviditetsrisk bedöms som liten. Baserat på finansieringens struktur så är det styrelsens bedömning att det ger en mer rättvisande bild att redovisa de delar som ej amorteras kommande år som långfristiga istället för kortfristiga trots att lånen förfaller inom ett år.

Kredit- och motpartsrisk

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

Not 5 RAPPORTERING PER SEGMENT

Eftersom Campus X i Umeå AB inte är ett noterat företag tillämpas inte IFRS 8. Information lämnas i enlighet med årsredovisningslagen om nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader. Styrelsen har gjort bedömningen att det ej finns betydliga skillnader mellan verksamhetsgrenar inom bolaget. Som grund för detta är bland annat att samtliga fastigheter är förvaltningsfastigheter samt är belägna inom Umeå.



Redovisningsprinciper och noter

Not 6 HYRESAVTAL

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt avseende lokaler ingås normalt på 3 till 20 år och indexregleras. Hyreskontrakt avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp kontraktet med 3 månaders uppsägningstid.

Not 7 PERSONAL

Koncernen har inga anställda och inga arvoden har betalats ut till styrelseledamöter under räkenskapsåret. Styrelsen består av sex ledamöter varav två är kvinnor.

Not 8 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNBOLAG

Under året har moderbolaget fakturerat 0 (0) till koncernföretag avseende förvaltning.

Not 9 ARVODEN TILL REVISORER

Ernst & Young AB
Revisionsuppdraget
Övriga uppdrag
Summa

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
	164	223	43	44
	0	0	0	0
	<u>164</u>	<u>223</u>	<u>43</u>	<u>44</u>

Not 10 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

Anteciperad utdelning
Summa resultat från andelar i koncernföretag

Externa ränteintäkter
Interna ränteintäkter
Summa ränteintäkter

Externa räntekostnader
Summa räntekostnader

Inteckningskostnader

Summa resultat från finansiella investeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	21 837	0	21 798	0
	0	0	0	1
	<u>21 837</u>	<u>0</u>	<u>21 798</u>	<u>1</u>
	-83 315	-33 977	0	-2 627
	<u>-83 315</u>	<u>-33 977</u>	<u>0</u>	<u>-2 627</u>
	0	-826	0	0
	<u>-61 478</u>	<u>-34 803</u>	<u>21 798</u>	<u>-2 626</u>

Not 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Erhållna koncernbidrag
Lämnade koncernbidrag
Summa

	Moderbolaget	
	2023	2022
	21 799	11 000
	-21 428	0
	<u>371</u>	<u>11 000</u>



Redovisningsprinciper och noter

Not 12 SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt	15 890	-12 759	0	0
Aktuell skatt	-5 348	-6 240	0	-1 653
Summa	10 542	-18 999	0	-1 653
Redovisat resultat före skatt	-63 282	96 333	21 815	7 969
Skatt hänförlig till gällande skattesats, 20,6%	13 036	-19 845	-4 494	-1 642
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter eller ej bokförda kostnader	6	15	4	0
Ej avdragsgilla kostnader eller ej bokförda intäkter	-25	-1 060	0	-11
Ränteavdragsbegränsningar och ränteutjämning	-4 654	0	4 491	0
Övriga justeringar	2 179	1 890	0	0
Redovisad skattekostnad	10 542	-18 999	1	-1 653
<i>effektiv skattesats koncernen %</i>	<i>17</i>	<i>20</i>		
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen				
Obeskattade reserver	-577	-928	0	0
Förvaltningsfastigheter	16 467	-11 830	0	0
Summa	15 890	-12 759	0	0

Styrelsen gör bedömningen att det är osannolikt att sparade räntenetton om 4 654 kan utnyttjas kommande år varpå ingen uppskjuten skattefordran redovisas för dessa.

