

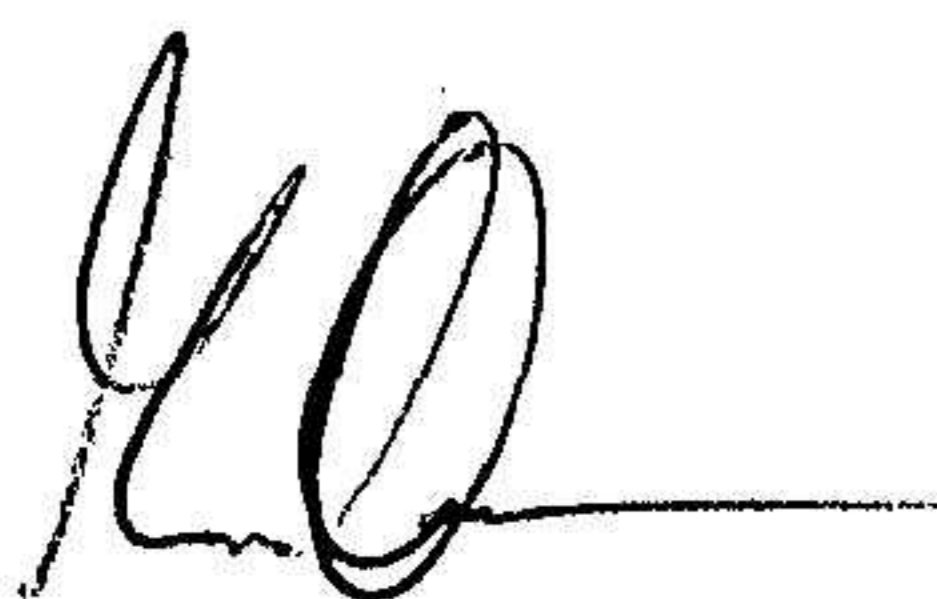
Campus X i Umeå AB
Org nr 559014-1478

2023042603925

ÅRS- REDOVISNING 2022

Undertecknad styrelseledamot i Campus X i Umeå AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-03-30. Årsstämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Umeå den 24 april 2023



Markus Olsson

Campus X i Umeå AB
Org nr 559014-1478

ÅRS- REDOVISNING 2022

Styrelsen för Campus X i Umeå AB får härmed avge årsredovisning
och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

Samtliga belopp anges i kkr.

Årsredovisningen omfattar

- Sid 2 **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**
- Sid 3 **RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**
- Sid 4 **RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**
- Sid 6 **RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**
- Sid 7 **RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**
- Sid 8 **NOTER**



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Verksamheten består i förvaltning av fastigheter i Umeå och bedrivs via dotterbolag. Koncernens fastighetsbestånd omfattar vid årets utgång cirka 80 000 kvm uthyrbars yta som består av både lokaler samt bostäder med inriktning mot studenter.

Koncernen har ej några anställda. Förvaltningstjänsterna med ansvar för marknad, administration och fastighetsskötsel sköts av Balticgruppen AB och Riksbyggen ekonomisk förening.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 50% av Fort Knox Fastighet AB (org. nr. 559168-2900) med säte i Umeå, och till 50% av Wallenberg Investments AB (org. nr. 559293-1587) med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byggnationen av 204 nya studentlägenheter vid Tvistevägen inom Campus X Bostäder AB färdigställts och blivit fullt uthyrd.

Under 2022 så har ökande inflation och minskad riskapitet på de finansiella marknaderna inneburit stigande styrräntor och därmed även marknadsräntor. Koncernens finansiering är knuten till STIBOR vilket innebär att räntekostnaderna kommer öka signifikant kommande år. Koncernen har säkrat viss del av sin räntexponering genom ränteswapar. Styrelsen gör bedömningen att det ej föreligger någon risk för akuta refinansieringsbehov givet bolagets starka finansiella position och underliggande hyresavtal.

