

Årsredovisning
för
Castellum Väst AB
556122-3768
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Castellum Väst AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-13. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 2023-06-13



Örjan Rystedt

Årsredovisning

för

Castellum Väst AB

556122-3768

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Förändring i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen och verkställande direktören för Castellum Väst AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Castellum Väst AB, org.nr 556122-3768 är ett helägt dotterbolag till Castellum AB, org.nr 556475-5550, som är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap. Castellum Väst äger aktier i dotterbolag vars uppgift är att förvärva, förvalta samt utveckla kommersiella fastigheter med en ambition om att erbjuda attraktiva arbetsplatser till nöjda kunder. Huvudkontoret ligger i Göteborg.

Fastighetsbeståndet inom Castellum Väst utgörs främst av kommersiella fastigheter som är strategiskt belägna i centrala Göteborg, på Lindholmen, runt Göteborgs hamn samt i nära anslutning till genomfartsleder med bra kommunikationer.

Castellum Väst utgörs av en funktionsorganisation med Kommersiell förvaltning, Teknisk förvaltning, Uthyrning och Stab med fokus på förvaltning och utveckling av fastigheter. Utöver detta finns även koncerngemensamma funktioner såsom ekonomi, HR, hållbarhet och kommunikation. Förvaltningen ansvarar för kundrelationer och har geografiskt indelade kundteam som kunden kan vända sig till vid behov. Genom ett nära samarbete mellan bolag och kund, skapas goda förutsättningar för att kunna tillgodose kundens önskemål.

Liksom moderbolaget Castellum AB, arbetar även Castellum Väst med ett gediget hållbarhetsarbete där de tre dimensionerna av social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet genomsyrar hela organisationen och dess arbete.

Året i korthet

Vid räkenskapsårets utgång ägde Castellum Väst AB, samt dess dotterbolag, 164 (163) fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 993 (992) tkvm. Det sammanlagda bokförda värdet uppgick till 22 730 (22 125) Mkr. Fastigheterna inom Castellum Väst är främst avsedda för kommersiellt bruk och innefattar följande lokalslag:

Kontors - och butikslokaler
Industri -, logistik - och lagerlokaler

Det har fortsatt varit ett avvaktande agerande när det gäller rekryteringar och prioriteringar har fortsatt fått styra. Under året har staben på Castellum Väst förstärkts samt utvecklats ytterligare. En uppbyggnad har gjorts personellt där flertalet tjänster har rekryterats. Numera utgörs staben av affärsutveckling, projektutveckling, transaktion och controlling. Staben är aktivt med i utvecklingen av befintligt bestånd men har även i uppdrag att identifiera nya affärs- och projektmöjligheter utöver befintligt bestånd. Genom att samla dessa funktioner i en grupp skapas ett tydligt gemensamt affärsfokus med olika kompetenser vilket ger en snabbhet i arbetssätt och beslut för att främja vår affärsnytta och utveckling inom regionen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Castellum Region Väst innehar en geografisk spridning av sina kunder samt en spridning av kundsegment. Riskspridningen har varit fördelaktig i en tid då den nordiska fastighetsmarknaden har påverkats kraftigt av hög inflation, snabbt stigande räntor, avvaktande obligationsmarknader och en inbromsande konjunktur.

Castellum Väst har aktivt arbetat med kostnadssidan under året och särskilt prioriterat energibesparande åtgärder som en följd av de ökande energipriserna. De höga energipriserna och inflationen generellt har visserligen höjt kostnaderna men som inflationstakten bidrar med betydande intäktsökningar på grund av indexkomponenten i våra hyresavtal.

Affärsläget är utmanande men möjligheten att renodla och förbättra regionens bestånd genom försäljningar av styckefastigheter som inte ligger i linje med Castellums portföljstrategi har utnyttjats under året och fastigheten Skällared 3:49 har avyttrats.

