20250527190881

ÅRSREDOVISNING

för

Granroc Real Estate Redux AB

Org.nr. 559056-3846

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- noter 7
- underskrifter 8

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 21/5 2025
Resultatet regleras enligt styrelsens förslag. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

MALMÖ 2025-05-21

Ort och datum

Signatur

Magnus Skiöld

Namnförtydligande

Transaktion 09222115557546819447 Signerat MS, PS, RÖ1, RÖ2

20250527719882

ÅRSREDOVISNING

för

Granroc Real Estate Redux AB

Org.nr. 559056-3846

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas
Bodil Lyredal
Bodil Lyredal
010 - 470 73 77

Transaktion 09222115557546819447 Signerat MS, PS, RÖ1, RÖ2

Granroc Real Estate Redux AB

Org.nr. 559056-3846

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

Granroc Real Estate Redux AB med organisationsnummer 559056-3846 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Jungmansgatan 12, 211 11 Malmö.

Bolaget ska äga och bedriva handel med värdepapper samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-3	-13	2	-30	29 961
Balansomslutning	9 382	17 408	28 260	64 081	157 799
Soliditet (%)	41,85	22,54	13,88	93,51	37,97

Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterbolag till Granroc Real Estate AB, org. nr 556622-8580. Moderföretag i den största koncernen som upprättar koncernredovisning som Granroc Real Estate Redux AB är dotterföretag till är Cordim Holding AB, org.nr. 559134-9559, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som upprättar koncernredovisning som Granroc Real Estate Redux AB är dotterföretag till är Cordim Europe AB, org.nr. 556622-8838, med säte i Stockholm.

Transaktion 09222115557546819447 Signerat MS, PS, RÖ1, RÖ2

20250527198883

Granroc Real Estate Redux AB

Org.nr. 559056-3846

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 000	2 924	0	2 924
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		0	0	0
Årets vinst			3	3
Belopp vid årets utgång	1 000	2 924	3	2 927

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	2 924 378
årets vinst	3 039
	2 927 417
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	2 927 417
	2 927 417

Styrelsen anser att föreslaget koncernbidraget är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Transaktion 09222115557546819447 Signerat MS, PS, RÖ1, RÖ2

Granroc Real Estate Redux AB

Org.nr. 559056-3846

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-15	-13
		-15	-13
Rörelseresultat		-15	-13
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-0
		12	0
Resultat efter finansiella poster		-3	-13
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		5 459	13 497
Lämnade koncernbidrag		-5 455	-13 484
		4	13
Resultat före skatt		1	0
Skatt på årets resultat		2	-0
Årets resultat		**3**	**0**

Transaktion 09222115557546819447 Signerat MS, PS, RÖ1, RÖ2

20250527198844

Granroc Real Estate Redux AB
Org.nr. 559056-3846

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	550	550
Uppskjuten skattefordran		2 634	2 632
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 184	3 182
Summa anläggningstillgångar		3 184	3 182
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		6 198	14 226
Summa kortfristiga fordringar		6 198	14 226
Summa omsättningstillgångar		6 198	14 226
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 382**	**17 408**

Transaktion 09222115557546819447 Signerat MS, PS, RÖ1, RÖ2

Granroc Real Estate Redux AB
Org.nr. 559056-3846

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Summa bundet eget kapital		1 000	1 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 924	2 924
Årets resultat		3	0
Summa fritt eget kapital		2 927	2 924
Summa eget kapital		3 927	3 924
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 455	13 484
Summa kortfristiga skulder		5 455	13 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 382**	**17 408**

Transaktion 09222115557546819447 Signerat MS, PS, RÖ1, RÖ2

NOTER

20250527198B5

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar, avsättningar och skulder
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Finansiella instrument

Andelar i koncernföretag
I moderbolaget redovisas andelar i koncernföretag initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av andelarna. Emissionslikvider och aktieägartillskott läggs till anskaffningsvärdet. Skulle det verkliga värdet vara lägre än det redovisade värdet skrivs andelarna ned till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående.

Nedskrivning av finansiell anläggningstillgång
Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Inkomstskatt
Redovisning av inkomstskatter inkluderar aktuell och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	550	550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550	550
Utgående redovisat värde	550	550

Transaktion 09222115557546819447 Signerat MS, PS, RÖ1, RÖ2

NOTER

Not 3 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Datum enligt signeringsverifikat

Magnus Skiöld
Ordförande

Peter Syrén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Forvis Mazars AB

Ros-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

20250527199886

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Granroc Real Estate Redux AB
Org. nr 559056-3846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granroc Real Estate Redux AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Granroc Real Estate Redux AB:s finansiella ställning per den 2024-12-31 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 företaget 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 på 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 styrelsen och verkställande direktören 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 på 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 på 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.

Transaktion 09222115557546819447 Signerat MS, PS, RÖ1, RÖ2

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Granroc Real Estate Redux AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 företaget 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 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. Den 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Forvis Mazars AB

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557546819447 Signerat MS, PS, RÖ1, RÖ2

20250527198887

Verifikat

Transaktion 09222115557546819447

Dokument

ÅR 2024 - Granroc Real Estate Redux AB
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2025-05-15 09:28:58 CEST (+0200) av Thea Norräng (TN)
Färdigställt 2025-05-20 13:33:27 CEST (+0200)

Initierare

Thea Norräng (TN)
Granitor Portfolio Management
Org. nr 559323-1797
thea.norrang@granitor.se
+46762936374

Signerare

Magnus Skiöld (MS)
Personnummer 6309201959
magnus.skiold@granitor.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Lars Erik Skiöld"
Signerade 2025-05-15 13:23:21 CEST (+0200)

Peter Syrén (PS)
Personnummer 7308204192
peter.syren@granitor.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS PETER SYRÉN"
Signerade 2025-05-18 10:45:31 CEST (+0200)

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas

Bodil Lyredal

Bodil Lyredal
010 - 470 7377

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557546819447

Rose-Marie Östberg (RÖ1)
Personnummer 196309033980
rose-marie.ostberg@forvismazars.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2025-05-20 13:14:52 CEST (+0200)