Flerårsöversikt, koncernen (belopp i kkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	170 027	157 549	156 484	153 050
Driftsöverskott	131 262	125 564	107 342	109 667
Resultat efter finansiella poster	96 333	647 419	80 567	85 965
Balansomslutning 1)	3 219 287	3 177 764	2 510 187	2 507 133
Soliditet i % 2)	39	40	33	33
Räntetäckningsgrad (ggr) 3)	4	4	4	5
Belåningsgrad exkl byggnadskreditiv i % 4)	54	56	65	64

(1) Bolagets samlade tillgångar

(2) Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

(3) Resultat efter ränteintäkter/räntekostnader

(4) Fastighetslån/fastigheternas bokförda värde

Förslag till vinstdisposition (i kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel	564 962 983
Årets resultat	6 316 224
Vinstmedel till förfogande	571 279 207

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	60 000 000
Balanseras i ny räkning	511 279 207
Summa	571 279 207



Campus X i Umeå AB
Org nr 559014-1478

Rapport över totalresultat koncernen och resultaträkning moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	2,5,6	170 027	157 549	0	0
Övriga intäkter	2,5	0	0	0	0
Totala intäkter		170 027	157 549	0	0
Driftskostnader		-24 969	-21 525	-76	-77
Reparations- och underhållskostnader		-8 141	-6 093	0	0
Övriga kostnader	7-9	-5 655	-4 367	-275	-418
Driftöverskott		131 262	125 564	-351	-495
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2, 13	-126	-169	-54	-54
Bruttoresultat		131 136	125 395	-405	-550
Orealiserade värdeförändringar					
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2, 3	0	555 538	0	0
Rörelseresultat		131 136	680 933	-405	-550
Resultat från finansiella investeringar	10				
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0	1	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 803	-33 514	-2 627	-10 599
Summa resultat från finansiella investeringar		-34 803	-33 514	-2 626	-10 546
Resultat efter finansiella investeringar		96 333	647 419	-3 031	-11 095
Bokslutsdispositioner	11	0	0	11 000	36 000
Resultat före skatt		96 333	647 419	7 969	24 905
Skatt på årets resultat	12	-18 999	-132 976	-1 653	-5 131
Årets resultat		77 334	514 443	6 316	19 774
Övrigt totalresultat		0	0		
Totalresultat		77 334	514 443		

Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Vinst per aktie efter skatt, kr	129	857
Antal aktier vid periodens slut	600 000	600 000



Campus X | Umeå AB
Org nr 559014-1478

Rapport över finansiell ställning koncernen och balansräkning moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>					
Varumärken och liknande	13	0	54	0	54
		0	54	0	54
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Förvaltningsfastigheter	14	3 194 965	3 044 679	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	7 678	119 135	0	0
		3 202 643	3 163 814	0	0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Aktier och andelar i dotterföretag	16	0	0	1 181 572	1 181 572
		0	0	1 181 572	1 181 572
Summa anläggningstillgångar		3 202 643	3 163 868	1 181 572	1 181 626
Omsättningstillgångar					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Kundfordringar		1 614	2 823	0	0
Fordringar hos koncernföretag		0	0	0	36 000
Skattefordringar	17	0	1 697	4 012	5 527
Övriga kortfristiga fordringar	17	638	373	93	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 263	2 950	28	26
		5 515	7 843	4 132	41 600
Likvida medel	19	11 130	6 053	3 193	6 053
Summa omsättningstillgångar		16 644	13 896	7 325	47 653
Summa tillgångar		3 219 287	3 177 764	1 188 897	1 229 279



Campus X i Umeå AB
Org nr 559014-1478

Rapport över finansiell ställning koncernen och balansräkning moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder och eget kapital					
Eget kapital					
				<i>Bundet eget kapital</i>	
Aktiekapital	20	60 000	60 000	60 000	60 000
		60 000	60 000	60 000	60 000
				<i>Fritt eget kapital</i>	
Balanserade vinstmedel		1 130 258	710 814	564 963	640 189
Årets resultat		77 334	514 443	6 316	19 774
		1 207 591	1 225 258	571 279	659 962
Summa eget kapital hänförligt till aktieägare		1 267 591	1 285 258	631 279	719 963
Långfristiga skulder och avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	22	178 776	166 017	0	0
Skulder till kreditinstitut	21	1 731 056	1 694 705	0	0
Summa långfristiga skulder		1 909 831	1 860 722	0	0
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		6 730	5 490	199	0
Skatteskulder		655	0	0	2 648
Skulder till koncernföretag		0	0	557 419	506 668
Övriga kortfristiga skulder kreditinstitut		8 352	7 530	0	0
Övriga kortfristiga skulder		2 927	2 356	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	23 201	16 408	0	0
		41 865	31 785	557 618	509 316
Summa skulder och eget kapital		3 219 287	3 177 764	1 188 897	1 229 279
Ställda säkerheter	24				
Eventualförpliktelser	25				



Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen och moderbolaget

Koncernen	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt moder- företagets ägare
Eget kapital 2020-12-31	60 000	770 813	830 813
Utdelning		-60 000	-60 000
Årets totalresultat		514 443	514 443
Eget kapital 2021-12-31	60 000	1 225 257	1 285 257
Utdelning		-95 000	-95 000
Årets totalresultat		77 334	77 334
Eget kapital 2022-12-31	60 000	1 207 592	1 267 591

Moderbolaget	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	60 000	700 189	760 189
Utdelning		-60 000	-60 000
Årets resultat		19 774	19 774
Eget kapital 2021-12-31	60 000	659 962	719 963
Utdelning		-95 000	-95 000
Årets resultat		6 316	6 316
Eget kapital 2022-12-31	60 000	571 277	631 279

Campus X i Umeå AB
Org nr 559014-1478

Rapport över kassaflöden

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	131 136	680 933	-405	-550
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar	126	169	54	54
Värdering till verkligt värde	0	-555 538	0	0
Övriga justeringar som ej ingår i kassaflödet	0	6 517	0	0
	131 262	132 081	-351	-495
Betalda räntor	-34 803	-29 131	-2 626	-10 546
Betald skatt	-3 434	-11 574	-2 786	-7 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	93 025	91 376	-5 763	-18 857
<i>Förändring av rörelsekapital</i>				
Ökning/Minskning av rörelsefordringar (-/+)	632	-1 677	-47	-5 526
Ökning/Minskning av rörelseskulder (+/-)	8 603	-7 524	199	-298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102 260	82 176	-5 611	-24 681
Investeringsverksamhet				
Förvärv av anläggningstillgångar (-)	-68 012	-115 387	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 012	-115 387	0	0
Finansieringsverksamhet				
Erhållna koncernbidrag och utdelningar	0	0	36 000	35 000
Amortering skulder till kreditinstitut	-7 827	-307 764	0	0
Upptagna lån från kreditinstitut inkl. pantbrev	45 000	218 999	0	0
Upptagna ägarlån	0	184 000	0	0
Investeringsstöd	28 656	0	0	0
Förändring lån koncernföretag	0	0	61 751	51 706
Utbetald utdelning	-95 000	-60 000	-95 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-29 171	35 235	2 751	26 706
Ökning/Minskning av likvida medel	5 077	2 024	-2 860	2 025
Likvida medel vid årets början	6 053	4 029	6 053	4 029
Likvida medel vid årets slut	11 130	6 053	3 193	6 053



Redovisningsprinciper och noter**Not 1 Allmän information**

Campus X i Umeå AB med dess dotterföretag bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning i Umeå. Företaget är noterat med säte i Umeå och ägs till hälften vardera av Wallenberg Investments AB och Fort Knox Fastighet AB. Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parantes avser föregående år.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisnings och värderingsprinciper

Koncernredovisningen för Campus X -koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt IFRS och tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Koncernredovisningen är upprättad enligt anskaffningsvärdeprincipen, förutom avseende förvaltningsfastigheter vilka värderas till verkligt värde. De områden som innefattar hög grad av komplexa bedömningar eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen beskrivs närmare i not 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.

2.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2022 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter. Inga standarder som trätt i kraft per 1 januari 2022 har haft materiell påverkan på koncernens finansiella ställning.

2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

2.3 Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. Koncernen omfattar förutom moderbolaget de i not 16 angivna dotterbolagen. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga bolag per 31 december 2022. Alla koncerninterna mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället. Företagsförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder bestäms per den dag då kontrollen erhålls över det förvärvade företaget.

2.4 Segmentsredovisning

Eftersom Campus X i Umeå AB inte är ett noterat företag tillämpas inte IFRS 8. Information lämnas i enlighet med årsredovisningslagen om nettoomsättningens och rörelseresultatets fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader.