Finansiering

Vid årets utgång uppgick det egna kapitalet till 1 943 Mkr (2 623 Mkr). Räntebärande lån uppgick till 4 117 Mkr (4 138 Mkr). Merparten av finansieringen utgörs av lån från moderbolaget Castellum AB. Räntevillkoren för dessa lån bestäms inför varje kalenderkvartal och baserar på Castellums genomsnittliga upplåningskostnad. Den genomsnittliga effektiva räntan per 31 december 2022 var 2,57% (1,82%) och den genomsnittliga bindningstiden för räntorna i den underliggande låneportföljen uppgick till 2,7 år (3,3 år).

Möjligheter och risker

De förändrade marknadsförutsättningarna innebär både utmaningar och möjligheter för den kommersiella fastighetssektorn. Göteborgsregionen går dock starkt och det finns goda möjligheter framåt. Det är en kombination av en fortvarande relativt god tillväxt tillsammans med att bolag inom utveckling- och tillverkningsindustrin inom regionen går bra som gör att denna region anses ha en stark utvecklingskaraktär. Det finns stora projektutvecklingsmöjligheter, både vad gäller enskilda fastigheter och avseende större markområden.

Kontraksstruktur

Lokalhyreskontrakt har varierade avtalsperioder, ofta mellan 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Det är vanligt förekommande att hyreskontrakten innehåller en bashyra, en indexklausul, vilket innebär en årlig förändring av hyresnivån med en fast procentsats alternativt kopplat till en indexreglering som är beroende av inflationen samt ett tillägg för lokalens andel av fastighetskostnader avseende värme, kyla och fastighetsskatt. Castellum Väst har en god riskspridning gällande lokaltyp, kontraksstorlek, förfallotid och bransch där kunden verkar.

Personal

Antalet medarbetare i Castellum region Väst uppgick vid årsskiftet till 78 medarbetare. Andelen män och kvinnor var 68% respektive 32%. För att säkerställa att bolagen i framtiden kan behålla samt attrahera rätt kompetens, arbetas aktivt med företagskulturen vilket utgör ett viktigt verktyg för att möjliggöra detta.

För att Castellum Väst ska vara organiserade på bästa sätt för att kunna möta framtidens utmaningar har ett funktionsinriktat arbetssätt implementerats under räkenskapsåret. Denna organisationsstruktur möjliggör större flexibilitet och en minskad sårbarhet i takt med att fastighetsbeståndet förändras. Den bidrar också till en ökad kunskapsöverföring inom de olika funktionerna, till interna

utvecklingsmöjligheter samt en starkt gemensam företagskultur.

Castellum Väst har en platt och kundnära organisation som präglas av ett öppet informationsflöde med tydliga mål, korta beslutsvägar och stor delaktighet i företagets verksamhet. Medarbetarsamtal genomförs årligen med samtliga medarbetare för att fastställa och följa upp gemensamma mål. Vid medarbetarsamtalet tydliggörs även behovet av kompetensutveckling som kan bidra till utveckling, både för individen och bolaget. Genom regelbundna mätningar av NMI Nöjd-Medarbetar-Index, erhålls återkoppling från medarbetarna kring den egna arbetssituationen och hur man trivs i sin arbetsmiljö.

Castellum Väst arbetar aktivt med strategisk kompetensförsörjning på olika sätt. Ambitionen är att minska vägen mellan skola och arbetsliv och därmed tas studenter emot på olika sätt.

Hållbarhetsarbete

Castellum bedriver ett hållbarhetsarbete med höga ambitioner för att långsiktigt vara en attraktiv fastighetsägare. Fastighetsbeståndet har en hög miljöprestanda vilket är av stor vikt för att säkerställa framtidens värde och lönsamhet.

Castellum Väst fortsätter att utveckla hållbara samarbeten med kunder vilket bland annat sker genom att teckna Gröna hyresavtal. I samverksavtalen fastställs en plan tillsammans med kunden i syfte att minska miljöpåverkan både avseende lokalen och fastigheten. Åtgärder tas fram i strävan om att minska avfallsmängderna, öka återvinningen samt för att minska energianvändningen i lokalerna. De Gröna hyresavtalen fungerar även som en plattform för idé- och informationsutbyte.