Rose-Marie Östberg (RÖ2)
Personnummer 196309033980
rose-marie.ostberg@forvismazars.com

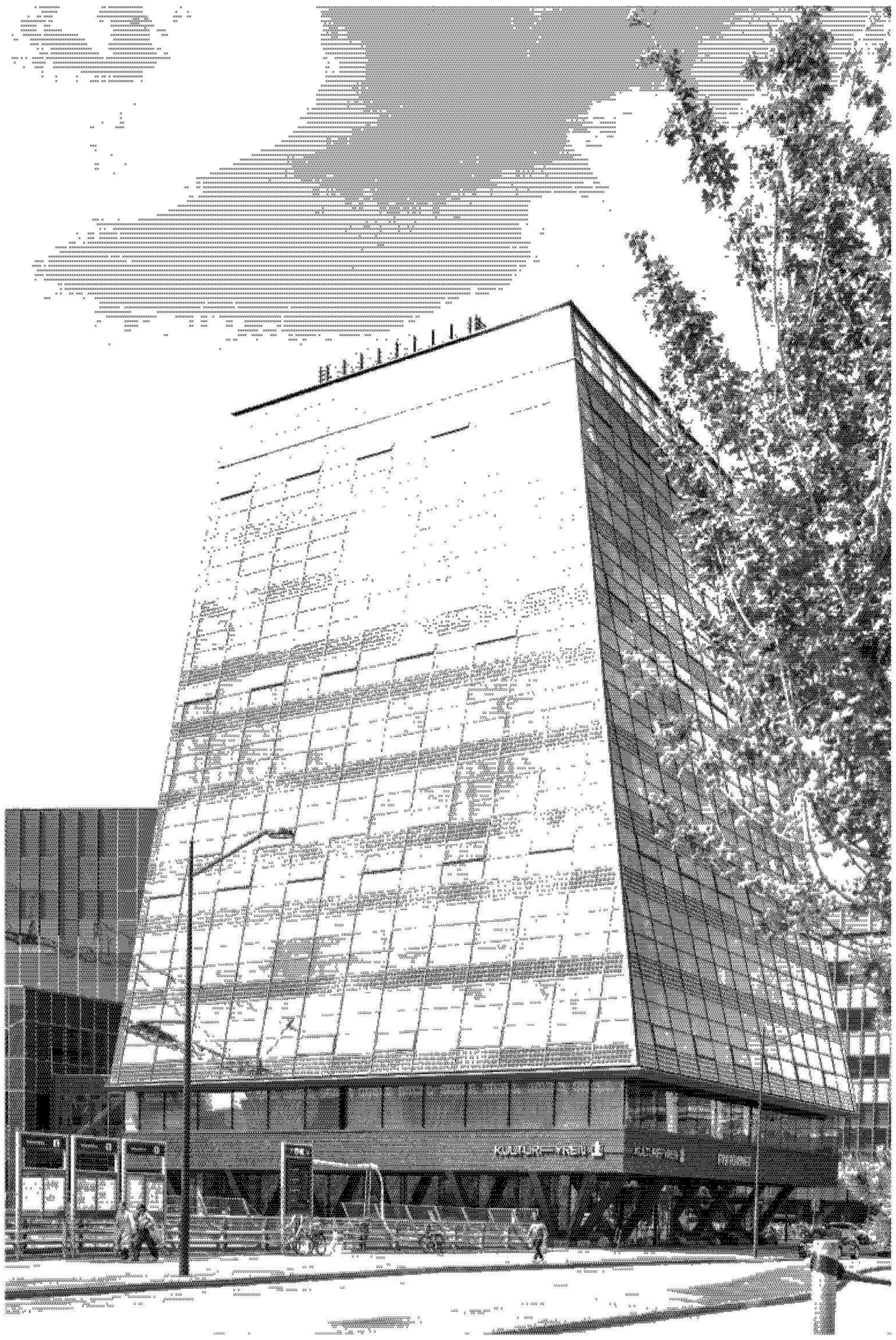
BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2025-05-20 13:33:27 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

Årsredovisning 2024
Granitor Properties AB 556752-7196

Styrelsen och verkställande direktören för Granitor Properties AB får
härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024



Transaktion 09222115bbb76483226b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Innehåll

INNEHÅLL 2
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 6
KONCERNENS RESULTATRÄKNING (TKR) 11
KONCERNENS BALANSRÄKNING (TKR) 12
FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGNA KAPITAL (TKR) 14
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (TKR) 15
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TKR) 16
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TKR) 17
FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGNA KAPITAL (TKR) 18
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TKR) 19
NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER 20

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Granitor Properties

Stads- och områdesutveckling

Granitor Properties ambition är att skapa stadsdelar och områden som får människor och företag att växa och utvecklas. Med hjärta och starkt lokalt engagemang skapar vi unika miljöer där livet får ta plats. Oavsett om det handlar om en arbetsplats eller en hel stadsdel ligger vårt fokus på mer än bara byggnader. Vi vill bidra till att skapa den hållbara staden. Det handlar om attraktiva fastigheter med eftertraktat innehåll samt hög nivå på arkitektur, men också om att skapa platser i husen och i staden där vi trivs, vill stanna upp och mötas. Vi utgår från människans behov och skala samt ser vikten av stor variation och mångfald för att bidra till en långsiktigt hållbar stad. Vi bygger inte bara enskilda hus utan skapar hela kvarter och stadsdelar som ska hålla länge. Det resulterar i områden med stor potential som människor gärna söker sig till.

Arbetet startar redan i tidigt skede genom markutveckling där vi utvecklar byggrätter för byggnation. Granitor Properties erbjuder gynnsamma möjligheter för goda investeringar. Genom lyhördhet för marknadens behov och förväntningar skapar vi attraktiva visioner och målsättningar för projekten. Vi arbetar gärna med större områden där vi genom vår markutveckling skapar en detaljplan och byggrätter för byggnation. I samarbete med andra kan vi sedan utveckla en hållbar stad. Vi arbetar med arkitektur, design och en helhetssyn för att skapa levande stadsdelar. Genom en mångfald av användningsområden och upplåtelseformer utvecklar vi platser där människor trivs och har förutsättningar att känna trygghet, inkludering och välmående.

