

# Årsredovisning

för

## Castellum Fastigheter i Jönköping AB

556466-0917

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Castellum Fastigheter i Jönköping AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro den 12 juni 2024.



Per Gavelin

# Årsredovisning

för

## Castellum Fastigheter i Jönköping AB

556466-0917

Räkenskapsåret  
2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Castellum Fastigheter i Jönköping AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ingår i Region Mitt, vars verksamhet består av förvaltning av egna fastigheter. Regionens fastigheter är belägna i Växjö, Norrköping, Linköping, Jönköping och Örebro. Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning.

Företaget har sitt säte i Örebro.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året internsålt fastigheten Varuhuset 1.

### Omvärldsläget

Den allmänt höga inflationstakten samt räntehöjningar har haft påverkan på marknaden med prishöjningar på exempelvis material och el. Bolaget följer utvecklingen och anpassar sig efter rådande situation.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Corallen, org nr 556226-6527, med säte i Örebro och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, Sverige.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	72 024 176
årets vinst	39 837 792
	<b>111 861 968</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	111 861 968
	<b>111 861 968</b>

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

2024062817605

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	3	117 767	111 004
Driftskostnader		-14 327	-16 879
Underhåll		-3 118	-4 222
Fastighetsskatt		-4 855	-6 350
Uthyrning och fastighetsadministration	4, 5	-24 324	-19 377
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>		<b>71 143</b>	<b>64 176</b>
Avskrivningar	6	-11 563	-10 129
Nedskrivningar	7	-6 841	3 913
<b>Försäljning fastigheter</b>			
Försäljningsintäkter, netto	8	51 275	0
Redovisat värde	8	-67 112	0
<b>Resultat fastighetsförsäljning</b>		<b>-15 837</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>36 902</b>	<b>57 960</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	9	64	35
Finansiella kostnader	10	-19 588	-16 307
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-19 524</b>	<b>-16 272</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>17 378</b>	<b>41 688</b>
Bokslutsdispositioner	11	31 334	-37 540
<b>Resultat före skatt</b>		<b>48 712</b>	<b>4 148</b>
Betald skatt	12	0	322
Uppskjuten skatt	12	-8 874	-2 901
<b>Årets resultat</b>		<b>39 838</b>	<b>1 569</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

13

739 519

821 333

Inventarier

14

656

28

**740 175**

**821 361**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

15

97 300

97 300

**97 300**

**97 300**

**Summa anläggningstillgångar**

**837 475**

**918 661**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar

2 311

2 311

Övriga fordringar

1 185

524

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 972

3 996

**5 468**

**6 831**

**Summa omsättningstillgångar**

**5 468**

**6 831**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**842 943**

**925 492**

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

**120**

**120**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

72 024

70 455

Årets resultat

39 838

1 569

**111 862**

**72 024**

**Summa eget kapital**

**111 982**

**72 144**

**Obeskattade reserver**

16

8 979

16 539

#### **Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

17

71 254

62 381

**Summa avsättningar**

**71 254**

**62 381**

#### **Långfristiga skulder**

18

Skulder till koncernföretag

192 600

328 600

**Summa långfristiga skulder**

**192 600**

**328 600**

#### **Kortfristiga skulder**

18

Leverantörsskulder

1 058

1 699

Skulder till koncernföretag

426 052

420 224

Övriga kortfristiga skulder

8 369

6 793

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

22 649

17 112

**Summa kortfristiga skulder**

**458 128**

**445 828**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**842 943**

**925 492**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>70 455</b>	<b>70 575</b>
Årets resultat			1 569	1 569
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>72 024</b>	<b>72 144</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>72 024</b>	<b>72 144</b>
Årets resultat			39 838	39 838
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>111 862</b>	<b>111 982</b>

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 1000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Utöver koncernbidrag föreslås ej någon utdelning.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftsöverskott	71 143	64 176
Erhållen ränta	64	35
Erlagd ränta	-19 588	-16 307
Betald skatt	0	-6 235
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>51 619</b>	<b>41 669</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	1 363	1 719
Förändring av leverantörsskulder	-641	-2 587
Förändring av kortfristiga skulder	12 941	47 931
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>65 282</b>	<b>88 732</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-4 330	-44 404
Försäljning av fastigheter	51 275	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>46 945</b>	<b>-44 403</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	-136 000	-9 500
Erhållna koncernbidrag	23 773	0
Lämnade koncernbidrag	0	-34 829
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-112 227</b>	<b>-44 329</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Castellum Fastigheter i Jönköping AB är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Corallen, org nr 556226-6527 med säte i Örebro och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg. Castellum AB är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap och upprättar koncernredovisning för koncernen.

