ank=20220628;20230620090577

# Årsredovisning

för

# Castellum Väst Kungsbacka AB

556713-8143

Räkenskapsåret

2022

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Castellum Väst Kungsbacka 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

ank=20230628;20230629003678

# Årsredovisning

**för**

# Castellum Väst Kungsbacka AB

556713-8143

Räkenskapsåret

2022

**Innehållsförteckning**


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

ank=20230628;20230629063579

Styrelsen och verkställande direktören för Castellum Väst Kungsbacka AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

# Förvaltningsberättelse

## Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Harry Sjögren Invest AB, org nr 556708-7050, med säte i Göteborg och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, Sverige.

## Allmänt om verksamheten

Bolaget ingår i Region Väst, vars verksamhet består av förvaltning av egna fastigheter. Regionens fastigheter är belägna i Göteborgsområdet och Borås. Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Omvärldsläget

Det pågående kriget i Ukraina och den allmänt höga inflationstakten samt räntehöjningar har haft påverkan på marknaden med prishöjningar på exempelvis material och el. Bolaget följer utvecklingen och anpassar sig efter rådande situation.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 20 807 952 |
| årets vinst | 12 384 083 |
| | **33 192 035** |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 33 192 035 |

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

ank=20230629003690

# Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 2 | 27 368 | 26 506 |
| Driftskostnader | | -2 236 | -2 804 |
| Underhåll | | -329 | -328 |
| Fastighetsskatt | | 101 | -1 351 |
| Uthyrning och fastighetsadministration | 3, 4 | -1 062 | -897 |
| **Driftsöverskott före avskrivningar** | | **23 842** | **21 126** |
| Avskrivningar | 5 | -3 750 | -3 993 |
| **Rörelseresultat** | | **20 092** | **17 133** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Finansiella intäkter | 6 | 3 861 | 2 564 |
| Finansiella kostnader | 7 | -8 445 | -7 184 |
| **Summa resultat från finansiella poster** | | **-4 584** | **-4 620** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **15 508** | **12 513** |
| Bokslutsdispositioner | 8 | 600 | -346 |
| **Resultat före skatt** | | **16 108** | **12 167** |
| Aktuell skatt | 9 | -228 | -705 |
| Uppskjuten skatt | 9 | -3 496 | -1 578 |
| **Årets resultat** | | **12 384** | **9 884** |

unk=20230528;20230529036681

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 | 260 749 | 261 911 |
| Inventarier | 11 | 19 | 0 |
| | | **260 768** | **261 911** |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 12 | 218 400 | 218 400 |
| | | **218 400** | **218 400** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **479 168** | **480 311** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Aktuella skattefordringar | | 921 | 0 |
| Övriga fordringar | | 780 | 17 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 210 | 164 |
| | | **1 911** | **181** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 911** | **181** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **481 079** | **480 492** |

3

ank=20230629003682

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| | | **100** | **100** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 20 808 | 19 530 |
| Årets resultat | | 12 384 | 9 884 |
| | | **33 192** | **29 414** |
| **Summa eget kapital** | | **33 292** | **29 514** |
| **Obeskattade reserver** | 14 | 5 076 | 5 676 |
| **Avsättningar** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 15 | 24 024 | 22 760 |
| **Summa avsättningar** | | **24 024** | **22 760** |
| **Långfristiga skulder** | 16 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 218 400 | 218 400 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **218 400** | **218 400** |
| **Kortfristiga skulder** | 16 | | |
| Leverantörsskulder | | 49 | 128 |
| Skulder till koncernföretag | | 196 137 | 197 467 |
| Aktuella skatteskulder | | 0 | 774 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 913 | 1 209 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 3 188 | 4 564 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **200 287** | **204 142** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **481 079** | **480 492** |

ank=20230628;20230629093983

# Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie-kapital | Balanserat resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2021-01-01** | **100** | **19 927** | **20 027** |
| Lämnade koncernbidrag | | -397 | -397 |
| Årets resultat | | 9 884 | 9 884 |
| **Utgående eget kapital 2021-12-31** | **100** | **29 414** | **29 514** |
| **Ingående eget kapital 2022-01-01** | **100** | **29 414** | **29 514** |
| Lämnade koncernbidrag | | -8 606 | -8 606 |
| Årets resultat | | 12 384 | 12 384 |
| **Utgående eget kapital 2022-12-31** | **100** | **33 192** | **33 292** |

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

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

ank=20230620036S4

# Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Driftsöverskott | | 23 842 | 21 126 |
| Erhållen ränta | | 3 861 | 2 564 |
| Erlagd ränta | | -8 445 | -7 184 |
| Betald inkomstskatt | | -1 923 | -1 670 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **17 335** | **14 836** |
| | | | |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -810 | -8 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 0 | 122 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -3 081 | -12 192 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **13 444** | **2 758** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -2 586 | -2 258 |
| Investeringar inventarier | | -20 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-2 606** | **-2 258** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -10 838 | -500 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-10 838** | **-500** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **0** | **0** |
| Likvida medel vid årets början | | 0 | 0 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **0** | **0** |

ank=20230628;20230629003685

# Noter

Tkr

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Ägarförhållanden**
Castellum Väst Kungsbacka AB är ett helägt dotterbolag till Harry Sjögren AB, org nr 556051-0561-9192 med säte i Göteborg och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg. Castellum AB är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap och upprättar koncernredovisning för koncernen.

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

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

**Intäkter**
Hyresintäkter, 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 hänför sig. 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 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.

3

ank=20230629036S6

*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.