Bostadsbyggande

Granitor Properties bygger attraktiva bostäder i eftertraktade områden för människor som ser boendet som en del av livsstilen. Inom arkitektur och design är vi ofta banbrytande, vilket ger prestige till såväl samarbetspartners som boende. Bostäderna präglas också av god funktion med omsorg om detaljer för ett väl fungerande vardagsliv. Till förutsättningarna för bra lägen och goda investeringar räknas närhet till service såsom allmänna kommunikationer, skolor, förskolor och handel. Granitor Properties finns i de geografiska lägen som människor söker sig till och erbjuder det bekväma vardagslivet med projekt som sticker ut i mängden. Vi lägger också stor vikt vid den sociala hållbarheten. Trygga och trivsamma miljöer som inbjuder till möten och mångfald.

Kontor och kommersiella lokaler

I dagens arbetsliv är själva arbetsplatsen ett uttryck för företagets profil och en del av varumärket. Läge, exteriör och interiör samt innehåll och service är viktiga faktorer för att locka rätt kunder och medarbetare. Granitor Properties utvecklar sina kunders affärer genom inspirerande fastigheter och miljöer där goda trender fångas upp och bidrar till företagets synlighet i attraktiva sammanhang. Granitor Properties är en partner som värnar om kundens varumärke och utvecklar kundens affär med inspirerande lokaler och hög servicenivå.
Granitor Properties utvecklar olika typer av lokaler såsom kontor, hotell och samhällsfastigheter samt förvaltar egenutvecklade fastigheter, primärt kontor och hotell.

Marknaden

Marknaden har fortsatt under 2024 varit starkt påverkad av den inbromsning som påbörjades under andra halvåret 2022. Investeringsviljan har varit mycket låg och de tidigare kostnadsökningarna har gjort det svårt att erhålla lönsamma investeringskalkyler. Konsumtionen har visserligen förbättrats något under året, men den höga inflationen finns fortfarande i konsumentens minne och kunderna har valt att prioritera sparande framför konsumtion. Under året har dock inflationen dämpats och den har under stora delar av året varit nära den nivå som Riksbanken har ansatt som långsiktigt mål för inflationen. Orsaken till lägre inflation är framför allt minskad konsumtion och därmed en försämrad tillväxt samt dämpad konjunktur. Gradvis har Riksbanken kunnat sänka styrräntan under året. Sammanlagt har styrräntan sänkts fem gånger ner till 2,25%. Förväntningar har funnits på ytterligare räntesänkningar under 2025, men det verkar nu vara mer osäkert. Anledningen till det är framför allt den geopolitiska oron i världen, vilken också innehåller marknadspåverkan i form av tullar, sanktioner och andra

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115abda5e46322b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

åtgärder av mer handelspolitisk karaktär. Åtgärder som marknaden har svårt att bedöma vilken påverkan de kommer att medföra. Risk finns åt båda riktningarna i form av ökade kostnader, som borde leda till inflation och ovilja att sänka räntan och/eller till fortsatt osäkerhet och ovilja att investera och konsumera vilket leder till ytterligare försvagad konjunktur och därmed behov att sänka räntan. Svensk ekonomi har ett stort utlandsberoende och det återstår att se hur till exempel en förändrad handelspolitik i USA kan komma att påverka oss. Under senare delen av 2024 har vi även sett inflationssiffror i både utlandet, främst USA, och i Sverige som har stigit. Även de långa marknadsräntorna har stigit på ett tydligt sätt. Det kan verka återhållande på Riksbankerna när det gäller deras vilja att genomföra ytterligare räntesänkningar, och det kanske blir så att de möjligen intar en mer avvaktande hållning under första halvan av 2025.

Förtroendeindikatorerna i Sverige rasade brant under 2022 och i många branscher fortsatte nedgången under 2023. Under 2024 ökade förtroendet för ekonomin inom näringslivet i stort med undantag för tillverkningsindustrin där förtroendet försvagades något, och byggindustrin där förtroendet i stort sett låg kvar på samma nivå som vid årets början. För helåret 2024 bedöms dock ekonomin ha vuxit med måttliga 0,5 procentenheter. Bedömningarna från många håll är att tillväxten skall öka under 2025 och kanske landa på nära 2%. Det är framför allt konsumtion och offentliga investeringar som skall bidra till den ökade tillväxten.

Allmänt råder en mycket stor osäkerhet och svårighet att göra prognoser över den närmaste framtiden. Förhoppningsvis ser vi en stabiliserad inflation och räntenivå och en sakta förbättrad arbetsmarknad med lägre arbetslöshet. En geopolitik som är ansvarsfull och som inte utlöser ”svarta svanar”. Förutsägbarhet krävs för att både företag och privatpersoner skall våga investera och konsumera. För bostadsinvesteringar och investeringar i kommersiella fastigheter så kommer vi troligtvis se en sakta återhämtning med ökade investeringar, inte minst i bostäder för en äldre målgrupp samt fastigheter för försvar, polis och kriminalvård men även verksamheter som gynnas av omvärldsläget.

Särskilt om bostadsmarknaden

Antalet bostäder till salu är rekordstort och försäljningstiderna är långa. Antalet sålda bostäder är dock tillbaka på nära normalnivån. Marknaden för villor har under 2024 varit något bättre än marknaden för lägenheter. Efter prisraset på lägenheter och hus under 2022, var priserna i stort sett stillastående under 2023, och sedan uppåtgående under 2024. De senaste månaderna, runt årsskiftet, har präglats av en viss inbromsning. Bedömningen är att bostadspriserna kommer att stiga svagt (5%) under 2025. Drivande för prisutvecklingen är framför allt ränteutvecklingen samt ökade realinkomster.

