

# Årsredovisning

för

## Creantum Fastigheter AB

556703-7261

Räkenskapsåret

2021

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-07-15. 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:**

Lennart Otterhem, Styrelseledamot  
2022-08-23

Styrelsen för Creantum Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i egen fastighet.  
Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser finns att rapportera.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 539	5 591	5 130	4 932	4 102
Resultat efter finansiella poster	4 015	840	2 923	1 855	-833
Soliditet (%)	7	3	12	5	-2

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	62 478	840 265	1 002 743
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Utdelning		-860 000		-860 000
Balanseras i ny räkning		840 265	-840 265	0
Årets resultat			2 830 937	2 830 937
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>42 743</b>	<b>2 830 937</b>	<b>2 973 680</b>

Villkorade, ännu ej återbetalade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 3 900 000 kr (3 900 tkr)

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	42 743
årets vinst	2 830 937
	<b>2 873 680</b>
disponeras så att	
Föreslagen utdelning	2 830 000
i ny räkning överföres	43 680
	<b>2 873 680</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 538 932	5 590 569
Övriga rörelseintäkter		58 137	204 844
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 597 069</b>	<b>5 795 413</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-1 394 024	-1 746 899
Övriga externa kostnader		-254 051	-521 793
Personalkostnader	2	-10 400	-491 149
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-149 190	-149 190
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 807 665</b>	<b>-2 909 031</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 789 404</b>	<b>2 886 382</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		910 008	455 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-684 333	-653 705
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>225 675</b>	<b>-198 701</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 015 079</b>	<b>2 687 681</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-1 195 000	-372 000
Lämnat koncernbidrag		750 000	-1 236 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-445 000</b>	<b>-1 608 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 570 079</b>	<b>1 079 681</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-739 142	-239 416
<b>Årets resultat</b>		<b>2 830 937</b>	<b>840 265</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	14 934 850	15 084 040
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 934 850</b>	<b>15 084 040</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	169 061	169 061
Fordringar hos koncernföretag	6	14 000 000	14 000 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	0	0
Övriga långfristiga fordringar	8	2 000 000	3 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 169 061</b>	<b>17 169 061</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 103 911</b>	<b>32 253 101</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 105 143	864 070
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 320 250	1 320 250
Övriga fordringar		1 197 079	555 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 925	8 925
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 631 397</b>	<b>2 749 062</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 412 958	3 609 118
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 412 958</b>	<b>3 609 118</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 044 355</b>	<b>6 358 180</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 148 266</b>	<b>38 611 281</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		42 743	62 478
Årets resultat		2 830 937	840 265
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 873 680</b>	<b>902 743</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 973 680</b>	<b>1 002 743</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 567 000	372 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 567 000</b>	<b>372 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		33 452 000	33 452 000
Skulder till koncernföretag		486 000	1 236 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 938 000</b>	<b>34 688 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		0	0
Leverantörsskulder		200 691	201 764
Övriga skulder		605 814	436 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 863 081	1 910 497
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 669 586</b>	<b>2 548 538</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 148 266</b>	<b>38 611 281</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5,10 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 534 900	20 534 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 534 900</b>	<b>20 534 900</b>
Ingående avskrivningar	-5 450 860	-5 301 670
Årets avskrivningar	-149 190	-149 190
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 600 050</b>	<b>-5 450 860</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 934 850</b>	<b>15 084 040</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 575 900	2 575 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 575 900</b>	<b>2 575 900</b>
Ingående avskrivningar	-2 575 900	-2 575 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 575 900</b>	<b>-2 575 900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	169 061	144 061
Inköp		25 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>169 061</b>	<b>169 061</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>169 061</b>	<b>169 061</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 000 000	0
Tillkommande fordringar	0	14 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

**Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 000 000	4 000 000
Försäljningar	-1 000 000	-1 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	25 400 000	25 400 000
	<b>25 400 000</b>	<b>25 400 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2022-07-15

*Lennart Otterhem*  
Lennart Otterhem

*Mona Otterhem*  
Mona Otterhem

*Olivia Otterhem*  
Olivia Otterhem

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-07-15

*Barbro Wikman*  
Barbro Wikman  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Creantum Fastigheter AB

Org.nr 556703-7261

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Creantum Fastigheter AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Creantum Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2021-12-31 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 Creantum Fastigheter 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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***

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Creantum Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Creantum Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### ***Anmärkningar***

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp redovisat mervärdesskatt.

Stockholm 2022-07-15

Moore Allegretto

*Barbro Wikman*

Barbro Wikman  
Godkänd revisor

Creantum Fastigheter AB, Org.nr 556703-7261