

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Regeringsgatan 3

559154-9828

Räkenskapsåret

2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Fastighets AB Regeringsgatan 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-07-07. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 1/7 2022



Jakob Mörndal

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Regeringsgatan 3**  
559154-9828

Räkenskapsåret

2021

**Innehållsförteckning**

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

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Regeringsgatan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Fastighets AB Regeringsgatan 3 äger aktier i dotterbolag vars uppgift är att förvalta, förvärva och utveckla kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av kommersiella fastigheter som är belägna i Turku, Tampere och Helsingfors.

Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget förvärvat samtliga andelar i den finska fastighetskoncernen Kielo AB. Portföljen omfattar 22 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om ca 237 000 kvm. Förvärvspriset uppgick till 6,5 mdkr. Fastigheterna ligger i Finlands mest attraktiva tillväxtcentra och snabbast växande universitetsorter och byggnaderna, där merparten är byggda efter år 2000, har moderna flexibla kontorslokaler med ett brett utbud av tjänster och faciliteter som konferens och coworkingtor. Fastighets AB Regeringsgatan 3 har även inom koncernen avyttrat nio fastigheter lokaliserade i Jyväskylä men en sammanlagd uthyrningsbar area om ca 67 000 kvm. Försäljningspriset uppgick till 2,1 mdkr.

### Coronapandemin

Under våren 2020 utbröt en pandemi av coronaviruset covid-19. Pandemin har resulterat i en global kris som drabbat individer, verksamheter och branscher - ingen är opåverkad. Verksamheter har tvingats stänga ner eller behövt anpassa sig till en mer smittsaker vardag, som för många innebär att arbete sköts hemifrån. Vissa branscher har haft svårt att klara sig och behövt hjälp av olika typer av statliga stödpaket. Under pågående pandemi är det inte möjligt att uppskatta hur länge utbrottet kommer påverka samhället och hur djupgående effekter krisen kan få. Castellum har hittills klarat de extrema förändringarna i omvärlden som coronapandemin har medfört på ett bra sätt.

### Ägarförhållanden

Fastighets AB Regeringsgatan 3 är ett helägt dotterbolag till Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg är moderbolag och upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Castellum AB är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	46 297 956
årets vinst	49 089 898
	<b>95 387 854</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	95 387 854
---	------------

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

2022071420192

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
Tkr			
Tomträttsavgäld		1	0
Uthyrning och fastighetsadministration	2, 3	-3	-159
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>		<b>-2</b>	<b>-159</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2</b>	<b>-159</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	104 850	0
Finansiella intäkter	5	109	21 867
Finansiella kostnader	6	-59 709	-10 874
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>45 250</b>	<b>10 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>45 248</b>	<b>10 834</b>
Bokslutsdispositioner	7	2 340	-2 340
<b>Resultat före skatt</b>		<b>47 588</b>	<b>8 494</b>
Akutell skatt		1 502	-1 502
Uppskjuten skatt		0	-5 584
<b>Årets resultat</b>		<b>49 090</b>	<b>1 408</b>

## Balansräkning

Tkr

Not                      2021-12-31                      2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier och andelar

8, 9                      2 323 570                      585 174

2 323 570                      585 174

**Summa anläggningstillgångar**

**2 323 570                      585 174**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos Koncernföretag

2 690                      2 688

Övriga kortfristiga fordringar

7 163                      0

Övriga fordringar

264                      0

**10 117                      2 688**

##### *Likvida medel*

504 995                      39

**Summa omsättningstillgångar**

**515 112                      2 727**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**2 838 682                      587 901**

## Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		46 298	9 835
Årets resultat		49 090	1 408
		95 388	11 243
<b>Summa eget kapital</b>		95 438	11 293
Obeskattade reserver	10	0	2 340
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till koncernföretag		2 685 508	553 793
<b>Summa långfristiga skulder</b>		2 685 508	553 793
<b>Kortfristiga skulder</b>	11		
Skulder till koncernföretag		50 557	18 973
Aktuella skatteskulder		0	1 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 179	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		57 736	20 475
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		2 838 682	587 901

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>50</b>	<b>5 768</b>	<b>5 818</b>
Årets resultat		1 408	1 408
Koncernbidrag		4 066	4 066
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>50</b>	<b>11 243</b>	<b>11 293</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>11 243</b>	<b>11 293</b>
Årets resultat		49 090	49 090
Aktieägartillskott		35 056	35 056
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>95 389</b>	<b>95 439</b>

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 500 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.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftsöverskott	-2	-159
Finansiella intäkter	109	21 867
Finansiella kostnader	-59 709	-10 874
Betald skatt	1 502	-196
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-58 100</b>	<b>10 638</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 429	-2 676
Förändring av kortfristiga skulder	37 261	18 975
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-28 268</b>	<b>26 937</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag	-2 138 396	-73 094
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 138 396</b>	<b>-73 094</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	2 131 714	47 346
Utdelning	504 850	0
Lämnade koncernbidrag	0	-1 200
Aktieägartillskott	35 056	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 671 620</b>	<b>46 146</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>504 956</b>	<b>-11</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	39	50
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>504 995</b>	<b>39</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighets AB Regeringsgatan 3 ingår i en koncern där Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg är moderbolag och upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Castellum AB är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap.