När det gäller nybyggda bostäder så har utbudet sjunkit under 2024, på grund av att bostäder säljs men också till stor andel på grund av att antalet nybyggda bostäder är på en historiskt låg nivå. Sedan 2022 har antalet sålda nya bostäder minskat till en fjärdedel. Det råder nu i princip en balans mellan utbud och efterfrågan avseende nybyggda bostäder. Det finns dock stora regionala och lokala skillnader. Utbudet av bostäder matchar inte helt efterfrågan avseende läge och målgrupp. Attraktiva lägen med låg konkurrens samt bostäder till en äldre målgrupp är troligtvis sådana bostäder som kommer ha bäst förutsättningar under 2025. Förutsättningarna för bostäder upplåtna med kooperativ hyresrätt mot en äldre målgrupp antas ha god efterfrågan. Antalet byggstartade bostäder, sett till hela Sverige, under 2025 bedöms vara något högre än 2024 och troligt är en långsam uppgång åren därefter.

Särskilt om kontorsmarknaden

Kontorsfastigheter med rätt mikroläge, innehåll, flexibilitet och ESG-profil har en stabil uthyrningsefterfrågan och stigande hyresnivåer. Generellt är uthyrningsmarknaden för kontor något mer avvaktande, med längre uthyrningstider än normalt. Hyresnivåerna är stigande i attraktiva fastigheter. I sämre delmarknader och fastigheter bedöms det vara en viss justering nedåt på hyresnivåerna. I samma fastigheter bedöms också vakanser ha ökat tydligt under 2024. Många företag ser över sina behov utifrån storlek och nya arbetssätt, som en följd av ändrat beteende efter pandemin samt en dämpad konjunktur. Kontorets roll har blivit mer komplex och möjligheten att möta både medarbetarnas och företagens behov kräver mer av arbetsplatsen idag. Kontoret skall profilera företaget och vara en mötesplats men det skall även fylla behoven av social samvaro, samarbete, koncentration och återhämtning. Kontorets funktion, läge och innehåll är numera ännu viktigare och mer

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

betydelsefullt än tidigare. Likaså är bedömningen att efterfrågan på flexibla avtalsvillkor, såsom kortare avtalslängd och möjligheten att dela funktioner och ytor, kommer att öka ytterligare. Vi kommer att se en växande skillnad i attraktivitet, hyresnivåer och fastighetsvärden mellan sämre och bättre kontorsfastigheter. Granitor Properties äger och utvecklar nya och moderna kontorsfastigheter på rätt lägen och med det innehåll som efterfrågas, vilket är gynnsamt för framtiden.

Det har varit en tydlig förbättring av transaktionsmarknaden för kontor under den senare halvan av 2024. Köpare och säljare har kunnat mötas och fler avslut har gjorts jämfört med 2023. Avkastningskraven har stabiliserats i takt med att räntan sjunkit och i takt med att allt fler bedömer att räntan har närmat sig en varaktigt hållbar nivå. På årsbasis kan transaktionsvolymen summeras till strax under 140 miljarder kronor vilket är en starkare notering än under 2023 men fortfarande det näst svagaste året på tioårsbasis. Bedömningen är att transaktionsmarknaden kommer att förbättras ytterligare 2025 och återhämta sig från botten 2023 i takt med att räntenivåerna och avkastningsnivåerna stabiliseras. Vi får dock räkna med en stor skillnad mellan attraktiva fastigheter i bra lägen och sämre fastigheter i lägen med sjunkande hyresnivåer och ökande vakanser.

Särskilt om marknaden för Samhällsfastigheter

Inom segmentet samhällsfastigheter har det under 2024 varit en stor investeringsvilja i fastigheter för rättsväsende, kriminalvård, försvar och vård men även allmänna samhällsbyggnader som t.ex. kommunhus och idrottshallar. Sverige står inför stora utmaningar för att omhänderta den alltmer åldrande befolkningen. Detta innebär också att behovet för ”Särskilda boenden” (vårdboenden) kommer att öka. För kommunerna är detta kostsamma investeringar och boendeformer varför viljan att ersätta eller kombinera sådana boenden med trygghetsboenden är stor. Kommunernas och regionernas allt tuffare ekonomiska förutsättningar gör att intresset är fortsatt stort att hyra lokaler från privata aktörer. Avkastningskraven pressades kraftigt nedåt fram till 2022. Vi har nu sett att fastighetsvärdena har påverkats av stigande avkastningskrav vilket gör att kalkylerna blivit svårare att få ihop. Konkurrensen och de regulatoriska kraven är också allt högre vilket gör att projektgenomförande har en stigande riskfaktor än tidigare i kombination med krympande lönsamhet.

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Granitor Properties AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamhet

Granitor Properties AB, med säte i Stockholm utgör moderbolag i Granitor Properties gruppen. Adressen till huvudkontoret är Jungmansgatan 12, 211 11 Malmö.

Koncernen, nedan benämnd Granitor Properties, ska genom hel- och delägda bolag utveckla, äga och förvalta fastigheter och bedriva därmed förenlig verksamhet. I gruppens dotterbolag bedrivs verksamhet inom fastighetsutveckling samt fastighetsförvaltning. Bolagen verkar såväl inom bostadssektorn som inom den kommersiella sektorn och är geografiskt koncentrerade till Öresunds- och Storstockholmsregionerna.

Granitor Properties utvecklar och förvaltar kommersiella lokaler och bostäder. Enkelt uttryckt: vi skapar bostäder, arbetsplatser och stadsmiljöer där människor vill bo, leva och verka. Vi tror dessutom att samarbete och ansvarsfulla affärer är vägen till en bättre framtid. Genom relationer som bygger på tillit, trygghet och engagemang kan vi göra en positiv skillnad. Av den anledningen samarbetar vi alltid med kunder, partners, stad och kommun när vi utvecklar fastigheter och stadsdelar. Vi tänker långsiktigt och tar gärna ett helhetsansvar från ax till limpa, hela vägen till förvaltning. Med en professionell attityd bemöter vi högt ställda krav på design, tidplaner samt hållbarhets- och kvalitetsaspekter. På så sätt skapar vi bästa möjliga förutsättningar för att de som bor och jobbar i våra stadsdelar och områden ska kunna ta vid och forma sin stad.