Redovisningsprinciper och noter

2.5 Rörelsens intäkter

Hysesavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal enligt 2.6 nedan. Hyresintäkterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Övriga intäkter redovisas till verkligt värde av vad bolaget erhållit eller kommer att erhålla. Det innebär att bolaget redovisar intäkter till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättning i likvida medel vid leverans. Avdrag görs med lämnade rabatter.

Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

2.6 Leasing

Koncernen har endast signifikanta leasingavtal som leasinggivare i och med de hyresintäkter som bolaget har vilka kommenteras under punkt 2.5 ovan.

2.7 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudregel vid värdebedömning har kassaflödesanalys använts i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknats. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år, se vidare not 3.1. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

2.8 Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Pågående fastighetsprojekt klassificeras som materiella anläggningstillgångar till dess att projekten är slutförda. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. Genomförda hyresgästpassningar kostnadsförs bortsett från det som anses vara värdehöjande. Ränteutgifter hänförliga till ny-, till- eller ombyggnadsprojekt aktiveras efter individuell bedömning.

Materiella anläggningstillgångar avskrivs enligt plan över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider i procent:

Inventarier och verktyg: 10-20%

För de immateriella tillgångarna så tillämpas avskrivning om 20% per år.

2.9 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och finansiella tillgångar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten klassificeras enligt nedan.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Nedan presenteras de finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid på maximalt tre månader. Kortkredit hänförs till låneskulder under långfristiga räntebärande skulder.

Kundfordringar

Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftskostnad.



Redovisningsprinciper och noter**Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen****Leverantörsskulder**

Leverantörsskulders förväntade löptid är kort och skulden redovisas därför till nominellt belopp.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**Övriga finansiella skulder samt derivatinstrument**

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde som approximeras med nominellt belopp. Campus X i Umeå AB har ingått ett swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta. Säkringsredovisning enligt IFRS 9 samt IAS 39 har inte tillämpats. Värdeförändringen på ränteswapen samt förändringar i den underliggande skuldens upplupna anskaffningsvärde redovisas ej i rapport över totalresultat. Redovisningen blir rättvisande då den underliggande skuldens upplupna anskaffningsvärde approximeras till nominellt belopp vilket innebär att en förändring i ränteswapens värde på grund av ränteförändringar skulle motsvaras av samma förändring i den underliggande skulden värderad till upplupet anskaffningsvärde om detta inte approximerats med nominellt belopp. Ränteswaparna är per 2022-12-31 marknadsvärderade till cirka 104Mkr (positivt värde).

2.10 Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och redovisas i balansräkningen. Genomförda bolagsförvärv redovisas som tillgångsförvärv innebärande att uppskjuten skatt som finns vid förvärvstillfället inte finns upptagna i balansräkningen. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen. Campus X koncernen har redovisat genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i koncernens balansräkning.

2.11 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld.

2.12 Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalyser är upprättade enligt indirekt metod. Driftsöverskottet justeras för transaktioner som inte medför in- och utbetalningar under året samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.



Redovisningsprinciper och noter

2.13 Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Campus X i Umeå AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

Inventarier

Skillnaden mellan högsta tillåtna skattemässiga avskrivningar och planenliga avskrivningar på inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade avskrivningar utöver plan under obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition.

Not 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

3.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Kassaflödeskalkylema baserades under 2022 på ett inflationsantagande under kalkylperioden uppgående som regel till 10 år. Som grund för beräknade framtida driftsnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att hyra ut på nytt på liknande villkor. Som underlag för bedömning av framtida kostnader används historik för varje fastighet. Även ålder, underhållsstatus och användningsområde beaktas vid bedömningen. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad. Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital före skatt och utgångspunkten för kalkylräntan är baserad på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Det valda direktavkastningskravet har hämtats från marknadsinformation från den aktuella marknaden och har därefter anpassats med hänsyn till fastighetens status vid kalkylperiodens slut.