Inom förvaltningen har fastigheternas system för drift och uppvärmning moderniserats och effektiviserats för att minska energibehovet. Flertalet energiprojekt och moderniseringsprojekt har startats upp av förvaltningen i strävan om att energieffektivisera fastigheterna. All köpt el är 100 % förnybar (vattenkraft) och gasuppvärmda fastigheter nyttjar 100 % biogas. All fjärrvärme är fossilfri. I vår strävan att bli klimatneutrala (noll koldioxidutsläpp) senast 2030, har vi arbetat med fokus på teknik kring förnybar energi. På koncernnivå har arbetet med projektet "100 på sol" fortsatt där fokus ligger på att innan år 2025 driftsätta 100 solcellsanläggningar.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 901 011 258
årets vinst	30 337 958
	1 931 349 216
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	1 931 349 216
	1 931 349 216

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	2	186 663	180 051
Övriga intäkter		1 320	1 536
Driftskostnader		-30 252	-24 524
Underhåll		-2 944	-2 707
Tomträttsavgäld	3	-521	-521
Fastighetsskatt		-17 753	-15 040
Uthyrning och fastighetsadministration	4, 5	-28 997	-35 124
Driftsöverskott före avskrivningar		107 516	103 671
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-3 248	-297
Centrala administrationskostnader	5, 7	-20 263	-18 126
Försäljning fastigheter			
Försäljningsintäkter, netto		1 926	74 250
Redovisat värde		-942	-208 114
Resultat fastighetsförsäljning		984	-133 864
Rörelseresultat		84 989	-48 616
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	11 800	-145 545
Finansiella intäkter	9	156 845	195 470
Finansiella kostnader	10	-202 637	-158 007
Summa resultat från finansiella poster		-33 992	-108 082
Resultat efter finansiella poster		50 997	-156 698
Bokslutdispositioner	11	-5 020	-2 042
Resultat före skatt		45 977	-158 740
Aktuell skatt	12	0	-793
Uppskjuten skatt	12	-15 639	-1 299
Årets resultat		30 338	-160 832

Balansräkning
Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	13, 14	1 964 145	1 860 325
Inventarier	15	1 375	2 764
		1 965 520	1 863 089

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar	16, 17	3 166 386	3 154 575
		3 166 386	3 154 575
Summa anläggningstillgångar		5 131 906	5 017 664

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		468	256
Fordringar hos koncernföretag		2 094 914	2 948 100
Aktuella skattefordringar		2 498	0
Övriga fordringar		14 466	10 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	31 696	20 142
		2 144 042	2 979 325

Summa omsättningstillgångar		2 144 042	2 979 325
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		7 275 948	7 996 989
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

19

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10 000

10 000

Reservfond

2 000

2 000

12 000

12 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 901 011

2 772 318

Årets resultat

30 338

-160 832

1 931 349

2 611 486

Summa eget kapital

1 943 349

2 623 486

Obeskattade reserver

20

33 328

28 308

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

21

107 925

90 595

Summa avsättningar

107 925

90 595

Långfristiga skulder

Långfristiga räntebärande skulder

22

4 117 256

4 138 145

Summa långfristiga skulder

4 117 256

4 138 145

Kortfristiga skulder

22

Leverantörsskulder

3 699

1 879

Skulder till koncernföretag

1 000 000

1 058 000

Aktuella skatteskulder

0

4 385

Övriga kortfristiga skulder

18 874

14 294

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

51 517

37 897

Summa kortfristiga skulder

1 074 090

1 116 455

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 275 948

7 996 989

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	10 000	2 000	3 252 370		3 264 370
Lämnat koncernbidrag (efter skatt)			-46 052		-46 052
Lämnad utdelning			-434 000		-434 000
Årets resultat				-160 832	-160 832
Utgående eget kapital 2021-12-31	10 000	2 000	2 772 318	-160 832	2 623 486
Ingående eget kapital 2022-01-01	10 000	2 000	2 772 318	-160 832	2 623 486
Erhållet koncernbidrag (efter skatt)			6 525		6 525
Lämnad utdelning			-717 000		-717 000
Dispositon av resultat			-160 832	160 832	0
Årets resultat				30 338	30 338
Utgående eget kapital 2022-12-31	10 000	2 000	1 901 011	30 338	1 943 349