## 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.

m

ank=20230628;20230619003587

## 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 realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

### *Likvida medel*

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

ank=20230629063688

***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 vidarefakturering 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.

ank=20230628;20230630903589

## Not 2 Hyresintäkter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Avtalade hyresintäkter år 1 | 53 902 | 27 225 |
| Avtalade hyresintäkter år 2-5 | 95 900 | 75 576 |
| | **149 802** | **102 801** |

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

## Not 3 Personal och styrelse

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

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått.

## Not 4 Arvode till revisorer

Kostnaden för revision har redovisats i Castellum Väst AB.

## Not 5 Avskrivningar

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Byggnader | 2 572 | 2 556 |
| Byggnadsinventarier | 903 | 1 180 |
| Markanläggningar | 240 | 240 |
| Markinventarier | 34 | 17 |
| avskr på kontorsinventarier | 1 | 0 |
| | **3 750** | **3 993** |

## Not 6 Finansiella intäkter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 3 849 | 2 564 |
| Ränteintäkter externt | 12 | 0 |
| | **3 861** | **2 564** |

## Not 7 Finansiella kostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntekostnader koncernföretag | 8 444 | 7 173 |
| Externa räntekostnader | 1 | 11 |
| | **8 445** | **7 184** |

ank=2023 0628_20230629003690

## Not 8 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Årets skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan | 600 | 793 |
| Förändring av periodiseringsfond | 0 | -1 139 |
| | **600** | **-346** |

## Not 9 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 | | 16 109 | | 12 167 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -3 318 | 20,60 | -2 506 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,02 | -4 | 0,04 | -4 |
| Ej avdragsgill ränta | 1,10 | -177 | -1,87 | 228 |
| Justering avseende skatter för föregående år | 1,42 | -228 | 0,00 | 0 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -0,02 | 3 | 0,00 | 0 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **23,12** | **-3 724** | **18,76** | **-2 283** |

628-20230620903691
ank=20230

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 327 583 | 325 325 |
| Investeringar i ny-, till-, och ombyggnationer | 2 586 | 2 258 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **330 169** | **327 583** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -65 672 | -61 679 |
| Årets avskrivningar | -3 749 | -3 993 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-69 421** | **-65 672** |
| | | |
| **Utgående bokfört värde** | **260 748** | **261 911** |
| | | |
| **Uppgifter om verkligt värde** | | |
| Verkligt värde | 385 973 | 409 598 |
| | | |
| Bokfört värde byggnad | 225 211 | 227 220 |
| Bokfört värde mark och markanläggning | 29 058 | 29 298 |
| | **254 269** | **256 518** |
| | | |
| Bokfört värde byggnads- och markinventarier | 2 676 | 3 433 |
| Bokfört värde pågående investeringar | 3 803 | 1 960 |
| | **6 479** | **5 393** |

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 11 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 20 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **20** | **0** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -1 | 0 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-1** | **0** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **19** | **0** |

ank=20230629035692

## Not 12 Fordringar hos koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 218 400 | 218 400 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **218 400** | **218 400** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **218 400** | **218 400** |

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 74 | 86 |
| Förprojektering | 102 | 78 |
| Övriga interimsfordringar | 34 | |
| | **210** | **164** |

## Not 14 Obeskattade reserver

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan | 1 890 | 2 490 |
| Periodiseringsfond | 3 186 | 3 186 |
| | **5 076** | **5 676** |

## Not 15 Uppskjuten skatt

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Specifikation uppskjuten skatteskuld** | | |
| Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader | 24 024 | 22 760 |
| | **24 024** | **22 760** |
| | | |
| Ingående balans | 22 760 | 21 286 |
| Förändring enligt resultaräkningen | 3 496 | 1 578 |
| Skatt redovisat mot eget kapital (via koncernbidrag) | -2 232 | -104 |
| | **24 024** | **22 760** |

## Not 16 Skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Räntebärande låneskulder som förfaller** | | |
| inom ett år efter balansdagen | 196 137 | 197 467 |
| mellan ett till fem år efter balansdagen | 218 400 | 218 400 |
| Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år | 4 150 | 6 675 |
| | **418 687** | **422 542** |

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

ank=20230630;20230630039093

uppsägningstid men är baserade på Castellum ABs långfristiga upplåning, varför lånen klassificeras som långfristiga. Räntekostnaden, som påförs kvartalsvis, uppgår till långivarens 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 1.092 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

| **Räntebärande skulder** | | |
|---|---|---|
| Skulder till koncernföretag | 414 537 | 415 867 |
| | **414 537** | **415 867** |

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyresintäkter | 3 093 | 4 311 |
| Upplupna förvaltningskostnader | 95 | 220 |
| Övriga interimskulder | | 33 |
| | **3 188** | **4 564** |

## Not 18 Ställda säkerheter

| | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|
| **Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag** | | |
| Fastighetsinteckning | 218 400 | 218 400 |
| | **218 400** | **218 400** |

ank=20230679039 94

## Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har en ändring av bolagsordningen genomförts, vilken innebär att styrelsen nu består av en ledamot och en suppleant. Bolagets VD har lämnat in sin uppsägning.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Göteborg 2023-06- 09

Örjan Rystedt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 06- 12

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Deloitte.

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till bolagsstämman i Castellum Väst Kungsbacka AB**
**organisationsnummer 556713-8143**

## Rapport om årsredovisningen

*Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Castellum Väst Kungsbacka 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 Kungsbacka 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 Kungsbacka 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. 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

ank=20230629003696

ank=20230628;20230629003697

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 Kungsbacka 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 ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

*Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Castellum Väst Kungsbacka 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 12/6 2023

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor