

Årsredovisning

för

Castellum Fastigheter i Östergötland

556050-0380

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Castellum Fastigheter i Östergötland 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 Fastigheter i Östergötland AB
556050-0380

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Castellum Fastigheter i Östergötland AB avger följande 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 Fastighets AB Corallen, org nr 556226-6527, med säte i Jönköping 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	834 646 525
årets vinst	60 763 074
	895 409 599
disponeras så att i ny räkning överföres	895 409 599

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
	1		
Hysesintäkter	2	145 944	142 065
Övriga intäkter		6 566	1
Driftskostnader		-38 472	-31 882
Underhåll		-3 927	-4 470
Tomträttsavgäld		376	0
Fastighetsskatt		-9 712	-9 109
Uthyrning och fastighetsadministration	3, 4	-2 042	-4 559
Driftsöverskott före avskrivningar		98 733	92 046
Avskrivningar	5	-28 411	-29 456
Nedskrivningar	6	15 337	-6 154
Centrala administrationskostnader		-3 712	-3 907
Försäljning fastigheter			
Försäljningsintäkter, netto		381	29 549
Redovisat värde		-411	-62 923
Resultat fastighetsförsäljning		-30	-33 374
Rörelseresultat		81 917	19 155
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	19 512	35 528
Finansiella intäkter	8	53	90
Finansiella kostnader	9	-24 598	-21 343
Summa resultat från finansiella poster		-5 033	14 275
Resultat efter finansiella poster		76 884	33 430
Bokslutsdispositioner	10	73	7 733
Resultat före skatt		76 957	41 163
Aktuell skatt	11	2	0
Uppskjuten skatt	11	-16 196	-10 499
Årets resultat		60 763	30 664

Balansräkning

Tkr

Not

1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

12

1 439 249

1 373 037

Inventarier

13

497

548

1 439 746

1 373 585

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar

14, 15

310 894

436 381

Andra långfristiga fordringar

16

140 770

140 770

451 664

577 151

Summa anläggningstillgångar

1 891 410

1 950 736

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

836

1 786

Aktuella skattefordringar

7 992

5 285

Övriga fordringar

1 058

1 002

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 159

11 788

20 045

19 861

Summa omsättningstillgångar

20 045

19 861

SUMMA TILLGÅNGAR

1 911 455

1 970 597

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		51 300	51 300
Uppskrivningsfond	25	8 549	8 643
Reservfond		11 041	11 041
		70 890	70 984
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		834 647	678 567
Årets resultat		60 763	30 664
		895 410	709 231
Summa eget kapital		966 300	780 215
Obeskattade reserver	18	44 687	44 759
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	113 989	65 279
Summa avsättningar		113 989	65 279
Långfristiga skulder	20		
Skulder till koncernföretag		626 410	593 310
Summa långfristiga skulder		626 410	593 310
Kortfristiga skulder	20		
Leverantörsskulder		8 658	3 159
Skulder till koncernföretag		117 316	454 323
Övriga kortfristiga skulder		2 577	3 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	31 518	26 067
Summa kortfristiga skulder		160 069	487 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 911 455	1 970 597

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	51 300	19 778	678 473	749 551
Uppskrivningsfond netto efter skatt		-94	94	0
Årets resultat			30 664	30 664
Utgående eget kapital 2021-12-31	51 300	19 684	709 231	780 215
Ingående eget kapital 2022-01-01	51 300	19 684	709 231	780 215
Erhållna koncernbidrag efter skatt			125 322	125 322
Uppskrivningsfond netto efter skatt		-94	94	0
Årets resultat			60 763	60 763
Utgående eget kapital 2022-12-31	51 300	19 591	895 410	966 300

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 513 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

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

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Driftsöverskott	98 732	92 046
Centrala administrationskostnader	-3 712	-3 907
Erhållen ränta	53	90
Erlagd ränta	-24 598	-21 343
Betald skatt	603	-2 101

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

71 078 64 785

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-784	-5 047
Förändring av leverantörsskulder	5 499	1 474
Förändring av kortfristiga skulder	-332 493	-41 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-256 700	19 264

Investeringsverksamheten

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-79 237	-58 219
Försäljning av fastigheter	0	29 549
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79 237	-28 691

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	33 100	0
Förändring av långfristiga fordringar	0	187
Resultat från andelar i koncernföretag	145 000	0
Mottagna koncernbidrag	157 837	9 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	335 937	9 427

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets början 0 0

Likvida medel vid årets slut 0 0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Corallen, org nr 556226-6527, med säte i Jönköping, 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. Bolaget är ett moderbolag men med hänvisning till ÅRL 7:2 upprättas ingen koncernredovisning.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Klassificering

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

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 hänförs. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras fördelat på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilket är kontantreglerat och utbetalas som ej pensionsgrundande lön, redovisas i takt med måluppfyllelse och programmets löptid.