Verksamheten har under året marknadsförts under olika varumärken såsom Granitor, World Trade Center och Sesam Self Storage. Fastigheterna under varumärket World Trade Center, för vilka Granitor haft förvaltningsuppdrag, har sålts våren 2025. Varumärket har i samband med försäljningen överlåtits till köparen. En försäljning har också skett av verksamheten som bedrivits i Sesam Self Storage, dock omfattar inte affären varumärket vilket behålls tills vidare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har vi sett en början på en trolig vändning i marknadsläget. Det innebär att marknaden förhoppningsvis bottnat och att 2024 får anses vara ett år med mycket utmanande marknadsförutsättningar för fastighetsutvecklingsverksamhet. Bolagets påbörjade projekt har slutförts eller är på väg att slutföras under året och antalet nya byggstarter är på en historiskt mycket låg nivå. Bolagets fokus har legat på att sälja byggstartade eller färdigställda bostäder och fastigheter samt att förbereda för kommande byggstarter. Utvalda markområden med byggrätter har sålts och investeringar har genomförts i nya markområden för att skapa nya byggrätter för framtida byggnation. Under 2024 såldes bostäder för 130 miljoner kronor. Vid utgången av 2024 så hade Granitor Properties osålda bostadsrätter i produktion om 9 miljoner kronor, vilket utgör 12% av andelen i pågående produktion. Mängden färdigställda osålda bostadsrätter minskade med 86 miljoner kronor och uppgick vid slutet av året till 82 miljoner kronor, varav en del tillträds först nästa år. Bolaget har genomfört den strategi som beslutats och lyckats väl utifrån rådande marknadsförutsättningar. Bolaget har skapat förutsättningar för att på ett framgångsrikt sätt kunna genomföra nya projekt och investeringar under kommande år.

Under året har bolagets kreditfacilitet och externa finansiering omförhandlats och löper till 2027.

Under året såldes en förskola i Helsingborg med tillträde under andra kvartalet. Vidare slutfördes första etappen inom Embassy of Sharing i Hyllie i form av kontorsprojektet ”Fyrtornet” samtidigt som byggnationen av den andra etappen i form av kontorsprojektet ”Drivbänken” fortsatte. Båda projekten är belägna inom samma fastighet och utgör ett attraktivt projekt med arbetsplatser/kontor och mötesplatser i Malmö. Ett viktigt investeringsprojekt för bolaget, vilket skall bidra till långsiktig lönsamhet. Två hyresrättsfastigheter i Trelleborg respektive Kristianstad har också färdigställts, varav fastigheten i Trelleborg har sålts med tillträde under 2025.

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Utvalda fastigheter och markområden med byggrätter har sålts, med tillträde under 2025, vilket omfattar byggrätter i Kävlinge och Trelleborg.

Granitor Properties koncernen har under 2024 genomfört organisationsförändring och anpassning av organisationens storlek i förhållande till marknadsläget och rådande projektvolym. Koncernen har under 2024 även påbörjat införlivning av bostadskonceptet Lyckos under Granitors varumärke. Det innebär att inga nya projekt kommer att förvärvas och utvecklas under varumärket Lyckos utan enbart påbörjade projekt kommer slutföras under detta varumärke.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Förvaltningsuppdraget för Granroc gruppens fastigheter minskar väsentligt under 2025 i samband med gruppens försäljning av större delen av dess fastighetsinnehav. Köparen, Wihlborgs, tillträdde fastigheterna 1 april 2025. Kvarstår ett förvaltningsuppdrag omfattande två fastigheter.

De två fastighetsägande bolagen som bedrivits under varumärket Sesam Self Storage har sålts under första kvartalet 2025 och kommer frånträdas under oktober månad. Varumärket Sesam ingår inte i affären utan behålls tills vidare.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget bedömer att marknadsläget kommer förbättras under kommande år. Bolaget har fortsatt under 2024 att genomföra den strategi som beslutats och lyckats väl utifrån rådande marknadsförutsättningar. Bolaget har skapat förutsättningar för att på ett framgångsrikt sätt kunna genomföra nya projekt och investeringar under kommande år. Koncernens utökade volym av egenutvecklade förvaltningsfastigheter som färdigställs under 2024 och 2025 genererar stabila intäkter och kassaflöden som kan investeras i utvecklingsverksamheten. Projektportföljen omfattar attraktiva byggrätter med låga ingångsvärden som medger utveckling av nya bostäder och kommersiella projekt samt försäljning av färdiga byggrätter. Portföljen är geografiskt spridd i främst Skånes västra tillväxtkommuner, Stockholm, Uppsala, Småland och södra Halland. Portföljens diversifiering samt bolagets kompetens att utveckla såväl bostäder som kommersiella fastigheter av olika slag medför att fokus kan riktas om mot det marknaden vid varje tillfälle och i varje lokal marknad efterfrågar. Därutöver finns möjlighet till försäljning av delar av koncernens markinnehav i större utvecklingsområden. Portföljen är också tidsmässigt långt utdragen med projekt som planeras för byggstart i närtid och projekt som ligger i tidiga planeringsskeden för planerat genomförande ett antal år framåt i tiden.

Försäljning och resultat

Koncernen har under åren 2021 – 2024 haft följande utveckling, belopp i MSEK:

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	383	1 168	1 776	2 447
Resultat efter finansiella poster	11	31	81	134
Balansomslutning	3 116	3 082	3 438	3 381
Soliditet	49%	50%	43%	42%
Medeltalet anställda	64	94	123	115

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b322b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Moderbolaget har under åren 2021 – 2024 haft följande utveckling, belopp i MSEK:

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-28	-23	-25	-346
Balansomslutning	3 091	3 011	3 302	1 869
Soliditet	14%	17%	17%	34%
Medeltalet anställda	-	-	-	-

Hållbar utveckling i gruppens bolag

För oss innebär en hållbar utveckling att Granitor Properties aktivt arbetar för att ta ett långsiktigt ansvar för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Granitor Properties har en genuin tradition av att ta samhällsansvar i de projekt som genomförs och i de fastigheter som förvaltas. Vi fokuserar på att skapa miljöer som främjar social interaktion, god hälsa och mångfald samt trygghet, säkerhet, tillgänglighet, rekreation och estetik. Fastigheterna skall också utvecklas energi- och resurssnålt med goda metod- och materialval för att skydda miljön, skapa sunda inomhusmiljöer, säkerställa en effektiv resursanvändning och bidra till en hållbar försörjning. Granitor Properties skall bidra till en bättre framtid genom att arbeta med alla aspekter av hållbarhet.

