

Årsredovisning för

Credentia Invest AB

559176-1134

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot i **Credentia InvestAB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 3 april 2023**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Norrtälje 5 april 2023

Ort och datum

Underskrift

Ronny Jansson

Namnförtydligande

Årsredovisning för
Credentia Invest AB

559176-1134

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Credentia Invest AB, 559176-1134, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Med anledning av det oroliga geopolitiska läget i världen sedan slutet på februari 2022 pågår arbete med att identifiera och bedöma eventuella konsekvenser det kan få på verksamheten. Stigande material- och energipriser samt leveransproblem har haft en stor påverkan på företagets lönsamhet under perioden. Vi ser dock en stabiliserad prisutveckling framför oss och leveranser har normaliserats i slutet av 2022. Det ekonomiska läget i Sverige med hög inflation och kraftigt höjda räntor, har haft en stor påverkan på bostadsmarknaden som tydligt bromsat in under andra halvåret 2022. Vi ser en fortsatt avvaktande marknad för nyproducerade bostäder framför oss, men vi kan samtidigt konstatera att det finns ett stort underskott av bostäder på de marknader där vi är verksamma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är hänförligt till erhållna utdelningar från andelar i dotterbolag.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2018/2019
Resultat efter finansiella poster	93 933 282	35 348 700	12 065 250	21 994 800
Soliditet %	78	50	76	100

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	800	35 348 700
Utdelning		-35 000 000	
Balanseras i ny räkning		35 348 700	-35 348 700
Årets resultat			93 933 282
Belopp vid årets utgång	50 000	349 500	93 933 282

Resultatdisposition



2023042104090

<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	<i>Belopp i kr</i>
	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Balanserat resultat	349 500
Årets resultat	93 933 282
Summa	94 282 782

<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Utdelning	94 000 000
Balanseras i ny räkning	282 782
Summa	94 282 782

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

2022-01-01-
2022-12-31

2021-01-01-
2021-12-31

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-1 240

-1 900

Av- och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-400 000

-10 140 000

Summa rörelsekostnader

-401 240

-10 141 900

Rörelseresultat

-401 240

-10 141 900

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

94 333 900

45 490 600

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

622

0

Summa finansiella poster

94 334 522

45 490 600

Resultat efter finansiella poster

93 933 282

35 348 700

Resultat före skatt

93 933 282

35 348 700

Årets resultat

93 933 282

35 348 700



Balansräkning

Belopp i kr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	2	22 756 001	22 246 001
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	5 000	0
Andra långfristiga fordringar	4	3 500 000	3 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 261 001	25 746 001

Summa anläggningstillgångar

26 261 001 **25 746 001**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		94 300 000	45 500 000
Summa kortfristiga fordringar		94 300 000	45 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank		216 682	88 400
Summa kassa och bank		216 682	88 400

Summa omsättningstillgångar

94 516 682 **45 588 400**

SUMMA TILLGÅNGAR

120 777 683 **71 334 401**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		349 500	800
Årets resultat		93 933 282	35 348 700
Summa fritt eget kapital		94 282 782	35 349 500
Summa eget kapital		94 332 782	35 399 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		26 444 901	35 934 901
Summa kortfristiga skulder		26 444 901	35 934 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 777 683	71 334 401



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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 386 001	350 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	1 010 000	32 086 001
Försäljningar	-100 000	-50 000
Utgående anskaffningsvärden	33 296 001	32 386 001
Ingående nedskrivningar	-10 140 000	
Förändringar av nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	-400 000	-10 140 000
Utgående nedskrivningar	-10 540 000	-10 140 000
Redovisat värde	22 756 001	22 246 001

Innehav av andelar i koncernföretag

Uppgifter om dotterföretagen

Dotterföretag	Organisationsnummer	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 Stenknäcken AB	559286-6726	Norrtälje
Credentia Lommaren AB	559290-7264	Norrtälje
Credentia Gullklövern AB	559311-4977	Norrtälje
Credentia Loket AB	559328-3087	Norrtälje
Credentia Banvaktaren AB	559328-3079	Norrtälje
Credentia Stinsen AB	559328-3061	Norrtälje
Credentia Lyckoklövern AB	559339-3639	Norrtälje
Rova Fastighets AB	556817-5862	Norrtälje