Vad avser pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som antingen avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Kostnaden motsvarar de erlagda avgifterna.

Inkomstskatter

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är nominellt 20,6 % och fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner, såsom koncernbidrag, vilka redovisats direkt mot eget kapital då även eventuell skatteeffekt redovisas direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I bolaget föreligger temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde. Förändring redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Bolaget har redovisat samtliga under året genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv, innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån den lägre skattesats om 20,6 % som gäller från och med 2021.

Aktuell skatt

Utöver uppskjuten skatt redovisas även aktuell skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga
- skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt
- befintliga underskottsavdrag

I posten ingår även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal och redovisningen av dessa framgår av principerna för intäkter samt not 2.

Tomträttsavtal redovisas som ett operationellt leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där bolaget är leasetagare. Avtalen redovisas som operationella leasingavtal där erlagda betalningar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt för försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av bolagets ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen per kontraktsdag såvida detta inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Förvaltningsfastigheter har upptagits till anskaffningsvärde med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Pågående nyanläggningar har upptagits med nedlagda utgifter. Tillkommande utgifter aktiveras endast om de förbättrar den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades.

Avskrivningar

Avskrivningar redovisas i moderbolaget avseende förvaltningsfastigheter baserat på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. På under året anskaffade och färdigställda tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt eller tidpunkt för färdigställanden. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av. Förvaltningsfastigheter skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader 1 %

Byggnadsinventarier 10 %

Markanläggningar 1 %

Markinventarier 10 %

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar enligt skattelagstiftningen.

Nedskrivningar

Redovisat värde på moderbolagets förvaltningsfastigheter prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, d v s ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avdrag för avskrivningar som skulle gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt i balansräkningen sker återföringen direkt mot eget kapital. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller kvartalsvis om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

Inventarier

Inventarier, vilka har klassificerats som materiella anläggningstillgångar, har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivning sker med 20 % årligen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Likvida medel

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

Fordringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Krediterna från Castellum AB löper formellt sett med tre månaders uppsägningstid men är baserade på Castellum ABs långfristiga upplåning, varför lånen klassificeras som långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Kapitaltransaktioner

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Utdelning

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Koncernbidrag

Erhållna koncernbidrag från dotterföretag redovisas som finansiell intäkt medan lämnade koncernbidrag från moderföretag till dotterföretag redovisas som ökning av andelar i koncernföretag, netto efter skatt. Dotterbolagen redovisar erhållna och lämnade koncernbidrag, samt eventuell skatteeffekt därpå, direkt i eget kapital som en ökning respektive minskning av fritt eget kapital. Detsamma gäller koncernbidrag som erhålls och lämnas mellan systerföretag inom koncernen.

Avsättningar

Avsättningar är skulder som är ovissa vad gäller förfallotidpunkt eller belopp. Avsättning bokförs i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Transaktioner med närstående

Bolaget är finansierat via lån från moderbolaget. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturerings av vissa driftskostnader där respektive dotterbolag debiteras sin andel av totalkostnaden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Andelar i koncernföretag

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

Ansvarsförbindelser

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

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Avtalade hyresintäkter år 1	122 857	124 796
Avtalade hyresintäkter år 2-5	223 359	241 269
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	50 941	30 943
	397 157	397 008

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

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	4
Män	2	2
	3	6
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	1 594	2 592
	1 594	2 592
Sociala kostnader		
Övriga anställda	376	770
	376	770
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 970	3 362

Styrelse

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått.

Företagsledning

Till verkställande direktören har under året utgått fast och rörlig ersättning med 0 tk (0).

Not 4 Arvode till revisorer

Arvode till revisorer debiteras moderbolaget Castellum Mitt AB.

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av överavskrivningar	0	81
Förändring av periodiseringsfond	108	7 652
Förändring av överavskrivningar	-35	0
	73	7 733

Not 11 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		76 957		41 163
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-15 853	20,60	-8 480
Skattemässig effekt avseende ej avdragsgilla kostnader	0,07	-57	0,23	-93
Skattemässig effekt avseende ej skattepliktiga intäkter	-0,89	686	-0,22	89
Skattemässig effekt avseende övriga justeringar	-1,25	959	-0,08	34
Upp-/ nedskrivning andelar i dotterbolag	0,16	-124	-3,55	1 463
Skatteeffekt ej avdr gill nedskrivning fastighet	0,00	0	3,13	-1 288
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntor	2,35	-1 806	5,40	-2 225
Redovisad effektiv skatt	21,04	-16 195	25,51	-10 499

