

Årsredovisning

för

United Spaces Lindholmen Göteborg AB

559229-6106

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i United Spaces Lindholmen Göteborg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-30



Emelie Mannheimer

Styrelsen och verkställande direktören för United Spaces Lindholmen Göteborg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

United Spaces Lindholmen Göteborg AB är ett helägt dotterföretag till United Spaces Network Offices AB, org nr 556668-1069, med säte i Stockholm. United Spaces ägs av Castellum AB, org nr 556475-5550, och ingår i Castellumkoncernen.

United Spaces skapar rum för framtidens sätt att arbeta. Här får du hög personlig service, flexibla kontorslösningar och arbetsmiljöer i världsklass. Inte minst hjälper vi våra medlemmar att växa genom inspirerande aktiviteter och skräddarsydda insatser för just ditt företag. Vårt mål är att du hittar din nästa kollega, samarbetspartner eller kund hos oss.

United Spaces Lindholmen Göteborg AB finns på Pumpgatan 1 och Lindholmsallén 8 i Göteborg med 4 200 kvm. 2 100 kvm öppnades september 2021 och ytterligare 2 100 kvm öppnas i april 2022. Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har under året erhållit aktieägartillskott på 15 Mkr från United Spaces Network Offices AB. Den positiva utvecklingen av resultatet är en effekt av att pandemin är över och att verksamheten återgått till normalt.

Kriget i Ukraina

Det har varit indirekta påverkningar från kriget med en stigande inflation och högre räntekostnader och en större osäkerhet i ekonomin i Sverige. Bolaget följer utvecklingen framåtriktat.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 17 813 090 |
| årets vinst | 4 158 975 |
| | 21 972 065 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 21 972 065 |
| | 21 972 065 |

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

2023071214104

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 6 316 | 327 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 | 5 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Handelsvaror | | -62 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 2 | -17 324 | -3 926 |
| Personalkostnader | 3 | -1 218 | -381 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 820 | -306 |
| | | -20 424 | -4 613 |
| Rörelseresultat | | -14 107 | -4 281 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 16 | 11 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -17 | -3 |
| | | -1 | 8 |
| Resultat efter finansiella poster | | -14 108 | -4 273 |
| Bokslutsdispositioner | 6 | 19 350 | 0 |
| Resultat före skatt | | 5 242 | -4 273 |
| Uppskjuten skatt | 7 | -1 083 | 1 083 |
| Årets resultat | | 4 159 | -3 190 |

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förbättringsutgifter på annans fastighet

9

3 580

2 727

Inventarier, verktyg och installationer

10

6 784

5 010

10 364

7 737

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

11

0

1 083

0

1 083

Summa anläggningstillgångar

10 364

8 820

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 924

572

Fordringar hos koncernföretag

20 993

0

Övriga fordringar

145

78

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

5 121

1 222

28 183

1 872

Kassa och bank

1 001

969

Summa omsättningstillgångar

29 184

2 841

SUMMA TILLGÅNGAR

39 548

11 661

Balansräkning

Tkr

Not
1

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

17 813

6 003

Årets resultat

4 159

-3 190

21 972

2 813

Summa eget kapital

22 022

2 863

Kortfristiga skulder

13

Förskott från kunder

1 454

302

Leverantörsskulder

3 747

1 342

Skulder till koncernföretag

0

4 457

Aktuella skatteskulder

4

1

Övriga skulder

75

18

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

12 246

2 678

Summa kortfristiga skulder

17 526

8 798

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 548

11 661

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Summa eget kapital |
|---|-------------------|------------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 50 | 3 | 53 |
| Aktieägartillskott | | 6 000 | 6 000 |
| Årets resultat | | -3 190 | -3 190 |
| Summa totalresultat | | 2 810 | 2 810 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 50 | 2 813 | 2 863 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 50 | 2 813 | 2 863 |
| Aktieägartillskott | | 15 000 | 15 000 |
| Årets resultat | | 4 159 | 4 159 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 50 | 21 972 | 22 022 |