Not 13 VARUMÄRKEN OCH LIKANDE	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	271	271	271	271
Årets investeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271	271	271	271
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-271	-217	-271	-217
Årets avskrivningar	0	-54	0	-54
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-271	-271	-271	-271
Restvärde enligt plan	0	0	0	0



Redovisningsprinciper och noter

Not 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2023	2022
Ingående balans	3 194 965	3 044 679
Årets investeringar	0	0
Omklassificering	24 561	150 286
Värdeförändring	-131 526	0
Utgående balans	3 088 000	3 194 965

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter och värderas till verkligt värde. Värdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt med användning av kassaflödesanalyser där driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknats. I not 2.7 framgår en beskrivning av värderingsmetodiken och i not 3 finns en beskrivning av värderingsantagandena.

Not 15 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Pågående nyanläggningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 678	118 608	0	0
Årets investeringar	24 561	68 012	0	0
Erhållna offentliga stöd	0	-28 656	0	0
Omklassificering	-31 596	-150 286	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	643	7 678	0	0
Inventarier, verktyg och installationer				
	2023	2022	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 674	0	0
Omklassificering	0	-1 674	0	0
Årets investeringar	0	0	0	0
Årets utranering	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	-1 146	0	0
Omklassificering	0	1 146	0	0
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	0	0	0
Restvärde enligt plan inventarier	0	0	0	0
Summa restvärde enligt plan	643	7 679	0	0



Redovisningsprinciper och noter

Not 16 AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	1 181 572	1 181 572
Utgående bokfört värde	1 181 572	1 181 572

AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	Andelar	Bokfört
	i %	värde
Campus X Centrum AB, org. nr 556651-1233	100	268 637
Campus X Design AB, org.nr 556679-0704	100	674 536
Campus X Bostäder AB, org.nr 556741-3140	100	194 224
Campus X Utbildning AB, org.nr 556915-7638	100	44 175
Summa		1 181 572

Not 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Skattefordringar	0	0	2 266	4 012
Övriga fordringar	3 178	638	518	93
Summa	3 178	638	2 784	4 105

Not 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda kostnader	2 827	1 871	31	29
Upplupna intäkter	1 390	1 392	0	0
Summa	4 217	3 263	31	29

Not 19 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 28 000 (11 130) i koncernen samt 28 000 (3 193) i moderbolaget och består till 28 000 (3 193) av moderbolagets tillgodohavande gentemot bank på grund av koncernkontostruktur.

Not 20 AKTIEKAPITAL

	Antal	Röster	Kapital
Serie A (kvotvärde 100 kr)	600 000 st	600 000	60 000
Summa	600 000 st	600 000	60 000

Not 21 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Baserat på finansieringens struktur så är det styrelsens bedömning att det ger en mer rättvisande bild att redovisa de delar av bolagets skulder som ej amorteras kommande år som långfristiga istället för kortfristiga trots att lånen förfaller inom ett år.

Nedan anges säkerheter till kreditinstitut.

	2023	2022
Skuld till kreditinstitut	1 882 461	1 882 461
Fastighetsinteckningar		



Redovisningsprinciper och noter

Not 22 UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Skatt avseende:				
<u>Obeskattade reserver i koncernföretag</u>				
Ingående balans	7 723	6 794	0	0
Förändring under året	577	928	0	0
Utgående balans	8 300	7 723	0	0
<u>Skillnaden mellan fasigheternas bokförda och skattemässiga värde</u>				
Ingående balans	171 038	159 208	0	0
Förändring under året	-16 467	11 830	0	0
Utgående balans	154 571	171 038	0	0
Summa	162 872	178 776	0	0

Samtliga uppskjutna skatter i koncernen har värderats till gällande skattesats.