Redovisningsprinciper och noter

Följande genomsnitt av värde drivande faktorer av avgörande betydelse har använts vid beräkningarna:

- Avkastningskravet (viktad kalkylränta) år 1-10	4-5%
- Avkastningskravet (viktad kalkylränta) efter år 10:	5-6%
- Framtida årlig tillväxt (inflation)	2%

Utöver de antaganden som ligger inom ramen för själva värderingsmodellen, har därefter en manuell justering gjorts på fastighetsnivå baserat på tre huvudsakliga parametrar:

- Fastighetens läge
- De förväntade hyresgästernas uppskattade betalningsförmåga
- Kommande, ännu ej konstaterade, förändringar i hyreskontraktstrukturen

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

Not 4 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Koncernen är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

Ränterisk

Swapavtal ingås där rörlig ränta ersätts med fast ränta för att minska ränterisken.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Koncernens refinansierings- och likviditetsrisk bedöms som liten. Baserat på finansieringens struktur så är det styrelsens bedömning att det ger en mer rättvisande bild att redovisa de delar som ej amorteras kommande år som långfristiga istället för kortfristiga trots att lånen förfaller inom ett år.

Kredit- och motpartsrisk

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

Not 5 RAPPORTERING PER SEGMENT

Eftersom Campus X i Umeå AB inte är ett noterat företag tillämpas inte IFRS 8. Information lämnas i enlighet med årsredovisningslagen om nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader. Styrelsen har gjort bedömningen att det ej finns betydliga skillnader mellan verksamhetsgrenar inom bolaget. Som grund för detta är bland annat att samtliga fastigheter är förvaltningsfastigheter samt är belägna inom Umeå.



Redovisningsprinciper och noter

Not 6 HYRESAVTAL

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt avseende lokaler ingås normalt på 3 till 20 år och indexregieras. Hyreskontrakt avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp kontraktet med 3 månaders uppsägningstid.

Not 7 PERSONAL

Koncernen har inga anställda och inga arvoden har betalats ut till styrelseledamöter under räkenskapsåret. Könsfördelning i styrelsen som består av sex ledamöter varav två är kvinnor.

Not 8 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNBOLAG

Under året har moderbolaget fakturerat 0 (0) till koncernföretag avseende förvaltning.

Not 9 ARVODEN TILL REVISORER	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	223	124	44	36
Övriga uppdrag	0	0	0	0
Summa	223	124	44	36

Not 10 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Anteciperad utdelning	0	0	0	0
Summa resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0
Externa ränteintäkter	0	0	0	0
Interna ränteintäkter	0	0	1	53
Summa ränteintäkter	0	0	1	53
Externa räntekostnader	-33 977	-29 131	-2 627	-10 599
Summa räntekostnader	-33 977	-29 131	-2 627	-10 599
Inteckningskostnader	-826	-4 383	0	0
Summa resultat från finansiella investeringar	-34 803	-33 514	-2 626	-10 546

Not 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	11 000	36 000
Summa	11 000	36 000



Redovisningsprinciper och noter

Not 12 SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt	-12 759	-125 434	0	0
Aktuell skatt	-6 240	-7 542	-1 653	-5 131
Summa	-18 999	-132 976	-1 653	-5 131
Redovisat resultat före skatt	96 333	647 419	7 969	24 905
Skatt hänförlig till gällande skattesats, 20,6%	-19 845	-133 368	-1 642	-5 130
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter eller ej bokförda kostnader	15	15	0	0
Ej avdragsgilla kostnader eller ej bokförda intäkter	-1 060	-30	-11	-1
Övriga justeringar	1 890	406	0	0
Redovisad skattekostnad	-18 999	-132 976	-1 653	-5 131
<i>effektiv skattesats koncernen %</i>	<i>20</i>	<i>21</i>		
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen				
Obeskattade reserver	-928	-292	0	0
Förvaltningsfastigheter	-11 830	-125 141	0	0
Summa	-12 759	-125 434	0	0
Not 13 VARUMÄRKEN OCH LIKANDE				
	2022	2021	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	271	271	271	271
Årets investeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271	271	271	271
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-217	-163	-217	-163
Årets avskrivningar	-54	-54	-54	-54
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-271	-217	-271	-217
Restvärde enligt plan	0	54	0	54



Redovisningsprinciper och noter

Not 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2022	2021
Ingående balans	3 044 679	2 488 707
Årets investeringar	0	0
Omklassificering	150 286	434
Värdeförändring	0	555 538
Utgående balans	3 194 965	3 044 679

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdesteering. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter och värderas till verkligt värde. Värdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt med användning av kassaflödesanalyser där driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknats. I not 2.7 framgår en beskrivning av värderingsmetodikerna och i not 3 finns en beskrivning av värderingsantagandena.

