
ÅRS- REDOVISNING 2024

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 2025-03-27. Årsstämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Umeå den 27 maj 2025



John Valfridsson

ÅRS- REDOVISNING 2024

Styrelsen för Campus X i Umeå AB får härmed avge årsredovisning
och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31

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 och bostäder med inriktning mot studenter.

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) färdigställts och fastigheten förhyrs av House Be. Utöver det har fokus varit på att vidareutveckla studentbostadsområdet Tvistevägen och skapa en ännu bättre boendemiljö vilket bland annat inneburit att butiken Second First öppnat på området med fokus på återbruk och vintageprodukter. Vidare har en ny detaljplan för Glättstenen 1 antagits som innebär en framtida möjlighet att tillskapa en gymnastikhall på fastigheten.

För att ge en ännu bättre upplevelse kring fastigheterna inom Campus X fattades beslut att förvaltningsuppdragen, som tidigare legat på Riksbyggen och Balticgruppen, kommer övertas av Kajeka Förvaltning AB ("Kajeka" org. nr. 559474-7783) successivt under 2025. Kajeka är ett helägt dotterbolag till Fort Knox Fastighet AB vilket skapar en fastighetsförvaltning som ligger närmare fastighetsägarnas intresse.

Finansiellt har räntorna under året successivt sjunkit vilket innebär att räntekostnaderna inför kommande år kommer att minska markant. Resultatet av de sjunkande räntorna syns ej i resultaträkningen i relation till föregående år då de ingående räntorna 2024 var högre än ingående räntor för 2023.

Flerårsöversikt, koncernen (belopp i kkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	197 345	185 482	170 027	157 549
Driftsöverskott	138 059	129 772	131 262	125 564
Resultat efter finansiella poster	74 031	-63 282	96 333	647 419
Balansomslutning 1)	3 143 877	3 127 854	3 219 287	3 177 764
Soliditet i % 2)	37	37	39	40
Räntetäckningsgrad (ggr) 3)	2	2	4	4
Belåningsgrad exkl byggnadskreditiv i % 4)	57	57	54	56

(1) Bolagets samlade tillgångar

(2) Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

(3) Rörelseresultat exkl. orealiserade värdeförändringar + finansiella intäkter/finansiella kostnader

(4) Fastighetslån/fastigheternas bokförda värde

Förslag till vinstdisposition (i kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel	493 095 616
Årets resultat	<u>26 021 549</u>
Vinstmedel till förfogande	519 117 165

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	60 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>459 117 165</u>
Summa	519 117 165



Campus X i Umeå AB
Org nr 559014-1478

Rapport över totalresultat för koncernen och resultaträkning för moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Hysesintäkter	2,5,6	197 345	185 482	0	0
Övriga intäkter	2,5	0	0	0	0
Totala intäkter		197 345	185 482	0	0
Driftskostnader		-29 773	-28 483	-90	-84
Reparations- och underhållskostnader		-23 840	-22 325	0	0
Övriga kostnader	7-9	-5 673	-4 902	-127	-269
Driftöverskott		138 059	129 772	-217	-354
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2, 13	-50	-50	0	0
Bruttoresultat		138 009	129 722	-217	-354
Orealiserade värdeförändringar					
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2, 3	405	-131 526	0	0
Rörelseresultat		138 414	-1 804	-217	-354
Resultat från finansiella investeringar	10				
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 014	21 837	25 983	21 798
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 397	-83 315	0	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-64 383	-61 478	25 983	21 798
Resultat efter finansiella investeringar		74 031	-63 282	25 765	21 444
Bokslutsdispositioner	11	0	0	266	371
Resultat före skatt		74 031	-63 282	26 032	21 815
Skatt på årets resultat	12	-17 550	10 542	-10	0
Årets resultat		56 481	-52 740	26 022	21 815
Övrigt totalresultat		0	0		
Totalresultat		56 481	-52 740		

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

Vinst per aktie efter skatt, kr	94	-88
Antal aktier vid periodens slut	600 000	600 000