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 100 000 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.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftsöverskott	107 516	103 671
Centrala administrationskostnader	-20 263	-18 126
Erhållen ränta	139 211	132 620
Erlagd ränta	-202 637	-158 007
Betald skatt	-1 887	990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	21 940	61 148
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	832 784	990 580
Förändring av leverantörsskulder	1 820	-12
Förändring av kortfristiga skulder	-39 800	-720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	816 744	1 050 996
Investeringsverksamheten		
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-106 220	-59 429
Försäljning av fastigheter	1 926	74 250
Investeringar i kontorsinventarier	-401	-117
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 695	14 704
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-20 889	-634 050
Mottagna koncernbidrag	25 853	62 850
Lämnade koncernbidrag	-13	-58 000
Aktieägartillskott	0	-2 500
Utbetald utdelning	-717 000	-434 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-712 049	-1 065 700
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Castellum Väst AB är ett helägt dotterbolag till Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, som upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Castellum AB är noterat på NASDAQ 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. Bolaget är ett moderbolag men med hänvisning till ÅRL 7:2 upprättas ingen koncernredovisning.

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. 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 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 1 %

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

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.

Andelar i koncernföretag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser till förmån för dotterbolag, är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med IFRS 9.

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Avtalade hyresintäkter år 1	169 497	176 704
Avtalade hyresintäkter år 2-5	325 318	311 386
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	7 928	30 143
	502 744	518 234

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

Not 3 Tomträttsavgäld

	2022	2021
Avtalade framtida tomträttsavgälder		
Avtalade tomträttsavgälder år 1	521	549
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2-5	1 638	1 974
Avtalade tomträttsavgälder senare än år 5	202	550
	2 360	3 072

Not 4 Transaktioner med närstående

	2022	2021
Försäljning till koncernföretag avseende administration	76 928	56 657
Inköp från koncernföretag avseende administration	-34 094	-25 344
Koncerninterna hyror	-5 905	-10 857
	36 928	20 456

Intäkterna har nettoredovisats mot hänförliga kostnader i resultaträkningen under uthyrning och fastighetsadministration.

För ersättning till ledande befattningshavare, se not 5.

Not 5 Personal och styrelse

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16	16
Män	41	38
	57	54
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 323	2 984
Övriga anställda	41 069	33 451
	43 392	36 435
Sociala kostnader		
VD	1 291	1 653
Övriga anställda	18 425	16 259
	19 716	17 912
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	63 108	54 347

Styrelse

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter under året uppgick till 3, varav 2 kvinnor.

Företagsledning

Till verkställande direktören har under året utgått fast och rörlig ersättning med 2 243 (2 845) tkr samt förmåner med 80 (139) tkr. Verkställande direktören har en avgiftsbestämd pensionsplan, utan några andra förpliktelser för bolaget än att erlagga en årlig premie, som under räkenskapsåret uppgick till 21 (32) % av den fasta lönen. Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till lön under ett år. Avräkning från lön görs om lön eller annan ersättning erhålls från annan anställning.

Antalet ledande befattningshavare i bolaget uppgår till 9(7) varav 5(3) kvinnor och 4 (4) män.

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022	2021
Byggnader	-4 320	-7 315
Byggnadsinventarier	5 557	5 094
Markanläggningar	96	124
Markinventarier	127	148
Inventarier	1 789	2 245
	3 248	297

Not 7 Centraladministration

Centrala administrationskostnader består av kostnader för VD och ekonomichef samt kostnader för årsredovisning, revisionsarvoden m.m.

	2022	2021
Ersättning till revisionsbyråer		
Revisionsuppdrag	696	672
Övriga tjänster	95	346
	791	1 018

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Nedskrivningar andelar i dotterbolag	-400	-155 545
Återföring nedskrivningar andelar i dotterbolag	12 200	10 000
	11 800	-145 545

Not 9 Finansiella intäkter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	139 185	132 577
Ränteintäkter externt	20	30
Övriga finansiella intäkter	3	13
Erhållna koncernbidrag	17 635	62 850
	156 843	195 470

Not 10 Finansiella kostnader

	2022	2021
Räntekostnader koncernföretag	202 532	157 948
Räntekostnader externt	46	6
Övriga finansiella kostnader	60	53
	202 637	158 007