Granitor Properties hållbarhetsarbete utgår från de globala hållbarhetsmålen för hållbar utveckling till 2030. En viktig del i arbetet är också vårt engagemang i Malmös lokala färdplan – LFM30. Granitor Properties var en av initiativtagarna till LFM30, med syfte att skapa en klimatneutral bygg- och anläggningssektor till 2030. Ramverket och arbetssättet inom LFM30 använder Granitor Properties i hela verksamheten. Utifrån Granitor Properties hållbarhetsplan genomförs aktiviteter för att uppnå uppsatta mål. Hållbarhetsarbetet och våra ansvarsfulla affärer fokuserar på sex områden, klimat och miljö, arbetssätt och resursanvändning, samarbete och kompetens, säkerhet och välmående, resultat och värdeutveckling samt affärsetik och kundvärde. Nya projekt som startas skall klara satta mål och riktlinjer för hållbarhet.

Nedanstående bilder visar våra ambitioner avseende ansvarsfulla affärer inom sex olika områden samt övergripande mål inom ekologiskt och socialt ansvar.



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b322b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2



Granitor Properties utvecklar och certifierar projekt och fastigheter i enlighet med certifieringssystemen Miljöbyggnad eller Svanen. Certifieringen innebär att vi säkerställer att relevanta hållbarhetsindikatorer uppfylls i alla våra projekt. Att använda vedertagna certifieringssystem förenklar för andra att förstå vilken hållbarhetsnivå våra projekt uppfyller samtidigt som det stärker vårt varumärke.

Utöver certifieringen använder vi oss av ett eget verktyg för den Hållbara staden som bygger på Jan Gehls 12 kvalitetskriterier för människans upplevelse av stadsrummet och livet mellan husen. Detta har vidareutvecklats av David Sim i hans efterföljande skrift ”Mjuk Stad/Soft City” vilken bolaget anslutit sig till. Det är ett enkelt sätt att synliggöra och vägleda oss själva i detaljerna som är avgörande för om projektet upplevs enastående eller inte. När ett projekt är färdigställt mäter vi framförallt resultatet av det sociala ansvaret via detta verktyg som ett komplement till certifiering enligt Miljöbyggnad och Svanen.

Våra mål för koldioxidutsläpp följer LFM30s målgränsvärden. För att nå dit gör vi klimatberäkningar i tidiga skeden så att vi kan välja de material som minimerar koldioxidbelastningen. För att säkerställa att materialen inte påverkar människans hälsa negativt använder vi material som är godkända av Byggvarubedömningen. Vi vill hushålla med resurser och störst påverkan gör vi genom att efterlämna så lite avfall som möjligt på våra byggarbetsplatser. Tillsammans med entreprenörerna arbetar vi för att finna lösningar så att överblivet material kommer till användning igen och mängden avfall som går till deponi blir minimal.

Granitor Properties har en kultur och ett medarbetarskap som bygger på tillit, trygghet och engagemang, vilket skapar förutsättningar för välmående medarbetare och god lönsamhet. Genom att vi arbetar tillsammans så nyttjar vi våra resurser och kompetenser på bästa sätt.

Ytterligare ett sätt för oss att bedriva ansvarsfulla affärer är att samarbeta och engagera oss för att påverka utvecklingen inom branschen. Vi är därför aktiva i en rad olika organisationer och samarbeten inom hållbarhetsområdet, bland annat följande:

- Beställargruppen Lokaler, Belok
- Sweden Green Building Council, SGBC
- Byggvarubedömningen, BVB
- Byggrådet (inom Byggföretaget)
- Lokal färdplan Malmö 2030 (LFM30)
- CCBuild – Centrum för cirkulärt byggande
- CBBT – Centrum för byggande och boende med trä
- Avdelningen för Installations- och klimatiseringslära, LTH (doktorand geoenergi)
- Institutionen för Byggteknik, Linnéuniversitetet (doktorand träbyggnad)

Bolaget upprättar inte någon hållbarhetsrapport utan hänvisar till hållbarhetsrapport för koncernen vilken redovisas som en del av årsredovisningen för Granitor Holding AB, 556138-8912 med säte i Stockholm.

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Personal

Att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare är prioriterade uppgifter för Granitor Properties. Frågan om adekvat bemanning har varit än mer aktuell i rådande marknadsläge och anpassning har skett. Granitor Properties strävar fortsatt efter mångfald och att vidmakthålla en jämn könsfördelning. Personalen finns anställd främst i dotterbolaget Granitor Property Development AB samt ett mindre antal i Lyckos AB. Att utveckla och behålla goda medarbetare på alla nivåer är av största vikt eftersom Granitor Properties lönsamhet i högsta grad är beroende av medarbetarnas prestationer. Då vårt resultat och våra kunders uppfattning i hög grad hänger samman med våra medarbetares prestationer arbetar vi strategiskt med kompetensförsörjning och ledarutveckling genom hela bolaget.

Ägarförhållanden

Granitor Properties AB är ett helägt dotterbolag till Granitor Properties Holding AB 559323-1805, med säte i Stockholm.

Finansiell riskhantering

Att bibehålla en god och tät dialog med banker och andra finansinstitut är ett viktigt arbete för styrelse och ledning för att trygga bolagens externa finansiering. Genom god kontroll, kontinuerlig uppföljning och likviditetsplanering hanteras riskerna för försämrade avtalsvillkor med ökade finansiella kostnader som följd. Koncernens finansiering har under 2024 omförhandlats och nya låneavtal har tecknats för en långsiktig finansiering av fastigheter och projekt.