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 709 280	1 719 685
Inköp	79 821	58 219
Försäljningar/utrangeringar	0	-68 624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 789 101	1 709 280
Ingående avskrivningar	-331 792	-308 302
Försäljningar/utrangeringar	0	5 701
Årets avskrivningar	-28 828	-29 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-360 620	-331 792
Ingående uppskrivningar	11 800	11 800
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-914	-796
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-118	-118
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 768	10 886
Ingående nedskrivningar	-15 337	-9 183
Återförda nedskrivningar	15 337	0
Årets nedskrivningar på nedskrivet belopp		96
Årets nedskrivningar	0	-6 250
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-15 337
Utgående redovisat värde	1 439 249	1 373 037
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	2 016 550	1 937 754
Bokfört värde byggnader	1 106 374	908 677
Bokfört värde mark och markanläggning	117 782	117 212
	1 224 155	1 025 889
Bokfört värde byggnads- och markinventarier	81 169	57 840
Bokfört värde pågående nyanläggningar	133 924	289 308
	215 094	347 148

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 202	7 181
Inköp	0	21
Omklassificeringar	-31	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 171	7 202
Ingående avskrivningar	-6 654	-6 388
Omklassificeringar	29	
Årets avskrivningar	-49	-266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 674	-6 654
Utgående redovisat värde	497	548

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 322	199 322
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 322	199 322
Ingående nedskrivningar	-22 659	-29 759
Årets nedskrivningar	-600	7 100
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 259	-22 659
Andelar i handels- och kommanditbolag, ingående värde	259 718	240 530
Årets resultatandelar	20 112	19 188
Uttag	-145 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	134 831	259 718
Utgående redovisat värde	310 894	436 381

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

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Castellum Cityfastigheter i Linköping AB	100 %	151 322
Castellum Förvaltnings AB Fastighetsdörren	100 %	50
Castellum Mitt Invest AB	100 %	10 100
Castellum Mitt Invest 2 AB	100 %	14 591
Castellum Spetsen HB	50 %	95 511
Castellum Centrumfastigheter i Norrköping KB	100%	39 320
		310 894

	Org.nr	Säte
Castellum Cityfastigheter i Linköping AB	556027-3525	Norrköping
Castellum Förvaltnings AB Fastighetsdörren	556999-4220	Norrköping
Castellum Mitt Invest AB	556439-2388	Norrköping
Castellum Mitt Invest 2 AB	556964-6648	Norrköping
Castellum Spetsen HB	916695-1104	Norrköping
Castellum Centrumfastigheter i Norrköping KB	916414-5576	Norrköping

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 770	140 957
Avgående fordringar	0	-187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 770	140 770
Utgående redovisat värde	140 770	140 770

Not 17 Eget kapital

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 100 000 A-aktier med en röst per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda. Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitlet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning förslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Namn		Antal aktier	Nominellt kr/aktie
Bolagets bildande	1947-10-30	750	100
Nyemission	1980-08-11	14 250	100
Nyemission	1982-06-28	135 000	100
Nyemission	1985-10-02	20 250	100
Nyemission	1992-04-04	340 500	100
Nyemission	1998-04-03	2 250	100
		513 000	

Not 18 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	41 496	41 569
Periodiseringsfond 2020	3 191	3 190
	44 687	44 759

Not 19 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Specifikation uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-9 720	-44 261
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga restvärde	123 740	109 539
	114 020	65 278
Ingående balans	65 278	54 779
Förändring via resultaträkningen	25 947	10 499
Skatt redovisat mot eget kapital (via koncernbidrag)	32 515	0
	123 740	65 278

Not 20 Skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande låneskulder som förfaller		
inom ett år efter balansdagen	117 316	463 563
mellan ett till fem år efter balansdagen	626 410	593 310
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år	42 752	32 712
	786 478	1 089 585

Skulder till koncernföretag utgörs av koncernkonto och lån från moderbolaget Fastighets AB Corallen som i sin tur upptar lån från Castellum AB. Lånen från Fastighets AB Corallen 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.

En ökning av marknadsräntan med 1%-enhet beräknas medföra en kostnadsökning om 1 135 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

Räntebärande skulder

Skulder till koncernföretag	743 726	1 056 873
	743 726	1 056 873

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	24 909	24 890
Upplupna kostnader i projekt	2 575	0
Upplupna förvaltningskostnader	4 160	562
Upplupna administrativa kostnader	-127	615
	31 517	26 067

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	432 470	593 310
	432 470	593 310

Not 23 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Såsom bolagsman i hb/kb	253 922	343 773
	253 922	343 773

Not 24 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.

Not 25 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	8 643	8 737
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-94	-94
Belopp vid årets utgång	8 549	8 643

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

Norrköping 2023-06-01



Per Gawelin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 06-12

Deloitte AB



Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Castellum Fastigheter i Östergötland AB
organisationsnummer 556050-0380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Castellum Fastigheter i Östergötland 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 Fastigheter i Östergötland 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 Fastigheter i Östergötland 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 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 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 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 Fastigheter i Östergötland 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 Fastigheter i Östergötland 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