Campus X i Umeå AB

Org nr 559014-1478

2025060221433

Rapport över finansiell ställning för koncernen och moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>					
Varumärken och liknande	13	0	0	0	0
		0	0	0	0
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Förvaltningsfastigheter	14	3 105 000	3 088 000	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	2 684	643	0	0
		3 107 684	3 088 643	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		3 107 684	3 088 643	1 181 572	1 181 572
Omsättningstillgångar					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Kundfordringar		4 259	3 817	0	0
Fordringar hos koncernföretag		0	0	266	21 799
Skattefordringar	17	0	0	0	2 266
Övriga kortfristiga fordringar	17	243	3 178	234	518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 034	4 217	160	31
		7 536	11 212	660	24 613
Likvida medel	19	28 658	28 000	28 000	28 000
Summa omsättningstillgångar		36 193	39 212	28 660	52 613
Summa tillgångar		3 143 877	3 127 854	1 210 232	1 234 185



Campus X i Umeå AB

Org nr 559014-1478

2025060221454

Rapport över finansiell ställning för koncernen och moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
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		1 054 851	1 147 591	493 095	511 280
Årets resultat		56 481	-52 740	26 022	21 815
		1 111 332	1 094 851	519 116	533 095
Summa eget kapital hänförligt till aktieägare		1 171 332	1 154 851	579 116	593 095
Långfristiga skulder och avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	22	173 608	162 872	0	0
Skulder till kreditinstitut	21	1 745 120	1 747 708	0	0
Summa långfristiga skulder		1 918 728	1 910 580	0	0
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		8 396	14 116	39	288
Skatteskulder		3 623	4 802	10	0
Skulder till koncernföretag		0	0	631 066	640 802
Övriga kortfristiga skulder kreditinstitut		15 900	8 350	0	0
Övriga kortfristiga skulder		3 181	4 586	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	22 716	30 570	0	0
		53 816	62 424	631 115	641 089
Summa skulder och eget kapital		3 143 877	3 127 854	1 210 232	1 234 185
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 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
Utdelning		-40 000	-40 000
Årets totalresultat		56 481	56 481
Eget kapital 2024-12-31	60 000	1 111 332	1 171 332

<u>Moderbolaget</u>	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
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	533 095	593 095
Utdelning		-40 000	-40 000
Årets resultat		26 022	26 022
Eget kapital 2024-12-31	60 000	519 116	579 116

Rapport över kassaflöden

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	138 414	-1 804	-217	-354
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar	50	50	0	0
Värdering till verkligt värde	-405	131 526	0	0
Övriga justeringar som ej ingår i kassaflödet	0	0	0	0
	138 059	129 772	-217	-354
Betalda räntor	-64 383	-61 526	25 983	21 798
Betald skatt	-7 994	-1 214	2 266	1 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	65 682	67 032	28 031	23 191
<i>Förändring av rörelsekapital</i>				
Ökning/Minskning av rörelsefordringar (-/+)	3 676	-5 697	155	-428
Ökning/Minskning av rörelseskulder (+/-)	-14 978	16 414	-249	89
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 380	77 749	27 937	22 852
Investeringsverksamhet				
Förvärv av anläggningstillgångar (-)	-18 686	-17 526	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 686	-17 526	0	0
Finansieringsverksamhet				
Erhållna koncernbidrag och utdelningar	0	0	21 799	0
Lämnade koncernbidrag och utdelningar	0	0	-21 428	0
Amortering skulder till kreditinstitut	-10 037	-8 352	0	0
Upptagna lån från kreditinstitut	15 000	25 000	0	0
Förändring lån koncernföretag	0	0	11 692	61 956
Utbetald utdelning	-40 000	-60 000	-40 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 037	-43 352	-27 937	1 956
Ökning/Minskning av likvida medel	657	16 870	0	24 808
Likvida medel vid årets början	28 000	11 130	28 000	3 193
Likvida medel vid årets slut	28 658	28 000	28 000	28 000



Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Allmän information

Campus X i Umeå AB med dess dotterföretag bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning i Umeå. Företaget är noterat med säte i Umeå och ägs till hälften vardera av Wallenberg Investments AB och Fort Knox Fastighet AB. Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (kkkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parantes 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 2024 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 2024 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 2024. 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 innehas 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 2024-12-31 marknadsvärderade till cirka 50 Mkr i negativt 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. Driftsöverskottet 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 intäkt- 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 2024 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 låten. 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

2025060221442

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	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	158	164	47	43
Övriga uppdrag	0	0	0	0
Summa	158	164	47	43