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 500 aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 krona 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 om 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

Resultat efter finansiella poster -14 109 -4 273

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 820 306

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital -12 289 -3 967

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar -6 961 -1 793

Förändring av kortfristiga skulder 8 729 8 340

Kassaflöde från den löpande verksamheten -10 521 2 580

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -4 447 -7 645

Kassaflöde från investeringsverksamheten -4 447 -7 645

Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott 15 000 6 000

Årets kassaflöde 32 935

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 969 34

Likvida medel vid årets slut 1 001 969

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

United Spaces Lindholmen Göteborg AB är ett helägt dotterbolag till United Spaces Network Offices AB, 556668-1069, med säte i Stockholm. Yttersta ägare är Castellum AB, 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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|---|-----|
| Inventarier, verktyg och installationer | 20% |
|---|-----|

Förbättringsutgifter på annans fastighet skrivs av linjärt under hyreskontraktets längd.

Nedskrivningar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar mör att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension) redovisas i takt med intjänandet.

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.

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 och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättas 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 kassaflöde.

Not 2 Arvode till revisorer

Kostnaden för revision har redovisats i United Spaces Network Offices AB.

Not 3 Anställda och personalkostnader

| | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 2 | 1 |
| Män | 0 | 0 |
| | 2 | 1 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 0 | 0 |
| Övriga anställda | 557 | 167 |
| | 557 | 167 |
| Sociala kostnader | | |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 0 | 0 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 18 | 0 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 173 | 44 |
| | 191 | 44 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 748 | 211 |

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|----------------------|-----------|-----------|
| Övriga ränteintäkter | 16 | 11 |
| | 16 | 11 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|-----------|----------|
| Övriga räntekostnader | 17 | 3 |
| | 17 | 3 |

Not 6 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|------------------------|---------------|----------|
| Erhållna koncernbidrag | 19 350 | 0 |
| | 19 350 | 0 |

2023071214114

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt
Avstämning av effektiv skatt

| | 2022 | | 2021 | |
|----------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 5 242 | | -4 273 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -1 080 | 20,60 | 880 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,27 | -14 | -0,19 | -8 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 0,00 | 0 | | |
| Övriga skattemässiga justeringar | -0,21 | 11 | 4,94 | 211 |
| Redovisad effektiv skatt | 20,65 | -1 083 | 25,35 | 1 083 |

Not 9 Förbättringsutgifter på annans fastighet

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 810 | 398 |
| Inköp | 1 212 | 2 411 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 022 | 2 810 |
| Ingående avskrivningar | -82 | 0 |
| Årets avskrivningar | -359 | -82 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -442 | -82 |
| Utgående redovisat värde | 3 580 | 2 727 |

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 234 | 0 |
| Inköp | 3 235 | 5 234 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 468 | 5 234 |
| Ingående avskrivningar | -224 | 0 |
| Årets avskrivningar | -1 460 | -224 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 684 | -224 |
| Utgående redovisat värde | 6 784 | 5 010 |

Not 11 Uppskjuten skattefordran

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 083 | 0 |
| Årets avsättningar | 0 | 1 083 |
| Under året återförda belopp | -1 083 | 0 |
| Belopp vid årets utgång | 0 | 1 083 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna intäkter | 0 | 1 023 |
| Förutbetald momsfordran | 710 | 169 |
| Förutbetalda IT-kostnader | 95 | 25 |
| Förutbetalda hyreskostnader | 4 238 | 5 |
| Förutbetalda mäklarprovisioner | 38 | 0 |
| Övriga poster | 40 | 0 |
| | 5 121 | 1 222 |