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	1 610	-1 296
Förändring av överavskrivningar	-6 630	-747
	-5 020	-2 042

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

	2022		2021	
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		45 977		-158 740
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-9 471	20,60	32 700
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	0,13	-60	-0,07	-104
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-0,74	342	0,04	65
Skatteeffekt från föregående år	0,00	0	0,13	202
Skatteeffekt på nedskrivning av andelar i dotterbolag	0,18	-82	-20,19	-32 042
Skatteeffekt av återföring nedskrivning andelar i dotterbolag	-5,47	2 513	1,30	2 060
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,03	-13	-0,01	-13
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning fastighet	2,84	-1 307	0,00	0
Skatteeffekt av försäljning fastighet	0,00	0	-2,37	-3 758
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor, N9	19,69	-9 052	-0,76	-1 204
Skattemässig effekt avseende övriga justeringar	-3,24	1 490	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	34,02	-15 639	-1,32	-2 093

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 123 578	2 333 422
Investeringar i ny-, till-, och ombyggnationer	106 220	59 429
Försäljning fastigheter	-942	-269 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 228 856	2 123 578
Ingående avskrivningar	-227 149	-266 861
Försäljning fastigheter	0	61 160
Årets avskrivningar	-22 100	-21 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-249 249	-227 149
Ingående nedskrivningar	-36 103	-59 500
Återförda nedskrivningar	33 841	23 397
Årets nedskrivningar	-13 200	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 462	-36 103
Utgående redovisat värde	1 964 145	1 860 325
Uppgifter om verkligt värde		
Verkligt värde	3 918 372	3 866 515
Bokfört värde byggnader	1 434 057	1 347 793
Bokfört värde mark och markanläggningar	338 469	338 375
	1 772 526	1 686 168
Bokfört värde byggnads och markinventarier	52 646	32 078
Pågående investeringar	138 974	142 080
	191 619	174 158

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.

Not 14 Ställda panter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	901 650	901 650
	901 650	901 650

Not 15 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 987	21 869
Inköp	401	117
Omklassificeringar	-1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 387	21 987
Ingående avskrivningar	-19 222	-16 977
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 789	-2 245
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 012	-19 222
Utgående redovisat värde	1 375	2 764

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 699 551	3 697 051
Koncernbidrag till dotterdotterbolag	11	0
Lämnat aktieägartillskott	0	2 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 699 562	3 699 551
Ingående nedskrivningar	-544 976	-399 431
Återförda nedskrivningar	12 200	10 000
Årets nedskrivningar	-400	-155 545
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-533 176	-544 976
Utgående redovisat värde	3 166 386	3 154 575

Direktägda dotterbolag framgår i not 17, medan övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Castellum Bäckagård Fastigheter AB	100 %	122 391
Eklandia Förvaltnings AB	100 %	777
Castellum Skårdal Fastighets AB	100 %	30 509
Castellum Väst Borås AB	100 %	2 433 123
Castellum Väst Hisingen AB	100 %	34 901
Säve Utveckling AB	100 %	544 685
		3 166 386

	Org.nr	Säte
Castellum Bäckagård Fastigheter AB	556461-6349	Göteborg
Eklandia Förvaltnings AB	556604-9192	Göteborg
Castellum Skårdal Fastighets AB	556464-5611	Göteborg
Castellum Väst Borås AB	556052-0693	Göteborg
Castellum Väst Hisingen AB	556052-0693	Göteborg
Säve Utveckling AB	559181-9189	Göteborg

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förprojektering	25 915	15 668
Förutbetalda försäkringspremier	53	297
Förutbetalda driftskostnader	2 464	1 664
Övriga upplupna intäkter	3 264	2 513
	31 696	20 142

Not 19 Eget kapital

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 100 000 A-aktier med en röst 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 eget 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 kapitlet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning förslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Namn		Antal aktier	Nominellt kr/aktie
Bildande, A-aktier	1969-01-08	50	100
Nyemission	1982-02-16	1 450	100
Fondemission	1995-01-01	98 500	100
		100 000	