Not 10 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Anticiperad utdelning	0	0	0	0
Summa resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0
Externa ränteintäkter	26 014	21 837	25 983	21 798
Interna ränteintäkter	0	0	0	0
Summa ränteintäkter	26 014	21 837	25 983	21 798
Externa räntekostnader	-89 900	-83 315	0	0
Summa räntekostnader	-89 900	-83 315	0	0
Inteckningskostnader	-497	0	0	0
Summa resultat från finansiella investeringar	-64 383	-61 478	25 983	21 798

Not 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	266	21 799
Lämnade koncernbidrag	0	-21 428
Summa	266	371



Redovisningsprinciper och noter

2025060221443

Not 12 SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Uppskjuten skatt	-10 736	15 890	0	0
Aktuell skatt	-6 814	-5 348	-10	0
Summa	-17 550	10 542	-10	0
Redovisat resultat före skatt	74 031	-63 282	26 032	21 815
Skatt hänförlig till gällande skattesats, 20,6%	-15 250	13 036	-5 363	-4 494
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter eller ej bokförda kostnader	28	6	10	4
Ej avdragsgilla kostnader eller ej bokförda intäkter	-36	-25	0	0
Ränteavdragsbegränsningar och ränteutjämning	-4 715	-4 654	5 343	4 491
Övriga justeringar	2 423	2 179	0	0
Redovisad skattekostnad	-17 550	10 542	-10	1
<i>effektiv skattesats koncernen %</i>	24	17		
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen				
Obeskattade reserver	-513	-577	0	0
Förvaltningsfastigheter	-10 223	16 467	0	0
Summa	-10 736	15 890	0	0

Styrelsen gör bedömningen att det är osannolikt att sparade räntenetton med en skattemässig effekt motsvarande 9 369 kan utnyttjas kommande år varpå ingen uppskjuten skattefordran redovisas för dessa.

Not 13 VARUMÄRKEN OCH LIKANDE	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
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	-271	-271	-271
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-271	-271	-271	-271
Restvärde enligt plan	0	0	0	0



Redovisningsprinciper och noter

Not 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2024	2023
Ingående balans	3 088 000	3 194 965
Årets investeringar	0	0
Omklassificering	16 595	24 561
Värdet förändring	405	-131 526
Utgående balans	3 105 000	3 088 000

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdesteering. 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 värderingsmetodik och i not 3 finns en beskrivning av värderingsantagandena.

Not 15 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Pågående nyanläggningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	643	7 678	0	0
Årets investeringar	44 979	24 561	0	0
Erhållna offentliga stöd	0	0	0	0
Omklassificering	-42 938	-31 596	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 684	643	0	0

Bolaget redovisar projektrelaterade utgifter som pågående nyanläggningar under projektets utförande. I samband med att projektet avslutas görs en omklassificering i koncernen baserat på bolagets analys av de nedlagda utgifterna som antingen förvaltningsfastighet i balansräkningen eller reparations och underhållskostnad i resultaträkningen.



Redovisningsprinciper och noter

2025060221445

Not 16 AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	1 181 572	1 181 572
Utgående bokfört värde	1 181 572	1 181 572

AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	Andelar i %	Bokfört 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	
	2024	2023	2024	2023
Skattefordringar	0	0	0	2 266
Övriga fordringar	243	3 178	234	518
Summa	243	3 178	234	2 784

Not 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda kostnader	2 350	2 827	160	31
Upplupna intäkter	684	1 390	0	0
Summa	3 034	4 217	160	31

Not 19 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 28 658 (28 000) i koncernen samt 28 000 (28 000) i moderbolaget och består till 28 000 (28 000) 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.

Skuld till kreditinstitut	2024	2023
Fastighetsinteckningar	1 907 261	1 882 461



Redovisningsprinciper och noter

2025060221446

Not 22	UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Koncernen		Moderbolaget	
		2024	2023	2023	2023
	Skatt avseende:				
	<u>Obeskattade reserver i koncernföretag</u>				
	Ingående balans	8 300	7 723	0	0
	Förändring under året	513	577	0	0
	Utgående balans	8 813	8 300	0	0
	 <u>Skillnaden mellan fasigheternas bokförda och skattemässiga värde</u>				
	Ingående balans	154 571	171 038	0	0
	Förändring under året	10 223	-16 467	0	0
	Utgående balans	164 794	154 571	0	0
	Summa	173 608	162 872	0	0

Samtliga uppskjutna skatter i koncernen har värderats till gällande skattesats.