Inköp i koncernens verksamhet sker främst inom landets gränser, vilket minimerar valutarisken.

Genom tydligt kommunicerade målvärden för säljgrad före byggstart samt kontinuerlig uppföljning av andelen osålda bostäder i produktion hanteras risken för alltför stor kapitalbindning i pågående och avslutade bostadsprojekt. Bolaget har i ett projekt behövt jobba med avgiftsrabatt för att nå kunder i en sviktande bostadsmarknad och viss prisreduktion har skett i gjorda försäljningar under året.

I vår uthyrningsverksamhet läggs stort fokus på närvaro och god dialog med hyresgäster, för att på så sätt tidigt fånga eventuella risker bland bolagets kunder.

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel (kr)

Balanserat resultat	516 722 938
Årets resultat	-85 731 085
Summa	**430 991 853**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	430 991 853
Summa	**430 991 853**

Antalet aktier uppgår till 1000 stycken med ett kvotvärde om 100 kr.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalys med tillhörande noter.

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Koncernens Resultaträkning (tkr)

	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	383 342	1 167 946
Aktiverat arbete för egen räkning		412 882	497 781
Resultat från avyttring av förvaltningsfastighet		9 360	-
Övriga rörelseintäkter	4	601	2 070
		806 185	**1 667 797**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-594 599	-1 173 375
Övriga externa kostnader	5, 6	-65 313	-293 912
Personalkostnader	7	-77 526	-124 556
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-17 999	-17 713
Övriga rörelsekostnader		-232	-386
Andelar av intresseföretags och gemensamt styrda företags resultat		2 224	-7 472
Rörelseresultat		**52 740**	**50 383**
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 124	56 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 415	-75 771
Resultat efter finansiella poster		**11 449**	**30 973**
Skatt på årets resultat	9	-7 061	-3 668
ÅRETS RESULTAT		**4 388**	**27 305**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		13 459	34 300
Innehav utan bestämmande inflytande		-9 071	-6 995
		4 388	**27 305**

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bb7b4b3226 17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Koncernens Balansräkning (tkr)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbete	10	4 952	4 851
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	694 792	743 230
Inventarier, verktyg och installationer	12	17 203	16 510
Pågående nyanläggningar	13	782	1 051
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	24 227	17 034
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	7 075	4 075
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	3 000	3 000
Andra långfristiga fordringar	17	28 759	75 576
Uppskjuten skattefordran	18	-	1 747
Summa anläggningstillgångar		**780 790**	**867 074**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Projektutvecklingsfastigheter		1 062 170	633 412
Projektutvecklingsfastigheter under uppförande		928 570	809 889
Lägenheter och lokaler		105 528	108 210
		2 096 268	**1 551 511**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		755	26 599
Fordringar hos koncernföretag		50	38
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 607	-
Fordringar hos närstående företag		-	13
Övriga fordringar		65 383	307 478
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	19	-	23 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	22 260	12 133
		90 055	**369 319**
Kassa och bank		149 230	294 415
Summa omsättningstillgångar		**2 335 553**	**2 215 245**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 116 343**	**3 082 319**

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MOT, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Annat eget kapital inkl årets resultat		1 517 116	1 503 657
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 517 216**	**1 503 757**
Innehav utan bestämmande inflytande		18 922	22 593
Summa eget kapital		**1 536 138**	**1 526 350**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	17 838	19 370
Uppskjuten skatt	18	4 190	-
Övriga avsättningar	22	9 022	19 648
Summa avsättningar		**31 050**	**39 018**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23, 26	1 327 047	155 322
Övriga långfristiga skulder	24	42 105	50 465
Summa långfristiga skulder		**1 369 152**	**205 787**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23, 26	4 307	1 078 404
Leverantörsskulder		43 865	59 286
Skulder till koncernföretag		1 814	2 094
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		17	-
Aktuella skatteskulder		6 266	5 866
Övriga kortfristiga skulder		21 968	20 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	101 766	145 268
Summa kortfristiga skulder		**180 003**	**1 311 164**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 116 343**	**3 082 319**

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Förändring av koncernens egna kapital (tkr)

	Aktie Kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämman-de inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid föregående års ingång 2023-01-01	100	1 469 357	**1 469 457**	22 838	**1 492 295**
Transaktion med minoritet		-	**-**	6 750	**6 750**
Årets resultat		34 300	**34 300**	-6 995	**27 305**
Belopp vid föregående års utgång 2023-12-31	**100**	**1 503 657**	**1 503 757**	**22 593**	**1 526 350**
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	100	1 503 657	**1 503 757**	22 593	**1 526 350**
Transaktion med minoritet		-	**-**	5 400	**5 400**
Årets resultat		13 459	**13 459**	-9 071	**4 388**
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	**100**	**1 517 116**	**1 517 216**	**18 922**	**1 536 138**

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Koncernens Kassaflödesanalys (tkr)

	2024	2023
Löpande verksamheten		
Årets resultat	4 388	27 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	17 999	17 713
Realisationsvinster (-) och förluster (+)	-9 817	-
Andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	-2 224	7 472
Avsättningar för pensioner	-1 532	2 629
Övriga avsättningar	-	-2 137
Uppskjuten skatt	6 310	3 106
Förändring av rörelsekapital		
Investeringar i omsättningsfastigheter, netto	-547 439	-691 088
Ökning (-) resp. minskning (+) av varulager	2 682	-76 266
Ökning (-) resp. minskning (+) av rörelsefordringar	279 263	556 722
Ökning (+) resp. minskning (-) av rörelseskulder	-54 232	-131 242
Utbetalda avsättningar	-10 626	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-315 228**	**-285 786**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1 523	-1 445
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 584	-44 427
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	515	-
Försäljning av nettotillgångar	15 281	-
Förvärv av intresseföretag	-6 500	-4 100
Försäljning av intresseföretag	1 531	-
Utdelning från intresseföretag	-	3 850
Förändring långfristiga fordringar	46 817	608 817
Lån till (-) / Amortering från (+) intresseföretag och gemensamt styrda företag	-3 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**50 537**	**562 695**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån från kreditinstitut	122 466	-290 766
Tillskott från minoritetsägare	5 400	6 750
Förändring andra långfristiga skulder	-8 360	31 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**119 506**	**-252 066**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-145 185**	**24 843**
Likvida medel vid årets början	294 415	269 572
Årets kassaflöde	-145 185	24 843
Likvida medel vid årets slut	**149 230**	**294 415**
Likvida medel består av:		
Banktillgodohavanden	149 230	294 415
	149 230	**294 415**
Erhållen ränta	12 113	56 361
Betald ränta	64 338	48 668
Betald skatt	323	-5 795

