

Årsredovisning
för
Utvecklings AB Kranen
556286-9999
Räkenskapsåret
2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-10. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2022-06-10



Ulrika Hallengren

Styrelsen för Utvecklings AB Kranen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Öresundsregionen och är ett helägt dotterbolag inom Wihlborgskoncernen där Wihlborgs Fastigheter AB (556367-0230) är yttersta moderbolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets totala investeringar i fastigheter uppgår till 182 MSEK.

Under kvartal 4 har Reproduktionsmedicinskt Center (RMC) flyttat in. Avtal har också tecknats för en logopedmottagning som flyttar in under 2022. Total investering uppgår till 141 MSEK, varav årets investering uppgår till 98 MSEK.

I fastigheten har även de sista ytorna för Malmö universitets nya tentamenscenter färdigställts samt ytterligare lokaler för polisutbildningen som finns i byggnaden sedan 2019. Denna investering under året uppgår till 82 MSEK.

Investeringar i nytt ventilationesaggregat i Kranen 6 har gjorts med 1 MSEK.

Framtida utveckling

Bolagets framtid är i första hand beroende av utvecklingen på hyresmarknaden i Öresundsregionen.

Användande av finansiella instrument

Beträffande användning av finansiella instrument, se not långfristiga skulder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	159 849	156 198	130 748	105 410	107 538
Resultat efter finansiella poster	36 214	23 949	15 270	-1 540	12 775
Balansomslutning	1 927 039	1 512 451	1 560 959	1 487 493	1 371 389

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst.	5 675 668
årets förlust	-5 152 652
	523 016

disponeras så att i ny räkning överföres	523 016
---	---------

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter		142 038	137 608
Serviceintäkter		17 811	18 590
Fastighetskostnader	2	-100 935	-105 827
Bruttoresultat		58 914	50 371
Central administration och marknadsföring		-4 918	-3 974
Resultat från fastighetsförsäljningar		0	-5 890
Övriga rörelseintäkter		28	24
Övriga rörelsekostnader		-36	-8
Rörelseresultat	3, 4, 5	53 988	40 524
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		1 446	926
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	7
Räntekostnader till koncernföretag		-19 166	-17 497
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-56	-11
Resultat efter finansiella poster		36 214	23 949
Lämnade koncernbidrag		-48 707	-37 129
Resultat före skatt		-12 492	-13 180
Skatt på årets resultat	6	7 340	4 644
Årets resultat	7	-5 153	-8 536

Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

14

10 000

10 000

Reservfond

2 000

2 000

12 000

12 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

5 676

8 212

Årets resultat

-5 153

-8 536

Summa fritt eget kapital

523

-324

Summa eget kapital

12 523

11 676

Avsättningar

Avsättningar för skatter

6

69 125

76 465

Långfristiga skulder

15

Skulder till koncernföretag

34 766

70 791

Reverslån till koncernföretag

1 764 900

1 286 300

Summa långfristiga skulder

1 799 666

1 357 091

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

11 370

22 119

Aktuella skatteskulder

751

6 627

Övriga skulder

2 734

3 794

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

30 871

34 679

Summa kortfristiga skulder

45 726

67 219

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 927 040

1 512 451

Förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	10 000	2 000	43 212	55 212
Utdelning			-40 000	-40 000
Årets resultat			-8 536	-8 536
Aktieägartillskott			5 000	5 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	10 000	2 000	-324	11 676
Årets resultat			-5 153	-5 153
Aktieägartillskott			6 000	6 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	10 000	2 000	523	12 523

Antal aktier uppgår till 100 000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktier är 100 kr.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	53 988	40 524
Återföring avskrivningar	68 928	75 038
Återföring resultat försäljning fastigheter	0	5 890
Återföring periodiserade hyresrabatter	-356	-1 156
Erhållen ränta och utdelning	1 449	933
Erlagd ränta	-19 222	-17 508
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	104 787	103 721
Förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av rörelsefordringar	-9 838	3 583
Förändring av rörelseskulder	-21 493	6 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	73 456	113 431
Investeringsverksamheten		
Ny- till- och ombyggnad	-164 205	-53 830
Försäljning av anläggningstillgångar	0	35 037
Förändringar av fordringar på koncernbolag	-357 826	-94 223
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 040
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-522 031	-111 976
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	442 575	-6 455
Erhållna aktieägartillskott	6 000	5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	448 575	-1 455
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR2 Redovisning för juridiska personer.