### Grunder för redovisningen

Bolagets räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

### Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med aktuellt regelverk och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där det framförallt görs uppskattningar och bedömningar är nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov av fastigheter och gränsdragning mellan om investeringar ska kostnadsföras eller aktiveras.

### Intäkter

Hysesintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter resultatförs i den period de avser.

### Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta och andra lånerelaterade kostnader. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras fördelat på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilket är kontantreglerat och utbetalas som ej pensionsgrundande lön, redovisas i takt med måluppfyllelse och programmets löptid.

Vad avser pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som antingen avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Kostnaden motsvarar de erlagda avgifterna.

### **Inkomstskatter**

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är nominellt 20,6 % och fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I bolaget föreligger temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde. Förändring redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Bolaget har redovisat samtliga under året genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv, innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

#### ***Aktuell skatt***

Utöver uppskjuten skatt redovisas även aktuell skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga
- skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt
- befintliga underskottsavdrag

I posten ingår även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

### **Leasingavtal**

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal och redovisningen av dessa framgår av principerna för intäkter samt not 3.

Tomträttsavtal redovisas som ett operationellt leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där bolaget är leasetagare. Avtalen redovisas som operationella leasingavtal där erlagda betalningar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### **Förvaltningsfastigheter**

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt för försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av bolagets ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen per kontraktsdag såvida detta inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Förvaltningsfastigheter har upptagits till anskaffningsvärde med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Pågående nyanläggningar har upptagits med nedlagda utgifter. Tillkommande utgifter aktiveras endast om de förbättrar den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar redovisas i moderbolaget avseende förvaltningsfastigheter baserat på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. På under året anskaffade och färdigställda tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt eller tidpunkt för färdigställanden. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av. Förvaltningsfastigheter skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader 1 %  
Byggnadsinventarier 10 %  
Markanläggningar 5 %  
Markinventarier 10 %

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar enligt skattelagstiftningen.

### **Nedskrivningar**

Redovisat värde på moderbolagets förvaltningsfastigheter prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, d v s ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avdrag för avskrivningar som skulle gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt i balansräkningen sker återföringen direkt mot eget kapital. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller kvartalsvis om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

### **Inventarier**

Inventarier, vilka har klassificerats som materiella anläggningstillgångar, har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivning sker med 20 % årligen.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

### **Likvida medel**

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

### ***Fordringar***

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

### ***Skulder***

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Krediterna från Castellum AB löper formellt sett med tre månaders uppsägningstid men är baserade på Castellum ABs långfristiga upplåning, varför lånen klassificeras som långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

### **Kapitaltransaktioner**

#### ***Aktieägartillskott***

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

#### ***Utdelning***

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning.

#### ***Koncernbidrag***

Byte av redovisningsprincip har skett under året och bolaget redovisar nu koncernbidrag enligt alternativregeln istället för huvudregeln. Detta innebär att koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som en bokslutsdisposition och inte över eget kapital. Effekten av bytet har medfört att eget kapital är oförändrat avseende historiska siffror men att koncernbidraget och skatteeffekten flyttats från Eget kapital till resultaträkningen i jämförelsesiffrorna. Då inga väsentliga effekter uppstått har ingen separat notupplysning avseende byte av redovisningsprincip upprättats.

#### ***Avsättningar***

Avsättningar är skulder som är ovissa vad gäller förfallotidpunkt eller belopp. Avsättning bokförs i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### ***Transaktioner med närstående***

Bolaget är finansierat via lån från moderbolaget. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturerings av vissa driftskostnader där respektive dotterbolag debiteras sin andel av totalkostnaden.

#### ***Kassaflödesanalys***

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

## Not 2 Transaktioner med närstående

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp av administration	3 128	2 774
	<b>3 128</b>	<b>2 774</b>

## Not 3 Hyresintäkter

	2023	2022
Avtalade hyresintäkter år 1	101 973	108 428
Avtalade hyresintäkter år 2-5	191 827	231 343
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	47 263	65 452
	<b>341 063</b>	<b>405 223</b>

Hyresintäkterna utgörs av kontrakterade hyror samt tillägg som vidaredebiteras hyresgästerna såsom värme och fastighetsskatt. Hyrorna räknas vanligen upp med index alternativt minimiuppräknning med fast procentsats.

