

Årsredovisning

för

Castellum Basen 10 AB

556858-5987

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Castellum Basen 10 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 14 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro den 14 juni 2023



Per Gawelin

Årsredovisning
för
Castellum Basen 10 AB
556858-5987

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

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

Styrelsen och verkställande direktören för Castellum Basen 10 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. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

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.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Aspholmen Fastigheter Holding AB, org nr 556669-3775, med säte i Örebro och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, Sverige.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 944 603
årets vinst	4 025 296
	6 969 899
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 969 899

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	10 480	8 864
Driftskostnader		-2 169	-1 552
Underhåll		-198	-252
Fastighetsskatt		-632	-556
Uthyrning och fastighetsadministration	3, 4	-248	-247
Driftsöverskott före avskrivningar		7 233	6 257
Avskrivningar	5	-1 037	-1 066
Rörelseresultat		6 196	5 191
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	275	236
Finansiella kostnader	7	-1 275	-1 031
Summa resultat från finansiella poster		-1 000	-795
Resultat efter finansiella poster		5 196	4 396
Bokslutsdispositioner	8	-1	-380
Resultat före skatt		5 195	4 016
Betald skatt	9	0	-38
Uppskjuten skatt	9	-1 170	-780
Årets resultat		4 025	3 198

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	60 858	55 951
		60 858	55 951

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	11	49 875	49 875
		49 875	49 875

Summa anläggningstillgångar		110 733	105 826
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		1	4
Aktuella skattefordringar		277	0
Övriga fordringar		4	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		665	92
		947	105

Summa omsättningstillgångar		947	105
------------------------------------	--	------------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR		111 680	105 931
-------------------------	--	----------------	----------------

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 945

3 871

Årets resultat

4 025

3 198

6 970

7 069

Summa eget kapital

7 020

7 119

Obeskattade reserver

12

2 956

2 956

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13

3 901

3 801

Summa avsättningar

3 901

3 801

Långfristiga skulder

14

Skulder till koncernföretag

49 875

49 875

Summa långfristiga skulder

49 875

49 875

Kortfristiga skulder

14

Leverantörsskulder

179

157

Skulder till koncernföretag

42 982

38 471

Aktuella skatteskulder

0

500

Övriga kortfristiga skulder

1 760

1 751

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

3 007

1 301

Summa kortfristiga skulder

47 928

42 180

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

111 680

105 931

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	6 706	6 756
Lämnat koncernbidrag (efter skatt)		-2 835	-2 835
Årets resultat		3 198	3 198
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	7 069	7 119
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	7 069	7 119
Lämnat koncernbidrag (efter skatt)		-4 124	-4 124
Årets resultat		4 025	4 025
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	6 970	7 020

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 500 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

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

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

Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftsöverskott	7 233	6 257
Erhållen ränta	275	236
Erlagd ränta	-1 275	-1 031
Betald skatt	-777	-154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 456	5 308
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-565	75
Förändring av leverantörsskulder	22	0
Förändring av kortfristiga skulder	6 226	832
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 139	6 215
Investeringsverksamheten		
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-5 944	-885
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 944	-885
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	0	-1 760
Lämnade koncernbidrag	-5 195	-3 570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 195	-5 330
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

ank=20230627;2023062809652

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Aspholmen Fastigheter Holding AB, org nr 556669-3775 med säte i Örebro och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg. Castellum AB är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap och upprättar koncernredovisning för koncernen.

Grunder för redovisningen

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

Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Intäkter

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviserar 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.

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, 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.

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.

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Avtalade hyresintäkter år 1	8 055	8 649
Avtalade hyresintäkter år 2-5	8 102	9 793
	16 157	18 441

Hyresintäkterna utgörs av kontrakterade hyror samt tillägg som vidaredebiteras hyresgästerna såsom värme och fastighetsskatt. Hyrorna räknas vanligen upp med index alternativt minimiuppräknings med fast procentsats. Avtalen löper vanligen på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Bolaget har stor riskspridning i kontraktportföljen och den enskilt största hyresgästen står för cirka 5% av bolagets totala hyresintäkter.

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 Ersättning till revisorer

Arvode till revisorer debiteras moderbolaget Castellum Mitt AB.

Not 5 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	493	493
Byggnadsinventarier	530	560
Markinventarier	13	13
	1 037	1 066

Not 6 Finansiella intäkter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	274	235
Ränteintäkter externt	1	1
	275	236

Not 7 Finansiella kostnader

	2022	2021
Räntekostnader koncernföretag	1 265	1 030
Räntekostnader externt	10	1
	1 275	1 031

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	0	-62
Förändring av överavskrivningar	-1	-318
	-1	-380

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		5 195		4 015
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	20,60	-1 070	20,60	-827
Ej avdragsgilla kostnader	0,04	-2	0,02	-1
Ej skattepliktiga intäkter	0,00	0	-0,05	2
Ej avdragsgill ränta	1,89	-98	0,00	0
Skattemässig effekt avseende övriga justeringar	0,00	0	-0,20	8
Redovisad effektiv skatt	22,52	-1 170	20,38	-818

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 582	61 697
Investeringar i ny-, till-, och ombyggnationer	5 944	885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 526	62 582
Ingående avskrivningar	-6 631	-5 565
Årets avskrivningar	-1 037	-1 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 667	-6 631
Utgående redovisat värde	60 858	55 951
Uppgifter om verkligt värde		
Verkligt värde	133 319	140 597
Bokfört värde byggnad	45 102	45 285
Bokfört värde mark och markanläggningar	5 915	5 915
	51 017	51 200
Bokfört värde byggnads- och markinventarier	2 723	3 138
Bokfört värde pågående investeringar	7 118	1 613
	9 841	4 751

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 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 875	49 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 875	49 875
Utgående redovisat värde	49 875	49 875

Not 12 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 344	2 343
Periodiseringsfond 2020	539	539
Periodiseringsfond 2021	74	74
	2 956	2 956

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Specifikation uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	3 901	3 801
	3 901	3 801
Ingående balans	3 801	3 757
Förändring enligt resultaräkningen	1 170	780
Skatt redovisat mot eget kapital (via koncernbidrag)	-1 070	-736
	3 901	3 800

Not 14 Skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande låneskulder som förfaller		
inom ett år efter balansdagen	42 982	38 471
mellan ett till fem år efter balansdagen	49 875	49 875
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år	4 946	3 709
	97 803	92 055

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 249 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

Räntebärande skulder

Skulder till koncernföretag	92 857	88 346
	92 857	88 346

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 417	1 119
Upplupna förvaltningskostnader	1 590	182
	3 007	1 301

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	49 875	49 875
	49 875	49 875

Not 17 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. Styrelsen har valt att inte utse någon VD.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Örebro 2023- 05-23



Per Gawelin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 06-12

Deloitte AB



Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Castellum Basen 10 AB
organisationsnummer 556858-5987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Castellum Basen 10 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 Basen 10 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 revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Castellum Basen 10 AB enligt god revisorsbedömning i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsbedömning i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Castellum Basen 10 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 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 Basen 10 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 ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed


vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Göteborg den 12/6 2023

Deloitte AB


Harald Jagner
Auktoriserad revisor