Hänsyn har tagits till uppdateringar i RFR2 med anledning av nya relevanta IFRS standards, i de fall den nya standarden bedöms ha väsentlig effekt. I övrigt är redovisningsprinciper oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument i balansräkningen består främst av hyresfordringar, övriga fordringar och koncernfordringar. Bland skulderna är det främst leverantörsskulder, låneskulder, skulder till koncernföretag samt övriga skulder. Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Intäktsredovisning

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Hyresintäkterna omfattas av IFRS 16 Leasingavtal som trädde i kraft 1 januari 2019. Ikraftträdandet har inte inneburit någon effekt på redovisningen av hyresintäkterna. I serviceintäkterna, som omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ingår all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, vatten och service till hyresgästerna. För att tydliggöra detta har intäkterna delats upp i hyresintäkter respektive serviceintäkter.

Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I de fall en hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under en annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid, såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs när inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas när kontrollen över fastigheten övergått till köparen, och då det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen kommer att tillfalla bolaget. Detta innebär vanligtvis att redovisningen sker vid köparens tillträde. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Byggnader samt inventarier, verktyg och installationer redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter i samband med om- och tillbyggnader läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av hela eller delar av den identifierade tillgången, varvid utgifterna aktiveras. Även utgifter för helt nya delar av byggnaden, inventarier, verktyg eller installationer läggs till det redovisade värdet. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheterna baseras på anskaffningsvärden, efter eventuella

nedskrivningar, och bedömd nyttjandeperiod.

Byggnader och markanläggningar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med 1% respektive 5%.

Inventarier, verktyg, installationer samt hyresgästanpassningar och mindre ombyggnationer skrivs av med 15% på bokfört restvärde vid ingången av året.

Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas varje årsskifte mot anläggningstillgångens återvinningsvärde. Fastigheterna värderas enligt en intern värderingsmodell som bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet.

Nedskrivningsbeloppet belastar resultatet i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår. Utgifter för uttagna pantbrev kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

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 avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller eller är beslutad per balansdagen och baseras på årets skattepliktiga resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader, skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader, inventarier och installationer samt skattemässigt direkt avdragsgilla belopp avseende vissa ombyggnadsinvesteringar på byggnaderna.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser.

Uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar redovisas på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar (främst byggnader samt inventarier,

verktyg och installationer) och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, med säte i Malmö.

Transaktioner med närstående

Bolaget är finansierat via lån från koncernbolag. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturering från koncernmoderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB av vissa driftskostnader samt centrala administrationskostnader där bolaget debiteras sin del av totalkostnaden.

Aktieägartillskott

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Noter

Tkr

Not 2 Fastighetskostnader

	2021	2020
Drift och underhållskostnader	18 071	16 949
Fastighetsskatt	8 764	8 765
Fastighetsadministration	5 171	5 074
Avskrivningar	68 928	75 038
Fastighetskostnader	100 935	105 827

Not 3 Arvode till revisorer

Arvode till revisorn Deloitte AB faktureras till yttersta moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB. Revisionsarvodet ingår i denna årsredovisning i de kostnader för central administration som faktureras från moderbolaget.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	37,57 %	36,41 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

Not 6 Skatt på årets resultat / Avsättningar för skatter

	2021	2020
Skattemässigt resultat		
Redovisat resultat före skatt	-12 492	-13 180
Ej avdragsgilla kostnader	58	40
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	27 580	42 260
Direktavdrag byggnadsinvesteringar	-2 335	-4 175
Utnyttjat underskottsavdrag	-13 307	-27 327
Temporära skillnader	496	355
Skillnad resultat försäljning fastigheter	0	2 028
	0	0
Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)		
Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	25 245	23 532
Underskottsavdrag	-13 307	-8 563
Justering av IB temporära skillnader	3 441	0
Temporär skillnad kundfordringar	496	355
Förändring uppskjuten skatt hänförlig till försäljning av fastighet	0	7 219
Skattereduktion investeringar	19 754	0
	35 629	22 542
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt 20,6%	0	0
Uppskjuten skatt 20,6% på temporära skillnader	7 340	4 644
	7 340	4 644
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde	-69 125	-76 465
	-69 125	-76 465

Not 7 Övrigt totalresultat

Då det inte finns några poster i övrigt totalresultat redovisas ingen Rapport över totalresultat.