## Not 4 Personal och styrelse

	2023	2022
<b>Medelantal anställda</b>		
Kvinnor	5	5
Män	16	13
	<b>21</b>	<b>18</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	12 244	10 971
	<b>12 244</b>	<b>10 971</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga anställda	3 949	3 542
	<b>3 949</b>	<b>3 542</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>16 193</b>	<b>14 513</b>

Någon ersättning till styrelsen har ej utgått.

## Not 5 Arvode till revisorer

Kostnad för revision redovisas i Castellum Mitt AB.

### Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	6 716	6 597
Byggnadsinventarier	3 724	3 116
Markanläggningar	924	276
Markinventarier	152	122
Kontorsinventarier	44	15
Servicebilar	3	3
	<b>11 563</b>	<b>10 129</b>

### Not 7 Nedskrivningar

	2023	2022
Byggnader, återföring av nedskrivningar	2 350	3 913
Utrangering av byggnad	-9 191	0
	<b>-6 841</b>	<b>3 913</b>

### Not 8 Försäljning av fastigheter

Internförsäljning av fastigheten Varuhuset 1.

Resultat fastighetsförsäljning

	2023	2022
Försäljningsintäkt fastighet	51 245	0
Bokfört värde såld fastighet	-67 112	0
	<b>-15 866</b>	<b>0</b>

### Not 9 Finansiella intäkter

	2023	2022
Ränteintäkter externt	15	34
Övriga finansiella intäkter	49	1
	<b>64</b>	<b>35</b>

### Not 10 Finansiella kostnader

	2023	2022
Räntekostnader koncernföretag	19 581	16 295
Räntekostnader externt	7	12

**19 588**                      **16 307**

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Återföring av periodiseringsfonder	0	5
Erhållna koncernbidrag	23 773	0
Lämnade koncernbidrag	0	-34 829
Överavskrivningar	7 561	-2 716
	<b>31 334</b>	<b>-37 540</b>

## Not 12 Inkomstskatt

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 20,6 %. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga
- skattemässiga avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt
- befintliga underskottsavdrag

Den uppskjutna skatten är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas vid en direktförsäljning av fastigheterna, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs.

Den totala skatten kan avvika från nominell skatt i det fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar.

### Avstämning mellan inkomstskatt baserad på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

	2023		2022	
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		48 712		4 148
Skatt enligt gällande skattesats,	20,60	-10 035	20,60	-854
Ej avdragsgilla kostnader	1,29	-628	1,01	-42
Ej skattepliktiga intäkter	-0,02	10	0,02	-1
Ej avdragsgill ränta	3,01	-1 466	37,55	-1 557
Försäljning fastighet	-6,66	3 246	0,00	0
Föregående års underskott	0,00	0	10,75	-446
Föregående års skatt	0,00	0	-7,76	322
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>18,22</b>	<b>-8 874</b>	<b>62,17</b>	<b>-2 579</b>

### Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	970 860	926 619
Investeringar i ny-, till-, och ombyggnationer	3 654	44 241
Försäljningar/utrangeringar	-101 874	0
Omklassificeringar	3 212	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>875 852</b>	<b>970 860</b>
Ingående avskrivningar	-144 689	-134 415
Försäljningar/utrangeringar	28 627	0
Omklassificeringar	-6 105	0
Årets avskrivningar	-11 516	-10 111
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-133 683</b>	<b>-144 526</b>
Ingående nedskrivningar	-5 000	-9 076
Försäljningar/utrangeringar	2 350	0
Återförda nedskrivningar	0	3 913
Omklassificeringar	0	163
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 650</b>	<b>-5 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>739 519</b>	<b>821 333</b>
<b>Uppgifter om verkligt värde</b>		
Verkligt värde	1 181 285	1 376 813
Bokfört värde byggnad	574 057	562 423
Bokfört värde mark och markanläggning	64 125	85 409
	<b>638 182</b>	<b>647 832</b>
Bokfört värde byggnads- och markinventarier	39 944	23 181
Bokfört värde pågående investeringar	61 393	150 320
	<b>101 337</b>	<b>173 501</b>

Verkligt värde är fastställt genom interna värderingar, motsvarande nivå 3 i värderingshierarkin. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflödesmodell där framtida intjäningsförmåga, restvärde samt marknadens avkastningskrav bedöms individuellt för varje fastighet. Pågående investeringar värderas enligt samma princip, men med avdrag för återstående investeringar. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.