Not 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna räntekostnader	115	0	0	0
Övriga upplupna kostnader	2 129	1 693	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	28 326	21 508	0	0
Summa	30 570	23 201	0	0

Not 24 STÄLLDA SÄKERHETER	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<u>Avseende skulder till kreditinstitut</u>				
Fastighetsinteckningar	1 882 461	1 882 461	0	0
Summa	1 882 461	1 882 461	0	0

Not 25 EVENTUALFÖRPLIKTELSE	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
	28 658	28 658	inga	inga

Not 26 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående och närståendes bolag som förekommit bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Campus X i Umeå AB eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransaktion genomförd av Campus X i Umeå AB som var eller är ovanlig till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2023.

Not 27 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång som påverkar bedömningen av Campus X i Umeå ABs finansiella ställning.



Redovisningsprinciper och noter

Not 28 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel	511 279 526
Årets resultat	<u>21 815 336</u>
Vinstmedel till förfogande	<u>533 094 863</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	40 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>493 094 863</u>
Summa	<u>533 094 863</u>

Dagen för min digitala signatur



Jonas Ragnarsson
Ordförande



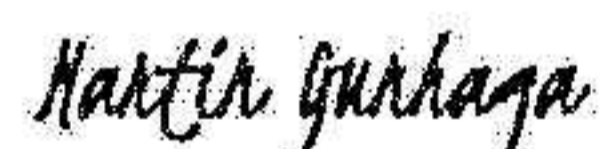
Ingrid Sundström



Markus Skog Olsson



Dick Lundqvist

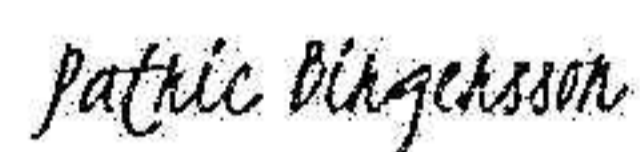


Martin Gunhaga



Johanna Olsson

Min revisionsberättelse har avgivits dagen för min digitala signatur



Patric Birgersson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513936389

Dokument

2024061337349

Campus X i Umeå AB - Årsredovisning, final
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-03-27 15:36:39 CET (+0100) av Markus
Olsson (MO)
Färdigställt 2024-03-27 17:11:33 CET (+0100)

Signerare

Markus Olsson (MO)
Fort Knox
Personnummer 197511258530
markus@fort-knox.se
+46706738331



Markus Olsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Markus Skog Olsson"
Signerade 2024-03-27 15:44:47 CET (+0100)

Martin Gunhaga (MG)
Personnummer 760116-7815
martin@fort-knox.se



Martin Gunhaga

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Erik Martin Gunhaga"
Signerade 2024-03-27 15:37:23 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513936389

2024061337350

Jonas Ragnarsson (JR)
Personnummer 620426-6610
jonas.ragnarsson@wfab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS RAGNARSSON"
Signerade 2024-03-27 16:10:56 CET (+0100)

Dick Lundqvist (DL)
Personnummer 620907-4332
dick.lundqvist@wfab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dick
Peter Lundqvist"
Signerade 2024-03-27 16:24:04 CET (+0100)

Johanna Olsson (JO)
Personnummer 710719-8546
johanna@fort-knox.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA OLSSON"
Signerade 2024-03-27 15:44:37 CET (+0100)

Patric Birgersson (PB)
Personnummer 651017-6230
patric.birgersson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Patric Birgersson"
Signerade 2024-03-27 17:11:33 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513936389

2024061337351

Ingrid Sundström (IS)
Personnummer 580410-5947
ingrid.sundstrom@wfab.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ingrid Sundström'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID SUNDSTRÖM"
Signerade 2024-03-27 16:15:03 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

2024061337352

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Campus X i Umeå AB, org. nr 559014-1478

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Campus X i Umeå AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 felaktig-

het som beror på fel, 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 och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Campus Xi Umeå AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 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

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Umeå den 27 mars 2024

Patric Birgersson
Auktoriserad revisor

2024061337353

Pannan dokumentmärke: 2CMK11-VN1CC-5ID1T-AGWGN-FC717-101 65

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2024061337354

Anders Patric Birgersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19651017xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-27 16:56:28 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>