Not 13 Skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|--------------|
| Räntebärande låneskulder som förfaller | | |
| Inom ett år efter balansdagen | 0 | 4 457 |
| Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år | 17 525 | 4 341 |
| | 17 525 | 8 798 |
| Räntebärande skulder | | |
| Skulder till koncernföretag | 0 | 4 457 |
| | 0 | 4 457 |

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 långivarens vid varje tidpunkt genomsnittliga upplåningskostnad.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget Castellum AB och styrs av Castellums finanspolicy som fokuserar på låg finansiell risk, säkerställande av långfristig finansiering och likviditet samt ett lågt och stabilt räntenetto. Utnyttjade

krediter består i huvudsak av revolverande krediter under långfristiga lånelöften vilket medför stor flexibilitet vid val av räntebas, ränteperiod och kapitalbindning. Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|--------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 1 827 | 312 |
| Upplupna semesterlöner inkl soc avgifter | 49 | 24 |
| Upplupna administrativa kostnader (hyresrabatter) | 10 356 | 2 289 |
| Övriga poster | 14 | 53 |
| | 12 246 | 2 677 |

Not 15 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Emelie Mannheimer
Verkställande direktör

Ulrica Sjöswärd

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

ÅR 2022 Lindholmen

Unikt dokument-id:

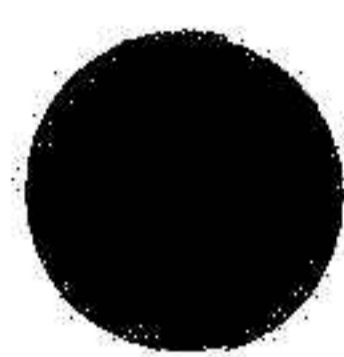
36a64569-e81f-4d24-8313-dc7e1409979a

Dokumentets fingeravtryck:

75be1e38ac40e756f79d1b0c4af2f5a558a3878c90a18d9e3f97f1eca2fda0a0d33ce27afcd4f6a69987701
c03ffb8d91f725009b0d7b575f065685d758331bc

202307121417

Undertecknare



Emelie Mannheimer

CEO

United Spaces Network Offices AB (556668-1069)

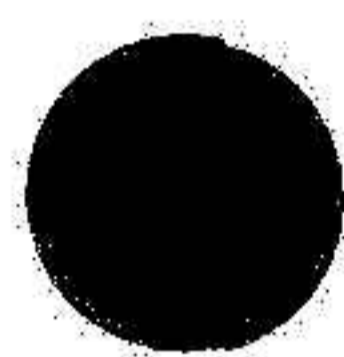
E-post: emelie.mannheimer@unitedspaces.se

Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartphone)

IP nummer: 94.234.100.182

Signerad med BankID: EMELIE
MANNHEIMER (197908216281)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-30 13:29:28 UTC



Ulrica Sjöswärd

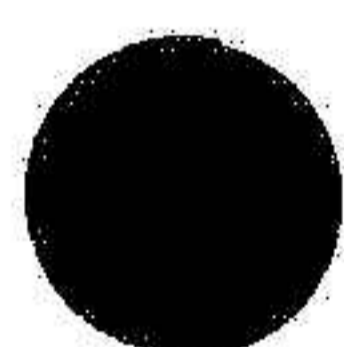
E-post: ulrica.sjosward@castellum.se

Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartphone)

IP nummer: 31.156.51.130

Signerad med BankID: ULRICA
SJÖSWÄRD (197411115608)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-30 13:34:21 UTC



Harald Jagner

E-post: harald.jagner@deloitte.se

Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 81.216.66.68

Signerad med BankID: HARALD
JAGNER (197103304817)

Betrodd tidsstämpel:
2023-06-30 14:48:55 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-06-30 14:48:55 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

