

Årsredovisning
för
Castella Fastigheter AB
556852-2030

Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-10.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Stefan Demirian, Styrelseledamot
2025-06-11

Styrelsen för Castella Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar aktier och andelar.
Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har i bokslutet skrivit ner fordringar på dotterbolag om ca 18 msek samt återbetalt delar av en köpeskilling om ca 13 msek för ett från tidigare år sålt bolag. Båda dessa kostnader är av engångskaraktär.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 16 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -35 827 | -10 198 | 93 227 | -358 | 725 |
| Balansomslutning | 168 010 | 193 698 | 188 395 | 152 438 | 131 592 |
| Soliditet (%) | 34 | 46 | 52 | 3 | 4 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 98 510 915 | -10 197 902 | 88 363 013 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -10 197 902 | 10 197 902 | 0 |
| Årets resultat | | | -31 826 891 | -31 826 891 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 88 313 013 | -31 826 891 | 56 536 122 |

Villkorade aktieägartillskott finns tillskjutna om 20 000 000 (20 000 000) kronor.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|-------------------|
| balanserad vinst | 88 313 012 |
| årets förlust | -31 826 891 |
| | 56 486 121 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 56 486 121 |
| | 56 486 121 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| | | 0 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -281 450 | -753 353 |
| | | -281 450 | -753 353 |
| Rörelseresultat | | -281 450 | -753 353 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | -31 648 769 | -4 874 506 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 196 | 328 439 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -3 898 868 | -4 898 482 |
| | | -35 545 441 | -9 444 549 |
| Resultat efter finansiella poster | | -35 826 891 | -10 197 902 |
| Bokslutsdispositioner | | 4 000 000 | 0 |
| Resultat före skatt | | -31 826 891 | -10 197 902 |
| Årets resultat | | -31 826 891 | -10 197 902 |

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Andelar i koncernföretag | 2 | 42 757 854 | 45 908 852 |
| Fordringar hos koncernföretag | 3 | 59 002 646 | 77 164 686 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 4 | 26 975 000 | 26 975 000 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 5 | 0 | 41 849 383 |
| Summa anläggningstillgångar | | 128 735 500 | 191 897 921 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|-------------------|----------------|
| Kundfordringar | | 45 636 | 0 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 34 824 283 | 0 |
| Övriga fordringar | | 2 100 207 | 203 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 285 308 | 260 610 |
| | | 37 255 434 | 260 813 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 2 019 277 | 1 539 494 |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

SUMMA TILLGÅNGAR

168 010 211 **193 698 228**

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

88 313 012

98 510 915

Årets resultat

-31 826 891

-10 197 903

56 486 121

88 313 012

Summa eget kapital

56 536 121

88 363 012

Långfristiga skulder

6

Skulder till koncernföretag

32 636 855

26 074 895

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

26 975 000

26 975 000

Övriga skulder

27 681 158

19 915 781

Summa långfristiga skulder

87 293 013

72 965 676

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 338

12 500

Övriga skulder

15 706 263

26 587 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 473 476

5 769 540

Summa kortfristiga skulder

24 181 077

32 369 540

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

168 010 211

193 698 228

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges nedan. Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet.

Finansiella instrument har värderats till anskaffningsvärdet korrigerat för eventuella nedskrivningar. Eventuellt behov av nedskrivningar beräknas på skillnaden mellan bokfört värde å ena sidan och verkligt värde med avdrag för försäljningsutgifter å andra sidan. Innehav som handlas på en aktiv marknad har behandlats som en värdepappersportfölj.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt utgörs av årets inkomstskatt på det skattepliktiga resultatet. Uppskjuten skatt utgörs av inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader, skattemässigt underskottsavdrag och andra utnyttjade skatteavdrag. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättande av årsredovisning enligt K3 krävs att antaganden görs om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen, som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår. Det görs även bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning. De uppskattningar och bedömningar som görs ses över årligen och baseras på tidigare erfarenheter men även andra faktorer som anses vara rimliga att beakta. De slutliga utfallen av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar och effekterna av ändringarna av

dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs, samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Not 2 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 45 908 852 | 28 457 700 |
| Inköp | 0 | 16 432 652 |
| Nedskrivning | -3 150 998 | -958 000 |
| Omklassificeringar | 0 | 1 976 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 42 757 854 | 45 908 852 |
| Utgående redovisat värde | 42 757 854 | 45 908 852 |

Not 3 Fordringar hos koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 77 164 868 | 70 267 072 |
| Tillkommande fordringar | 14 875 000 | 22 547 209 |
| Avgående fordringar | -9 488 040 | -17 693 015 |
| Omklassificeringar | -23 549 000 | 2 043 420 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 59 002 828 | 77 164 686 |
| Utgående redovisat värde | 59 002 828 | 77 164 686 |

Not 4 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 26 975 000 | 26 975 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 26 975 000 | 26 975 000 |
| Utgående redovisat värde | 26 975 000 | 26 975 000 |

Not 5 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 59 401 096 | 49 948 027 |
| Avgående fordringar | -41 849 383 | -2 043 420 |
| Omklassificeringar | 0 | 11 496 489 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 17 551 713 | 59 401 096 |
| Ingående nedskrivningar | -17 551 713 | 0 |
| Årets nedskrivningar | 0 | -17 551 713 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -17 551 713 | -17 551 713 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 41 849 383 |

Not 6 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen | 87 293 013 | 72 965 676 |
| | 87 293 013 | 72 965 676 |

Not 7 Eventualförpliktelser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Borgensförbindelse för skulder i dotterbolag | 8 000 000 | 8 000 000 |
| | 8 000 000 | 8 000 000 |

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut: Andelar i dotterbolag | 2 | 3 151 000 |
| | 2 | 3 151 000 |

Stockholm 2025-06-10

Stefan Demirian
Stefan Demirian

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-10

Hans Sundstrand
Hans Sundstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Castella Fastigheter AB
Org.nr 556852-2030

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Castella Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Castella Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Castella Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Castella Fastigheter AB (556852-2030)

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Castella Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Castella Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2025-06-10

Hans Sundstrand

Hans Sundstrand
Auktoriserad revisor

Castella Fastigheter AB (556852-2030)

2 (2)