2024062817612

#### Not 14 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 132	2 133
Inköp	675	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-1
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 808</b>	<b>2 132</b>
Ingående avskrivningar	-2 104	-2 086
Årets avskrivningar	-47	-18
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 151</b>	<b>-2 104</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>656</b>	<b>28</b>

#### Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	97 300	97 300
	<b>97 300</b>	<b>97 300</b>

#### Not 16 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	3 202	10 763
Periodiseringsfond 2020	3 338	3 338
Periodiseringsfond 2021	2 438	2 438
	<b>8 979</b>	<b>16 539</b>

#### Not 17 Uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Specifikation uppskjuten skatteskuld</b>		
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	71 254	62 381
	<b>71 254</b>	<b>62 381</b>

## Not 18 Skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Räntebärande låneskulder som förfaller</b>		
inom ett år efter balansdagen	426 052	420 224
mellan ett till fem år efter balansdagen	36 000	328 600
senare än fem år efter balansdagen	156 600	0
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år	32 076	25 604
	<b>650 728</b>	<b>774 428</b>

Skulder till kreditinstitut avser långfristig säkerställd finansiering mot extern part. Skulder till koncernbolag utgörs av lån från Castellum AB. Dessa lån löper formellt sett med tre månaders uppsägningstid men är baserade på Castellum ABs långfristiga upplåning, varför lånen klassificeras som långfristiga. Räntekostnaden, som påförs kvartalsvis, uppgår till långgivarens vid varje tidpunkt genomsnittliga upplåningskostnad.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget Castellum AB och styrs av Castellums finanspolicy som fokuserar på låg finansiell risk, säkerställande av långfristig finansiering och likviditet samt ett lågt och stabilt räntenetto. Utnyttjade krediter består i huvudsak av revolverande krediter under långfristiga lånelöften vilket medför stor flexibilitet vid val av räntebas, ränteperiod och kapitalbindning. Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur.

En ökning av marknadsräntan med 1%-enhet beräknas medföra en kostnadsökning om 578 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

## Räntebärande skulder

Skulder till koncernföretag	618 652	748 824
	<b>618 652</b>	<b>748 824</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	17 733	10 133
Upplupna förvaltningskostnader	2 104	3 530
Upplupna lönekostnader	2 812	2 494
Upplupna kostnader i projekt	0	955
	<b>22 649</b>	<b>17 112</b>

2024062817613

**Not 20 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	27 000	327 512
	<b>27 000</b>	<b>327 512</b>

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gavelin  
Styrelseledamot

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

Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

# Verification

Transaction 09222115557518810459

## Document

500040 Castellum Fastigheter i Jönköping AB 230101-231231.pdf  
Main document  
19 pages  
*Initiated on by Sandra Tern (ST)*  
*Finalised on 2024 05 31 13:09:30 CEST (+0200)*

## Initiator

Sandra Tern (ST)  
*sandra.tern@castellum.se*

## Signatories

Harald Jagner (HJ)  
*ID number 19710330 4817*  
*h.jagner@de:oitte.se*



*The name returned by Swedish BankID was "HARALD JAGNER"*  
*Signed 2024 05-31 13 09 30 CEST (+0200)*

Per Gavelin (PG)  
*ID number 19780124-6658*  
*per.gavelin@castellum.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Per Goran Gavelin"*  
*Signed 2024 05 30 16:22:09 CEST (+0200)*

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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Castellum Fastigheter i Jönköping AB  
organisationsnummer 556466-0917

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Castellum Fastigheter i Jönköping AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Castellum Fastigheter i Jönköping ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Castellum Fastigheter i Jönköping AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Castellum Fastigheter i Jönköping AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Castellum Fastigheter i Jönköping AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 2024

Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

2024062817615

# 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."

## HARALD JAGNER

Undertecknare

Serienummer: bf27a7b2523978[...]8804dbdbb2c10

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-31 10:51:45 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>

Penneo dokumentnyckel: Z06WG-IZB8W-X4KH0-3SX76-CMLKB-8Z2ET