Not 23	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	Koncernen		Moderbolaget	
		2024	2023	2024	2023
	Upplupna räntekostnader	225	115	0	0
	Övriga upplupna kostnader	2 436	2 129	0	0
	Förutbetalda hyresintäkter	20 055	28 326	0	0
	Summa	22 716	30 570	0	0

Not 24	STÄLLDA SÄKERHETER	Koncernen		Moderbolaget	
		2024	2023	2024	2023
	<u>Avseende skulder till kreditinstitut</u>				
	Fastighetsinteckningar	1 907 261	1 882 461	0	0
	Summa	1 907 261	1 882 461	0	0

Not 25	EVENTUALFÖRPLIKTELSE	Koncernen		Moderbolaget	
		2024	2023	2024	2023
		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 2024.

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.



2025060221447

Redovisningsprinciper och noter

Not 28 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel	493 095 616
Årets resultat	<u>26 021 549</u>
Vinstmedel till förfogande	519 117 164

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	60 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>459 117 165</u>
Summa	519 117 165

Dagen för min digitala signatur

Johanna Olsson

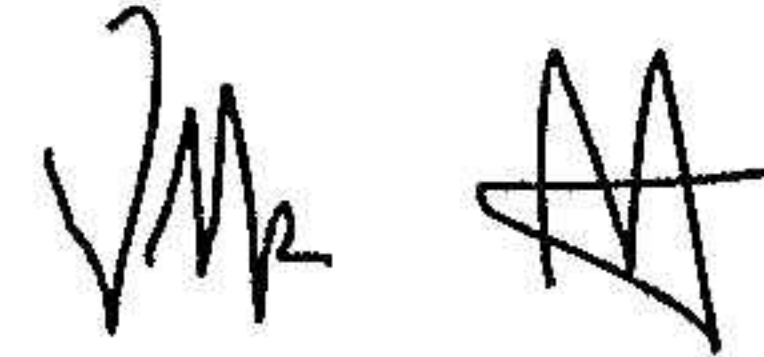
Johanna Olsson
Ordförande



Ingrid Sundström

Markus Olsson

Markus Skog Olsson



Dick Lundqvist

Martin Gunhaga

Martin Gunhaga

Jonas Ragnarsson

Jonas Ragnarsson

Min revisionsberättelse har avgivits dagen för min digitala signatur

Patric Birgersson

Patric Birgersson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542483733

Dokument

Campus Xi Umeå AB - Årsredovisning 2024
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2025-03-27 10:44:13 CET (+0100) av Markus
Olsson (MO)
Färdigställt 2025-03-27 15:18:48 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 2025-03-27 14:33:18 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 2025-03-27 14:07:45 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542483733

2025060221449

Jonas Ragnarsson (JR)
Personnummer 620426-6610
jonas@ragnarssonmail.com



Jonas Ragnarsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS RAGNARSSON"
Signerade 2025-03-27 10:54:15 CET (+0100)

Dick Lundqvist (DL)
Personnummer 620907-4332
dick.lundqvist@wallenberginvestments.com



DL

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dick
Peter Lundqvist"
Signerade 2025-03-27 11:02:27 CET (+0100)

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



Johanna Olsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA OLSSON"
Signerade 2025-03-27 11:14:38 CET (+0100)

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



Patric Birgersson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Patric Birgersson"
Signerade 2025-03-27 15:18:48 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542483733

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



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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID SUNDSTRÖM"
Signerade 2025-03-27 10:49:18 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

2025060221451

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 2024.

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 2024 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 2024 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.

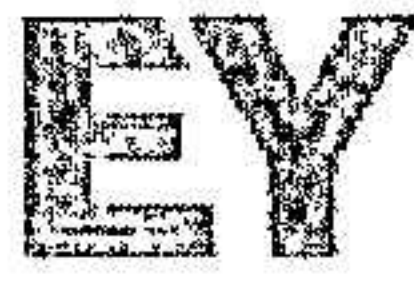
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

2025060221452

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 2024 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 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.

Umeå den 27 mars 2025

Patric Birgersson
Auktoriserad revisor

2025060221453

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."

Anders Patric Birgersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: cffb7b0940320d[...]65a3838c20bdf

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-27 14:18:23 UTC



Penneo dokumentnyckel: N8DVC-77L14-CC0D7-CDKA0-YVJSD-92L19

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.