202307121418

| Betrodd tidsstämpel | Aktivitet med insamlade uppgifter |
|-------------------------|--|
| 2023-06-30 14:48:55 UTC | Dokumentet signerades av Harald Jagner (harald.jagner@deloitte.se) Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.216.66.68 |
| 2023-06-30 14:48:49 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Harald Jagner (harald.jagner@deloitte.se) Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.216.66.68 |
| 2023-06-30 14:48:19 UTC | Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Harald Jagner (harald.jagner@deloitte.se) Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.216.66.68 |
| 2023-06-30 13:42:38 UTC | Dokumentet lästes igenom av Harald Jagner (harald.jagner@deloitte.se) Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.216.66.68 |
| 2023-06-30 13:42:11 UTC | Dokumentet öppnades av Harald Jagner (harald.jagner@deloitte.se) Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.216.66.68 |
| 2023-06-30 13:34:29 UTC | Dokumentet skickades till Harald Jagner (harald.jagner@deloitte.se) Enhet: () |
| 2023-06-30 13:34:21 UTC | Dokumentet signerades av Ulrica Sjöswärd (ulrica.sjosward@castellum.se) Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil) IP nummer: 31.156.51.130 - IP Plats: Rome, Italy |
| 2023-06-30 13:34:16 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Ulrica Sjöswärd (ulrica.sjosward@castellum.se) Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil) IP nummer: 31.156.51.130 - IP Plats: Rome, Italy |
| 2023-06-30 13:33:37 UTC | Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Ulrica Sjöswärd (ulrica.sjosward@castellum.se) Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil) IP nummer: 31.156.51.130 - IP Plats: Rome, Italy |
| 2023-06-30 13:32:43 UTC | Dokumentet öppnades av Ulrica Sjöswärd (ulrica.sjosward@castellum.se) Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil) IP nummer: 31.156.51.130 - IP Plats: Rome, Italy |
| 2023-06-30 13:29:36 UTC | Dokumentet skickades till Ulrica Sjöswärd (ulrica.sjosward@castellum.se) Enhet: () |
| 2023-06-30 13:29:28 UTC | Dokumentet signerades av Emelie Mannheimer (emelie.mannheimer@unitedspaces.se) Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil) IP nummer: 94.234.100.182 - IP Plats: Stockholm, Sweden |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

202307121419

- 2023-06-30 13:29:23 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Emelie Mannheimer (emelie.mannheimer@unitedspaces.se)
Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.100.182 - IP Plats: Stockholm, Sweden
- 2023-06-30 13:14:36 UTC Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Emelie Mannheimer (emelie.mannheimer@unitedspaces.se)
Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.100.132 - IP Plats: Stockholm, Sweden
- 2023-06-30 13:14:23 UTC Dokumentet öppnades av Emelie Mannheimer (emelie.mannheimer@unitedspaces.se)
Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.100.132 - IP Plats: Stockholm, Sweden
- 2023-06-30 12:56:00 UTC Dokumentet skickades till Emelie Mannheimer (emelie.mannheimer@unitedspaces.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 83.250.34.246 - IP Plats: Huddinge, Sweden
- 2023-06-30 12:55:57 UTC Dokumentet förseglades av Rob Johnson (rob.johnson@unitedspaces.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 83.250.34.246 - IP Plats: Huddinge, Sweden
- 2023-06-30 10:04:23 UTC Dokumentet skapades av Rob Johnson (rob.johnson@unitedspaces.se)
Enhet: Edge 114.0.1823.51 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 83.250.34.246 - IP Plats: Huddinge, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i United Spaces Lindholmen Göteborg AB
organisationsnummer 559229-6106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för United Spaces Lindholmen Göteborg 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 United Spaces Lindholmen Göteborg 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 United Spaces Lindholmen Göteborg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för United Spaces Lindholmen Göteborg AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till United Spaces Lindholmen Göteborg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till

dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HARALD JAGNER

Undertecknare

Serienummer: 19710330xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2023-06-30 14:47:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämpat 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>

2023071214122

Penneo dokumentnyckel: EEPXY-FSFYN-6Q6QK-6SNW5-TFLAF-AFP4Y