Kapitalstruktur

Castellum Väst AB är ett dotterbolag till det noterade Castellum AB. Kapitalstruktur, riskhantering och målsättning fastställs av moderbolaget på koncernnivå. Castellumkoncernen ska ha en stabil kapitalstruktur med låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 40% och en räntetäckningsgrad om minst 3 gånger. Utöver eget kapital finns skulder i balansräkningen som i princip är ränte- och amorteringsfria och som därför till stor del kan betraktas såsom eget kapital. Fastighetsbranschen använder därför belåningsgrad som nyckeltal för kapitalstrukturen istället för soliditetsmått. Av samma skäl kan även koncernens substansvärde beräknas på olika sätt. Castellums mål utgår från tillväxt i kassaflödet och är inte direkt relaterat till substansvärdet. Målet är att kassaflödet, d v s förvaltningsresultat per aktie, ska ha en årlig tillväxt om minst 10%. I syfte att nå detta mål ska årligen nettoinvesteras för minst 5% av fastighetsvärdet vilket för närvarande motsvarar 7 670 mdkr. Alla investeringar ska bidra till tillväxtmålet i förvaltningsresultatet inom 1-2 år och ha en värdepotential om minst 10%. Försäljning av fastighet ska ske när det är affärsmässigt motiverat och när alternativ investering kan erhållas med bättre avkastning.

Not 20 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	21 101	14 472
Periodiseringsfond 2017	5 704	5 704
Periodiseringsfond 2019	881	881
Periodiseringsfond 2020	5 642	5 642
Periodiseringsfond 2021	0	1 610
	33 328	28 308

Not 21 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Specifikation uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-8	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	107 933	90 595
	107 925	90 595
Ingående balans	90 595	101 244
Förändring enligt resultaträkningen	15 639	1 299
Skatt redovisat mot eget kapital (via koncernbidrag)	1 690	-11 948
	107 925	90 595

Not 22 Skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande låneskulder som förfaller		
Inom ett år från balansdagen	1 000 000	1 058 000
Mellan ett till fem år efter balansdagen	4 117 256	4 138 145
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år	74 090	58 455
	5 191 346	5 254 600

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 9 383 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

Räntebärande skulder

Skulder till koncernföretag	5 117 256	5 196 145
	5 117 256	5 196 145

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och sociala avgifter	14 085	9 569
Förutbetalda hyresintäkter	26 071	18 800
Upplupna projektkostnader	1 820	0
Upplupna förvaltningskostnader	9 542	9 527
	51 518	37 896

Not 25 Förslag till vinstdisposition

	2022-12-31	2021-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	1 901 011	2 772 318
Årets vinst	30 338	-160 832
kronor	1 931 349	2 611 486
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägarna utdelas totalt	0	717 000
i ny räkning överförs	1 931 349	1 894 486
kronor	1 931 349	2 611 486

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har bolagets VD lämnat in sin uppsägning.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman för fastställelse.

Göteborg 2023-06-

Sebastian Schlasberg
Ordförande

Jens Andersson
Styrelseledamot

Örjan Rystedt
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557494597000

Dokument

Årsredovisning Castellum Väst AB
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2023-06-12 14:33:49 CEST (+0200) av Maria Hammo (MH)
Färdigställt 2023-06-12 22:02:39 CEST (+0200)

Initierare

Maria Hammo (MH)
Castellum AB
maria.hammo@castellum.se
+46721518399

Signerande parter

Jens Andersson (JA)
Personnummer 197311186931
jens.andersson@castellum.se
+46768556702



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENS ANDERSSON"
Signerade 2023-06-12 16:34:29 CEST (+0200)

Sebastian Schlasberg (SS)
Personnummer 8204193992
sebastian.schlasberg@castellum.se
+46709239019



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SEBASTIAN SCHLASBERG"
Signerade 2023-06-12 14:37:30 CEST (+0200)

Örjan Rystedt (ÖR)
Personnummer 7507087158
Orjan.Rystedt@castellum.se
+4631607461



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ÖRJAN RYSTEDT"

Harald Jagner (HJ)
Personnummer 197103304817
hjagner@deloitte.se
+46733977381



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARALD JAGNER"