Credentia Affärsfastigheter AB	556440-4423	Norrtälje
Preparator 2 AB	556851-2080	Norrtälje
Östhammarsbostäder AB	556851-2098	Norrtälje
Viken i Täljö AB	559068-5805	Norrtälje
Emmaus Invest AB	559085-0052	Norrtälje
Emmaus Fastigheter AB	559090-3604	Norrtälje
H-Huset SBS AB	559070-5702	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 2 AB	559365-4014	Norrtälje
Credentia Exploatering 3 AB	559365-3990	Norrtälje
Credentia Exploatering 4 AB	559365-4006	Norrtälje
Credentia Exploatering 5 AB	559365-4022	Norrtälje
Credentia Exploatering 6 AB	559365-4121	Norrtälje
Credentia Exploatering 7 AB	559365-4139	Norrtälje
Credentia Exploatering 8 AB	559365-4097	Norrtälje
Credentia Exploatering 9 AB	559365-3883	Norrtälje
Credentia Exploatering 10 AB	559365-3834	Norrtälje

Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag</i>	<i>Redovisat värde</i>
Credentia Exploatering Bark AB	50 000
Credentia Galjonen AB	50 000
Credentia Vallentuna AB	50 000
Credentia Bålbroskogen AB	50 000
Credentia Lommarstranden AB	50 000
Credentia Stenknäcken AB	50 000
Credentia Lommaren AB	50 000
Credentia Gullklövern AB	50 000
Credentia Loket AB	50 000
Credentia Banvaktaren AB	50 000
Credentia Stinsen AB	50 000
Credentia Lyckoklövern AB	50 000
Rova Fastighets AB	15 376 000
Credentia Affärsfastigheter AB	5 400 000
Preparator 2 AB	150 000
Östhammarsbostäder AB	100 000
Viken i Täljö AB	50 000
Emmaus Invest AB	50 000
Emmaus Fastigheter AB	50 000
H-Huset SBS AB	260 000
Credentia Niord AB	100 001
Credentia Watt AB	50 000
Casobo Utvecklings AB	50 000
Credentia Exploatering 1 AB	50 000
Credentia Exploatering 2 AB	50 000
Credentia Exploatering 3 AB	50 000
Credentia Exploatering 4 AB	50 000
Credentia Exploatering 5 AB	50 000
Credentia Exploatering 6 AB	50 000



Credentia Exploatering 7 AB	50 000
Credentia Exploatering 8 AB	50 000
Credentia Exploatering 9 AB	50 000
Credentia Exploatering 10 AB	50 000

Not 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	5 000	
Utgående anskaffningsvärden	5 000	
Redovisat värde	5 000	

Not 4 Andra långfristiga fordringar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 500 000	3 500 000
Utgående anskaffningsvärden	3 500 000	3 500 000
Redovisat värde	3 500 000	3 500 000

Underskrifter

Norrtälje det datum som
framgår av min elektroniska
signatur

Ronny Jansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young Aktiebolag

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557489087217

Dokument

Credentia Invest AB ÅR 2022

Huvuddokument

9 sidor

Startades 2023-03-16 15:19:01 CET (+0100) av Niklas
Ericson (NE)

Färdigställt 2023-03-27 10:08:01 CEST (+0200)

Initierare

Niklas Ericson (NE)

Credentia AB

Org. nr 556025-2891

niklas.ericson@credentia.se

+46721655318

Signerande parter

Ronny Jansson (RJ)

Credentia AB

Personnummer 600904-1051

ronny.jansson@credentia.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONNY JANSSON"

Signerade 2023-03-20 07:43:53 CET (+0100)

Pontus Ohlsson (PO)

EY

Personnummer 840831-7892

pontus.ohlsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS OHLSSON"

Signerade 2023-03-27 10:08:01 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 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 Credentia Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 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 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.

Uppsala 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."

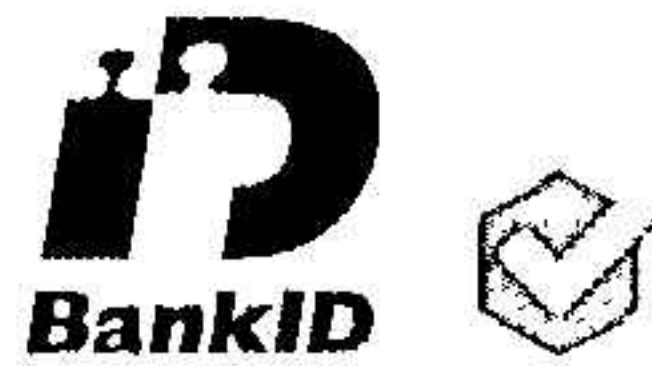
PONTUS OHLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19840831xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-27 08:09:51 UTC



Penneo dokumentnyckel: F2QHG-0C4Q3-PDSXS-KOLWE-4CEPT-A2C86

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 låst och tidsstämplat 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>