Not 8 Verkligt värde för förvaltningsfastigheter

Uppgiften om verkligt värde nedan har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden som successivt marknadsanpassas samt nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Värderingen av fastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligvärdehierarkin, då icke observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Verkligt värde har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuellt marknadsområde som typ av fastigheter som värderats. Pågående investeringar värderas enligt samma princip men med avdrag för återstående investeringar. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt.

	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde fastighet	3 510 469	3 138 317
	3 510 469	3 138 317

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 256 306	1 287 098
Inköp	15 934	10 853
Försäljningar/utrangeringar	-34 064	-26 763
Omklassificering från projekt	117 599	5 515
Klyvning Kranen 1	0	-20 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 355 775	1 256 306
Ingående avskrivningar	-348 410	-316 470
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-35 189	-40 102
Klyvning Kranen 1	0	8 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	-383 599	-348 410
Utgående redovisat värde	972 177	907 897

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	541 998	544 335
Klyvning Kranen 1	0	-4 983
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar från projekt	104 343	2 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	646 341	541 998
Ingående avskrivningar	-344 180	-312 299
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Klyvning Kranen 1	0	3 056
Årets avskrivningar	-33 740	-34 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-377 920	-344 180
Utgående redovisat värde	268 421	197 818

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	45 632	10 817
Årets investering	182 335	42 977
Omföring av färdiga projekt	-221 942	-8 162
	6 025	45 632

Not 12 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiserade hyresrabatter	2 248	1 823
Förutbetalt mäklararvode	351	469
	2 600	2 292

Not 13 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	5 489	50
Upplupna parkeringsintäkter	18	11
Förutbetalt mäklararvode	117	117
Uppl intäkter Dansteatern	0	24
	5 624	202

Not 14 Aktiekapital

Antal aktier uppgår till 100 000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktier är 100 kr.

Not 15 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	34 766	70 791
Reverslån till koncernföretag	1 764 900	1 286 300
	1 799 666	1 357 091

Finansiering av verksamheten sker främst genom lån från moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB till rörlig ränta som baseras på Wihlborgskoncernens genomsnittliga ränta. Räntan beräknas och påförs månadsvis. De koncerninterna lånen är löpande i sin natur men klassificeras som långfristiga då de är baserade på Wihlborgskoncernens långfristiga upplåning.

Det är Wihlborgs Fastigheter AB som hanterar den finansiella riskhanteringen för samtliga bolag i Wihlborgskoncernen och styrelsen fastställer årligen en finanspolicy i vilken de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion skall hanteras samt hur riskerna skall begränsas.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- risk för otillräcklig tillgång till kapital för att finansiera verksamheten
- risk att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- risk för att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden.

Likviditetsrisken hanteras genom likviditetsprognoser samt tillgång till krediter för att jämna ut svängningar i betalningsflöden. Refinansieringsrisken hanteras dels genom mål för kapitalstrukturen (fördelning eget kapital och lånat kapital) i koncernen och dels genom att eftersträva slutförfallodatum på krediter som sprids ut så långt det är möjligt. Risk för stora och oväntade förändringar i marknadsräntan hanteras av moderbolaget genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar. Motpartsrisken hanteras genom fördelning av lån mellan olika kreditinstitut.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	29 172	32 901
Övriga upplupna kostnader	1 699	1 778
	30 871	34 679

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 973 914	1 747 353
	1 973 914	1 747 353

Not 18 Disposition av företagets resultat

Förslag till vinstdisposition:

Styrelsen föreslår att av till förfogande stående medel 523 016 kr överföres 523 016 i ny räkning.

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Malmö 2022-05-23




Ulrika Hallengren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-10

Deloitte AB



Mats Persson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Utvecklings AB Kranen
organisationsnummer 556286-9999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Utvecklings AB Kranen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Utvecklings AB Kranens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Utvecklings AB Kranen 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 Utvecklings AB Kranen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 Utvecklings AB Kranen 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Malmö den 10 juni 2022

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalatlet InlySAS: