

**Årsredovisning**  
för  
**CRP Utveckling AB**  
559191-8353

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-11. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Christian Klausson, Styrelseledamot  
2023-04-12

Styrelsen för CRP Utveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsutveckling med fokus på utveckling av nya bostäder för ungdomar och studenter i regionstäder med omnejd.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget färdigställde uppförandet av 28 st hyreslägenheter i Morgongåva och inflytt skedde 2022-03-01. Under året har bolaget påverkats av pandemin och kriget i Ukraina genom ökade energi- och räntekostnader.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 757	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	128	-25	-8
Balansomslutning	45 006	29 669	1 268	182
Justerat eget kapital	13 039	175	67	92
Soliditet (%)	29	1	5	51

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Den stora förändringen i omsättningen mellan innevarande och föregående år har sin förklaring i att det inte fanns någon verksamhet tidigare, utan denna kom igång under våren 2022 när bygget färdigställts.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000		-33 214	89 112	<b>155 898</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			89 112	-89 112	<b>0</b>
Uppskrivningsfond		12 457 334	290 938		<b>12 748 272</b>
Årets resultat				134 548	<b>134 548</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>12 457 334</b>	<b>346 836</b>	<b>134 548</b>	<b>13 038 718</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	346 836
årets vinst	134 548
	<b>481 384</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	481 384
	<b>481 384</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 757 269	0
Övriga rörelseintäkter	5	104 450	201 932
		<b>1 861 719</b>	<b>201 932</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-421 311	-73 632
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-728 243	0
Övriga rörelsekostnader		-16 996	0
		<b>-1 166 550</b>	<b>-73 632</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>695 169</b>	<b>128 300</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-695 652	0
		<b>-695 652</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-483</b>	<b>128 300</b>
Bokslutsdispositioner		24 221	-24 221
<b>Resultat före skatt</b>		<b>23 738</b>	<b>104 079</b>
Skatt på årets resultat	7	110 810	-14 967
<b>Årets resultat</b>		<b>134 548</b>	<b>89 112</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	39 271 757	800 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	26 357 783
		<b>39 271 757</b>	<b>27 157 783</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	10	5 127 850	0
Uppskjuten skattefordran		110 810	0
		<b>5 238 660</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 510 417</b>	<b>27 157 783</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		386 702	0
Övriga fordringar		1 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 183	0
		<b>406 885</b>	<b>0</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>88 455</b>	<b>2 510 818</b>
------------------------------------	--	---------------	------------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

**45 005 757**

**29 668 601**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	11	12 457 334	0
		<b>12 557 334</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		346 836	-33 214
Årets resultat		134 548	89 112
		<b>481 384</b>	<b>55 898</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 038 718</b>	<b>155 898</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		0	24 221
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	3 232 003	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 232 003</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	13, 14		
Byggnadskreditiv		0	23 000 000
Skulder till kreditinstitut		27 253 125	0
Skulder till koncernföretag		0	1 156 150
Övriga skulder		25 000	4 025 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 278 125</b>	<b>28 181 150</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	14		
Skulder till kreditinstitut		712 500	0
Leverantörsskulder		74 570	896 069
Skulder till koncernföretag		5 265	5 265
Aktuella skatteskulder		19 067	16 707
Övriga skulder		8 535	7 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		636 974	382 069
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 456 911</b>	<b>1 307 332</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 005 757</b>	<b>29 668 601</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 - 6,67 %
Markanläggningar	3,33 %

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Justerat eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Not 2 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	28 500 000	25 000 000
	<b>28 500 000</b>	<b>25 000 000</b>

### **Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### **Not 4 Koncernförhållanden**

Bolaget är ett dotterbolag till Cap Estate Holding 1 AB med org.nr 559241-5896 med säte i Stockholm kommun. Med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

### **Not 5 Övriga rörelseintäkter**

Övriga rörelseintäkter avser i sin helhet valutakursvinster

### **Not 6 Medelantalet anställda**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Medelantalet anställda	0	0

## Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022		2021	
<b>Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skatt		0		-14 967
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		110 810		0
<b>Totalt redovisad skatt</b>		<b>110 810</b>		<b>-14 967</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		<b>2022</b>		<b>2021</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		23 738		104 079
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 890	20,60	-21 440
Ej avdragsgilla kostnader				-371
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång				6 842
Skattemässig justering för avskrivning på Byggnad		115 725		
Övrigt		-25		2
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-466,80</b>	<b>110 810</b>	<b>14,38</b>	<b>-14 967</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	800 000	800 000
Inköp	0	0
Omklassificeringar	23 219 725	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 019 725</b>	<b>800 000</b>
Årets avskrivningar	-437 305	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-437 305</b>	<b>0</b>
Årets uppskrivningar	15 980 275	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-290 938	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>15 689 337</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 271 757</b>	<b>800 000</b>
Bokfört värde byggnader	37 939 519	0
Bokfört värde mark	1 332 238	800 000
	<b>39 271 757</b>	<b>800 000</b>

Avser i sin helhet Stora Ramsjö 2:59

## Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 357 783	466 732
Inköp	7 018 539	25 891 051
Investeringsstöd	-10 156 597	0
Omklassificeringar	-23 219 725	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>26 357 783</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>26 357 783</b>

Utgifter avser projekt Stora Ramsjö 2:59, projektet är färdigställt under 2022 och därmed omklassificerad till Byggnad & Markanläggning.

## Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	5 127 850	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 127 850</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 127 850</b>	<b>0</b>

### Not 11 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	15 980 275	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-290 938	0
Uppskjuten skatt 20,6%	-3 232 003	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 457 334</b>	<b>0</b>

### Not 12 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Årets avsättningar	3 232 003	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 232 003</b>	<b>0</b>

### Not 13 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	24 403 125	0
	<b>24 403 125</b>	<b>0</b>

Ovan belopp baseras på den amorteringsplan som finns för fastighetslånet i samband med att bokslutet 2022-12-31 fastställs. Förhandlingar med banken pågår vilket kan komma att förändra utfallet kommande år.

**Not 14 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 27 965 625 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	27 253 125	0
	<b>27 253 125</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	712 500	0
	<b>712 500</b>	<b>0</b>

Stockholm 2023-04-11

*Christian Klausson*  
Christian Klausson