Not 15 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Pågående nyanläggningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	118 608	10 440	0	0
Årets investeringar	68 012	115 105	0	0
Erhållna offentliga stöd	-28 656	0	0	0
Omklassificering	-150 286	-6 937	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 678	118 608	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 674	1 406	0	0
Omklassificering	-1 674	-14	0	0
Årets investeringar	0	282	0	0
Årets utrangering	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 674	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 146	-1 021	0	0
Omklassificering	1 146	14	-	-
Årets avskrivningar	0	-139	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	-1 146	0	0
Restvärde enligt plan inventarier	0	528	0	0
Summa restvärde enligt plan	7 678	119 137	0	0



Campus X i Umeå AB
Org nr 559014-1478

Redovisningsprinciper och noter

Not 16 AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	1 181 572	1 181 572
Utgående bokfört värde	1 181 572	1 181 572

AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	Andelar i %	Bokfört värde
Campus X Centrum AB, org. nr 556651-1233	100	268 637
Campus X Design AB, org.nr 556679-0704	100	674 536
Campus X Bostäder AB, org.nr 556741-3140	100	194 224
Campus X Utbildning AB, org.nr 556915-7638	100	44 175
Summa		1 181 572

Not 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Skattefordringar	0	1 697	4 012	5 527
Övriga fordringar	638	373	93	47
Summa	638	2 070	4 105	5 574

**Not 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda kostnader	1 871	2 950	29	26
Upplupna intäkter	1 392	0	0	0
Summa	3 263	2 950	29	26

Not 19 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 11 130 (6 053) i koncernen samt 3 193 (6 053) i moderbolaget och består till 3 193 (6 053) av moderbolagets tillgodohavande gentemot bank på grund av koncernkontostruktur.

Not 20 AKTIEKAPITAL

	Antal	Röster	Kapital
Serie A (kvotvärde 100 kr)	600 000 st	600 000	60 000
Summa	600 000 st	600 000	60 000

Not 21 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Baserat på finansieringens struktur så är det styrelsens bedömning att det ger en mer rättvisande bild att redovisa de delar av bolagets skulder som ej amorteras kommande år som långfristiga istället för kortfristiga trots att lånen förfaller inom ett år.

Nedan anges säkerheter till kreditinstitut.

	2022	2021
Skuld till kreditinstitut	1 882 461	1 841 226
Fastighetsinteckningar		



Redovisningsprinciper och noter

Not 22	UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
	Skatt avseende:				
	<u>Obeskattade reserver i koncernföretag</u>				
	Ingående balans	6 809	6 517	0	0
	Förändring under året	928	292	0	0
	Utgående balans	7 738	6 809	0	0
	<u>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde</u>				
	Ingående balans	159 208	34 066	0	0
	Förändring under året	11 830	125 141	0	0
	Utgående balans	171 038	159 208	0	0
	Summa	178 776	166 017	0	0

Samtliga uppskjutna skatter i koncernen har värderats till gällande skattesats.

Not 23	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
	Upplupna räntekostnader	0	0	0	0
	Övriga upplupna kostnader	1 693	1 747	0	0
	Förutbetalda hyresintäkter	21 508	14 661	0	0
	Summa	23 201	16 408	0	0

Not 24	STÄLLDA SÄKERHETER	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
	<u>Avseende skulder till kreditinstitut</u>				
	Fastighetsinteckningar	1 882 461	1 841 226	0	0
	Summa	1 882 461	1 841 226	0	0

Not 25	EVENTUALFÖRPLIKTELSER	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
		28 658	inga	inga	inga

Not 26 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE
Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående och närståendes bolag som förekommit bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Campus X i Umeå AB eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransaktion genomförd av Campus X i Umeå AB som var eller är ovanlig till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2022.

Not 27 HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång som påverkar bedömningen av Campus X i Umeå ABs finansiella ställning.



