

Årsredovisning för

Credentia Invest AB

559176-1134

Räkenskapsåret

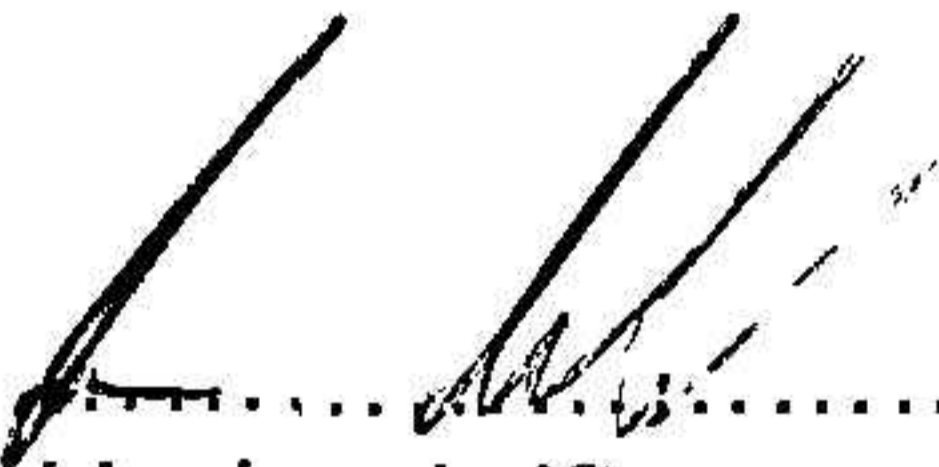
2024-01-01 - 2024-12-31

Undertecknad styrelseledamot i **Credentia Invest AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den **5 maj 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrtälje 5 maj 2025

.....
Ort och datum



.....
Underskrift

Marc Micallef


.....
Namnförtydligande

Årsredovisning för
Credentia Invest AB
559176-1134

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


.....
Veronica Maltin
0176-282009

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Credentia Invest AB, 559176-1134, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholm län, Norrtälje Kommun registrerades år 2018, äger och förvaltar fastigheter genom dess dotterbolag.

Det ekonomiska läget i Sverige med hög inflation och kraftigt höjda räntor, har haft en stor påverkan på bostadsmarknaden och vi ser en mycket avvaktande marknad både för nyproducerade bostäder och på andrahandsmarknaden. Vi kan samtidigt konstatera att det finns ett underskott av bostäder på de marknader där vi är verksamma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året avyttrat 9 bolag:
Credentia Stenknäcken AB (559286-6726)
Credentia Stinsen AB (559328-3061)
Credentia Loket AB (559328-3087)
Credentia Gullklövern AB (559311-4977)
Viken i Täljö AB (559068-5805)
H-huset SBS AB (559070-5702)
Credentia Exploatering 6 AB (559365-4121)
Credentia Exploatering 7 AB (559365-4139)
Credentia Exploatering 9 AB (559365-3883)

Årets resultat är hänförligt till utdelning och resultat sålda dotterbolag.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Resultat efter finansiella poster	6 237 829	23 466 932	93 933 282	35 348 700
Soliditet %	12,1	27,6	78,1	49,6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	282 782	23 466 932
Balanseras i ny räkning		23 466 931	-23 466 932
Utdelning		-23 500 000	
Årets resultat			6 237 829
Belopp vid årets utgång	50 000	249 713	6 237 829

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat	249 713
Årets resultat	6 237 829
Summa	6 487 542

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Utdelning	6 000 000
Balanseras i ny räkning	487 542
Summa	6 487 542

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och bokföringsnämndens uttalanden. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Resultaträkning

Belopp i kr

Not

2024-01-01-
2024-12-31

2023-01-01-
2023-12-31

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader -36 240 -303 035
Av- och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar 0 -12 600 000

Summa rörelsekostnader -36 240 -12 903 035

Rörelseresultat -36 240 -12 903 035

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag 9 798 259 36 365 572
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar -5 000 0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 10 810 4 395
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar
och kortfristiga placeringar -3 530 000 0

Summa finansiella poster 6 274 069 36 369 967

Resultat efter finansiella poster 6 237 829 23 466 932

Resultat före skatt 6 237 829 23 466 932

Årets resultat 6 237 829 23 466 932

ank=20250526;2025052702527



Balansräkning

Belopp i kr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

2

50 773 192

51 433 192

Andra långfristiga värdepappersinnehav

3

0

5 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

50 773 192

51 438 192

Summa anläggningstillgångar

50 773 192

51 438 192

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

3 000 000

34 700 000

Summa kortfristiga fordringar

3 000 000

34 700 000

Kassa och bank

Kassa och bank

436 883

178 613

Summa kassa och bank

436 883

178 613

Summa omsättningstillgångar

3 436 883

34 878 613

SUMMA TILLGÅNGAR

54 210 075

86 316 805

ank=20250526;2025052702528



Balansräkning

Belopp i kr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

249 713

282 782

Årets resultat

6 237 829

23 466 932

Summa fritt eget kapital

6 487 542

23 749 714

Summa eget kapital

6 537 542

23 799 714

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

47 672 533

62 517 092

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

-1

Summa kortfristiga skulder

47 672 533

62 517 091

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 210 075

86 316 805

ank=20250526;2025052702529



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Credentia Invest AB är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Credentia AB, org.nr 556025-2891 med säte i Norrtälje.

Moderföretag i den största koncernen som Credentia Invest AB är dotterföretag till och som upprättar koncernredovisning är Tagehus Holding AB, org.nr. 556813-3945, med säte i Stockholm.

Moderföretag i den minsta koncernen som Credentia Invest AB är dotterföretag till och som upprättar koncernredovisning är Credentia AB, org.nr 556025-2891, med säte i Norrtälje.

Finansiella anläggningstillgångar bokförs till anskaffningsvärde.

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 473 192	33 296 001
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		46 747 191
Försäljningar	-10 885 000	-5 570 000
Lämnade aktieägartillskott	3 530 000	
Utgående anskaffningsvärden	67 118 192	74 473 192
Ingående nedskrivningar	-23 040 000	-10 540 000
Förändringar av nedskrivningar		
Försäljningar	10 225 000	100 000
Årets nedskrivningar	-3 530 000	-12 600 000
Utgående nedskrivningar	-16 345 000	-23 040 000
Redovisat värde	50 773 192	51 433 192

Innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Org.nr	Säte
Credentia Exploatering Bark AB	559240-7182	Norrtälje
Credentia Galjonen AB	559340-8379	Norrtälje
Credentia Vallentuna AB	559183-5995	Norrtälje
Credentia Bålbroskogen AB	559202-8533	Norrtälje
Credentia Lommarstranden AB	559252-5850	Norrtälje
Credentia Lommaren AB	559290-7264	Norrtälje
Credentia Banvaktaren AB	559328-3079	Norrtälje
Credentia Lyckoklövern AB	559339-3639	Norrtälje
Rova Fastighets AB	556817-5862	Norrtälje
Preparator 2 AB	556851-2080	Norrtälje
Östhammarsbostäder AB	556851-2098	Norrtälje
Emmaus Invest AB	559085-0052	Norrtälje
Emmaus Fastigheter AB	559090-3604	Norrtälje
Credentia Niord AB	556356-8863	Norrtälje
Credentia Watt AB	559339-5998	Norrtälje
Casobo Utvecklings AB	559060-6348	Norrtälje
Credentia Exploatering 1 AB	559365-3958	Norrtälje
Credentia Exploatering 3 AB	559365-3990	Norrtälje
Credentia Exploatering 4 AB	559365-4006	Norrtälje
Credentia Exploatering 5 AB	559365-4022	Norrtälje
Credentia Exploatering 8 AB	559365-4097	Norrtälje
Credentia Exploatering 10 AB	559365-3834	Norrtälje
Greta Skridskon AB	559107-2136	Norrtälje

Not 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar	-5 000	
Utgående anskaffningsvärden	0	5 000
Redovisat värde	0	5 000

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

ank=20250526;202505270253



Underskrifter

Norrtälje

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Marc Micallef
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young Aktiebolag

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

ank=20250526;2025052702532



Verifikat

Transaktion 09222115557545897523

Dokument

Credentia Invest ÅR slutgiltig 250226

Huvuddokument

9 sidor

Startades 2025-05-05 14:06:30 CEST (+0200) av Niklas

Ericson (NE)

Färdigställt 2025-05-05 15:21:19 CEST (+0200)

Initierare

Niklas Ericson (NE)

Credentia AB

Org. nr 556025-2891

niklas.ericson@credentia.se

+46721655318

Signerare

Marc Micallef (MM)

Personnummer 860520-0313

marc.micallef@credentia.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARC MICALLEF"

Signerade 2025-05-05 14:11:51 CEST (+0200)

Pontus Ohlsson (PO)

Personnummer 840831-7892

pontus.ohlsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PONTUS OHLSSON"

Signerade 2025-05-05 15:21:19 CEST (+0200)

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 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>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Credentia Invest AB, org.nr 559176-1134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Credentia Invest AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Credentia Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Credentia Invest 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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 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 av Credentia Invest AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 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 Credentia Invest 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 styrelseledamoten 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
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."

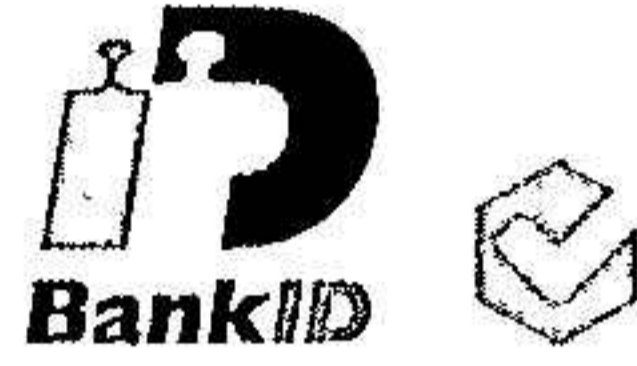
PONTUS OHLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 01d07ef2e25472[...]254abe2426272

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-05 13:16:10 UTC



ank=20250526;2025052702536

Penneo dokumentnyckel: 3E1AF-CIL90-GKA5Q-24DFH-G4UQY-RDKF7

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.