### 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

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.

### 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.

### Inkomstskatter

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är nominellt 21,4 % och fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner, såsom koncernbidrag, vilka redovisats direkt mot eget kapital då även eventuell skatteeffekt redovisas direkt mot eget kapital.

#### **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 2.

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, som främst avser personbilar, redovisas som operationella leasingavtal där erlagda betalningar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

#### **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.

eo dokumenttyckel: 5XSAQ-7KPSE-FIC66-3MB44-DNVK8-463ZE

2022071420196

### **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**

Erhållna koncernbidrag från dotterföretag redovisas som finansiell intäkt medan lämnade koncernbidrag från moderföretag till dotterföretag redovisas som ökning av andelar i koncernföretag, netto efter skatt. Dotterbolagen redovisar erhållna och lämnade koncernbidrag, samt eventuell skatteeffekt därpå, direkt i eget kapital som en ökning respektive minskning av fritt eget kapital. Detsamma gäller koncernbidrag som erhålls och lämnas mellan systerföretag inom koncernen.

#### **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 Personal och styrelse**

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått.

**Not 3 Arvode till revisorer**

Ersättning till revisorer debiteras moderbolaget Castellum AB.

**Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2021	2020
Erhållna utdelningar	504 850	0
Nedskrivningar	-400 000	0
	104 850	0

**Not 5 Finansiella intäkter**

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernbolag	109	0
Kursdifferenser		-21 867
	109	-21 867

**Not 6 Finansiella kostnader**

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	31 510	10 872
Kursdifferenser	28 197	0
Övriga finansiella kostnader	2	2
	59 709	10 874

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2021	2020
Förändring av periodiseringsfond	-2 340	2 340
	-2 340	2 340

2022071420197

### Not 8 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	585 174	511 137
Inköp	2 138 396	73 094
Koncernbidrag		943
Justering förvärvskostnader		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 723 570</b>	<b>585 174</b>
Ingående nedskrivningar	0	
Årets nedskrivningar	-400 000	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-400 000</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 323 570</b>	<b>585 174</b>

### Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Helsinki Salminsaarenaukio 1 AB	100	509 277
Castellum Oy	100	2 804
Kiinteistö Oy Castellum Helsinki Hämeentie 15	100	73 099
Castellum Kielo AB	100	1 702 516
Castellum Helsinki Finance Holding ABp	100	35 874
		<b>2 323 570</b>

	Org.nr	Säte
Helsinki Salminsaarenaukio 1 AB	556682-8520	Göteborg
Castellum Oy	2987458-8	Helsingfors
Kiinteistö Oy Castellum Helsinki Hämeentie 15	2713796-3	Helsingfors
Castellum Kielo AB	559118-9245	Göteborg
Castellum Helsinki Finance Holding ABp	3220837-5	Helsingfors

### Not 10 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond 2020	0	2 340
	0	2 340

### Not 11 Skulder

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Räntebärande låneskulder som förfaller</b>		
mellan ett till fem år efter balansdagen	2 685 508	553 793
inom ett år efter balansdagen		18 973
	<b>2 685 508</b>	<b>572 766</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 248 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

### Räntebärande skulder

Skulder till koncernföretag	2 685 508	572 766
Övriga ej räntebärande skulder	0	1 502
	<b>2 685 508</b>	<b>574 268</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**  
Bolaget har inga ställda säkerheter

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Göteborg

Jakob Mörndal  
Verkställande direktör

Maria Strandberg

Henrik Stadigh

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

# 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."

## JOHAN HENRIK STADIGH

Styrelseledamot

På uppdrag av: Fastighets AB Regeringsgatan 3

Serienummer: fi\_tupas:nordea:ed-

h7DTQzAGDC\_o39jCYZ80bV7gJkx72g2ngvuHIE=

IP: 217.28.xxx.xxx

2022-06-30 10:01:16 UTC



## MARIA STRANDBERG

Styrelseledamot

På uppdrag av: Fastighets AB Regeringsgatan 3

Serienummer: 19830824xxxx

IP: 217.28.xxx.xxx

2022-06-30 10:06:01 UTC



## Jakob Magnus Mörndal

Verkställande direktör

På uppdrag av: Fastighets AB Regeringsgatan 3

Serienummer: 19830524xxxx

IP: 217.28.xxx.xxx

2022-06-30 12:48:16 UTC



## HARALD JAGNER

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19710330xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2022-06-30 12:50:24 UTC



Penneo dokumentnyckel: 5XS4Q-7KPSE-FIC66-3MB44-DNVK8-4b5ZE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validate>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Regeringsgatan 3  
organisationsnummer 559154-9828

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Regeringsgatan 3 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Regeringsgatan 3s finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Regeringsgatan 3 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Regeringsgatan 3 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Regeringsgatan 3 enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 dagen som framgår enligt vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

# 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**

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19710330xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2022-06-30 12:50:24 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/validate>

2022071420200

Penneo dokumentnyckel: S8V1U-ODNSH-2N3JA-61011-10YLB-V5WAG