Redovisningsprinciper och noter

Not 28 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

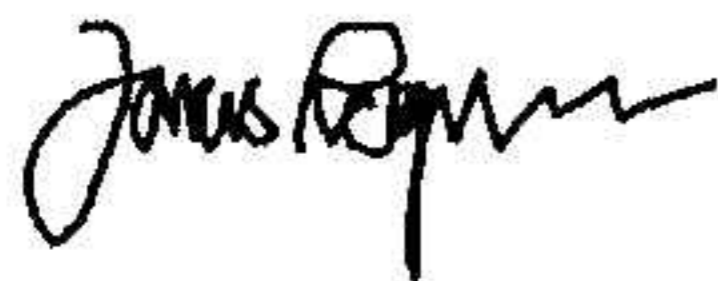

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel	564 962 983
Årets resultat	<u>6 316 224</u>
Vinstmedel till förfogande	571 279 207

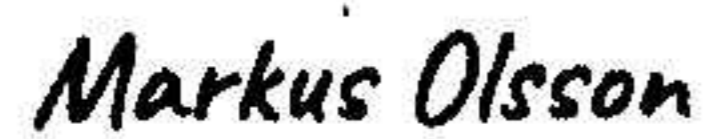
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	60 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>511 279 207</u>
Summa	571 279 207

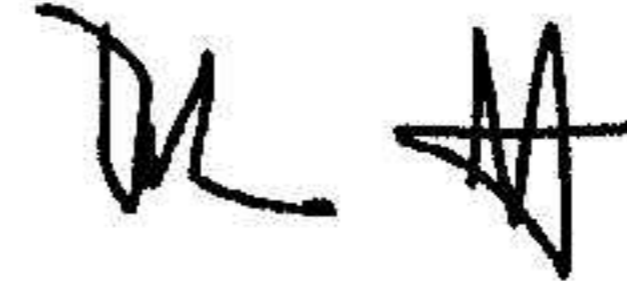
Dagen för min digitala signatur

Jonas Ragnarsson
Ordförande

Ingrid Sundström



Markus Olsson



Dick Lundqvist



Martin Gunhaga

Johanna Olsson

Min revisionsberättelse har avgivits dagen för min digitala signatur

Patric Birgersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490057298

Dokument

Campus X i Umeå AB - Årsredovisning 2022
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2023-03-31 06:09:48 CEST (+0200) av Markus
Olsson (MO)
Färdigställt 2023-03-31 11:49:36 CEST (+0200)

Signerande parter

Markus Olsson (MO)
Fort Knox
Personnummer 197511258530
markus@fort-knox.se
+46706738331



Markus Olsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Markus Skog Olsson"
Signerade 2023-03-31 08:21:19 CEST (+0200)

Johanna Olsson (JO)
Personnummer 710719-8546
johanna@fort-knox.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA OLSSON"
Signerade 2023-03-31 07:04:59 CEST (+0200)

Martin Gunhaga (MG)
Personnummer 760116-7815
martin@fort-knox.se



Martin Gunhaga

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils

Jonas Ragnarsson (JR)
Personnummer 620426-6610
jonas.ragnarsson@wfab.se



Jonas Ragnarsson






Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS RAGNARSSON"
Signerade 2023-03-31 08:16:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557490057298

2023042603945

<p>Erik Martin Gunhaga" Signerade 2023-03-31 08:15:24 CEST (+0200)</p>	
<p>Ingrid Sundström (IS) Personnummer 580410-5947 ingrid.sundstrom@wfab.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID SUNDSTRÖM" Signerade 2023-03-31 06:15:58 CEST (+0200)</p>	<p>Dick Lundqvist (DL) Personnummer 620907-4332 dick.lundqvist@wfab.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dick Peter Lundqvist" Signerade 2023-03-31 08:21:14 CEST (+0200)</p>
<p>Patric Birgersson (PB) Personnummer 651017-6230 Patric.Birgersson@se.ey.com</p>  <hr/> <p>Patric Birgersson</p> <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Patric Birgersson" Signerade 2023-03-31 11:49:36 CEST (+0200)</p>	

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



Verifikat

Transaktion 09222115557490057298

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>





Building a better
working world

2023042603947

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Campus X i Umeå AB, org. nr 559014-1478

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Campus X i Umeå AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet

som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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



Building a better
working world

2023042603948

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Campus XI Umeå AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Umeå den 31 mars 2023

Patric Birgersson
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."

Anders Patric Birgersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19651017xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-31 09:29:06 UTC



2023042603949

Penneo dokumentnyckel: P10ML-ZUO4B-F0PZM-ZLVEA-Q57NQ-G002M

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>