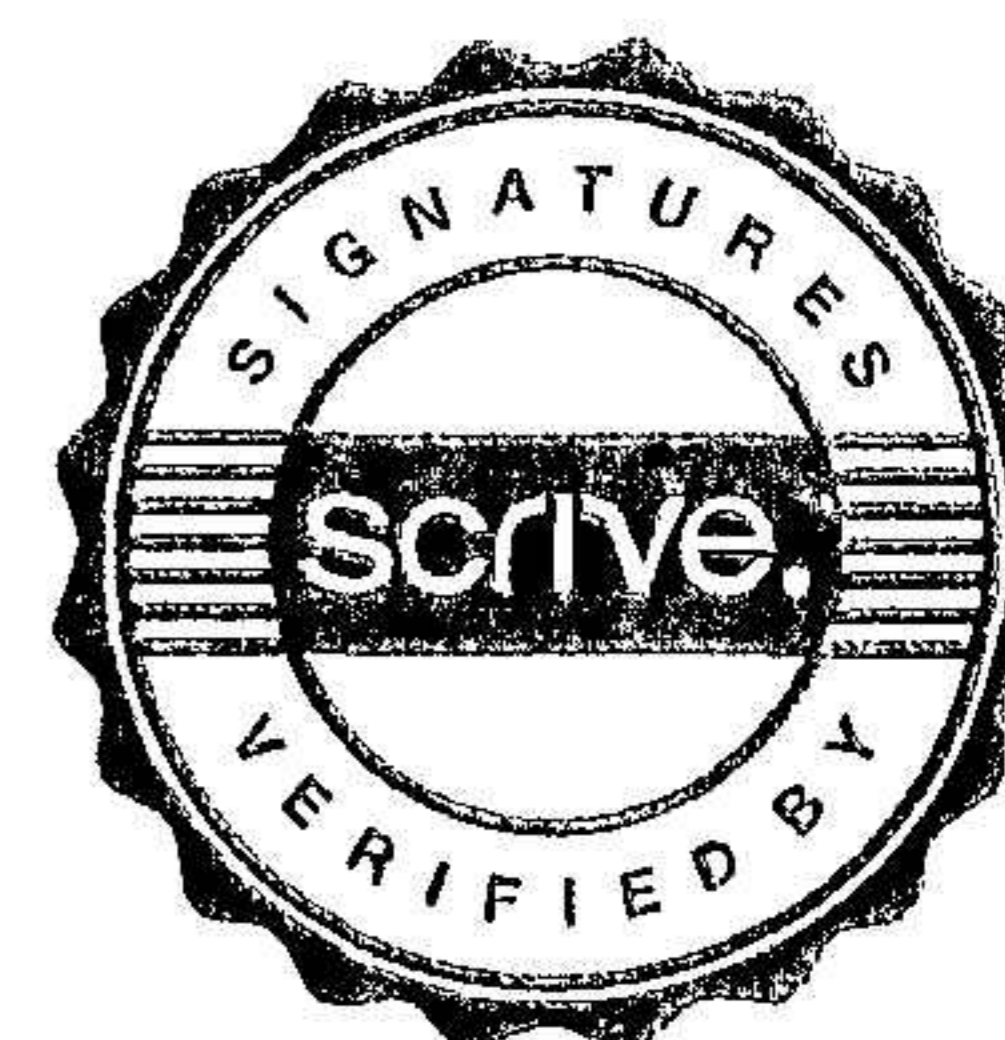
Verifikat

Transaktion 09222115557494597000

Signerade 2023-06-12 14:45:58 CEST (+0200)

Signerade 2023-06-12 22:02:39 CEST (+0200)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Castellum Väst AB
organisationsnummer 556122-3768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Castellum Väst AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 .

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Castellum Väst ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Castellum Väst 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 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. Risker 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 Castellum Väst AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Castellum Väst 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 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

Castellum Väst AB
organisationsnummer 556122-3768

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 revisionsred 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 revisionsred 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

2023

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

Undertecknare

Serienummer: 19710330xxxx

IP: 83.191.xxx.xxx

2023-06-12 20:01:22 UTC



amk=20230628;2023062902906

Penneo dokumentnyckel: YQHMS-ICOMM-TEX8W-TGMW1-4IH3F-UFYXN

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/validator>