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bb76483225 17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Moderbolagets Resultaträkning (tkr)

	Not	2024	2023
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	27	-16 985	-26 520
Rörelseresultat	28	**-16 985**	**-26 520**
Finansiella poster	29		
Resultat från andelar i koncernföretag		-9 140	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95 348	96 545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 856	-93 287
Resultat efter finansiella poster		**-27 633**	**-23 262**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		6 523	16 842
Lämnade koncernbidrag		-64 621	-29 618
Resultat före skatt		**-85 731**	**-36 038**
Skatt på årets resultat	30	-	-
ÅRETS RESULTAT		**-85 731**	**-36 038**

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Moderbolagets Balansräkning (tkr)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	31	476 171	475 676
Fordringar hos koncernföretag	32	1 176 448	930 700
Summa anläggningstillgångar		**1 652 619**	**1 406 376**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 391
Fordringar hos koncernföretag		1 298 814	1 176 981
Övriga fordringar		1	146 000
		1 298 815	**1 325 372**
Kassa och bank		139 874	278 894
Summa omsättningstillgångar		**1 438 689**	**1 604 266**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 091 308**	**3 010 642**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	33		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
		100	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		516 723	552 761
Årets resultat		-85 731	-36 038
		430 992	**516 723**
Summa eget kapital		**431 092**	**516 823**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	34, 36	1 175 343	-
Summa långfristiga skulder		**1 175 343**	**-**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	34, 36	1 105	1 076 700
Leverantörsskulder		63	63
Skulder till koncernföretag		1 480 509	1 411 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	3 196	5 221
Summa kortfristiga skulder		**1 484 873**	**2 493 819**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 091 308**	**3 010 642**

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bb7b4b3226 17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Förändring av moderbolagets egna kapital (tkr)

	Aktie Kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid föregående års ingång 2023-01-01	100	552 761	**552 861**
Årets resultat		-36 038	**-36 038**
Belopp vid föregående års utgång 2023-12-31	**100**	**516 723**	**516 823**
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	100	516 723	**516 823**
Årets resultat		-85 731	**-85 731**
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	**100**	**430 992**	**431 092**

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Moderbolagets kassaflödesanalys (tkr)

	2024	2023
Löpande verksamheten		
Årets resultat	-85 731	-36 038
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	9 140	-
Erhållna (-) resp. lämnade (+) koncernbidrag	58 098	12 776
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) resp. minskning (+) av rörelsefordringar	33 081	-12 426
Ökning (+) resp. minskning (-) av rörelseskulder	2 027	112 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**16 615**	**76 771**
Investeringsverksamheten		
Investering i dotterföretag	-9 635	-
Lån till (-) / Amortering från (+) koncernföretag	-245 748	-324 620
Förändring andra långfristiga fordringar	-	668 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-255 383**	**343 380**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån från kreditinstitut	1 513 000	683 000
Amortering av lån från kreditinstitut	-1 413 252	-998 000
Upptagna lån från koncernföretag	-	70 530
Amortering av skuld till koncernföretag	-	-144 715
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**99 748**	**-389 185**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-139 020**	**30 966**
Likvida medel vid årets början	278 894	247 928
Årets kassaflöde	-139 020	30 966
Likvida medel vid årets slut	**139 874**	**278 894**
Likvida medel består av:		
Banktillgodohavanden	139 874	278 894
	139 874	**278 894**
Erhållen ränta	95 348	92 292
Betald ränta	96 856	89 034
Betald skatt	-	-

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

NOT 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) tillämpas vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i tkr om inget annat anges.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de dotterföretag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens eget kapital som tillkommit efter förvärvet. Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver delas upp i eget kapital och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt hänförlig till årets bokslutsdispositioner ingår i årets resultat. Den uppskjutna skatteskulden har redovisats som avsättning, medan resterande del tillförts koncernens eget kapital. Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässig goodwill. Detta värde skrivs av koncernmässigt under en period upp till 10 år. Avskrivningstakten baseras på förvärvens långsiktiga strategiska betydelse för koncernen. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter i entreprenadverksamhet redovisas enligt successiv vinstavräkning, beräkning sker på basis av utfört arbete vid periodens utgång i förhållande till det beräknade arbetet för hela uppdraget. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyresavtalen klassificeras som operationella hyresavtal och fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltnings respektive projektutvecklingsfastigheter. Ersättning för utförda konsulttjänster redovisas i de perioder som tjänsterna utförs. Intäkter vid försäljning av omsättningsfastigheter och förvaltningsfastigheter redovisas när tillträde sker.

Granitor ingår avtal med bostadsrättsföreningar om uppförande av nyckelfärdiga bostadsfastigheter. Föreningarna bedöms utgöra externa kunder till bolaget. Granitor konsoliderar inte dessa bostadsrättsföreningar då bolaget inte anser sig ha bestämmande inflytande över dessa föreningar. Föreningarna har tillträtt sina fastigheter vars byggnad är under produktion och majoriteten av styrelseledamöterna består av externa ledamöter. Avtal som tecknats om produktion för att tillhandahålla en nyckelfärdig bostadsfastighet granskas av externa parter inom bostadsrättsområdet i samband med intygsgivning av ekonomisk plan. Övriga avtal som har betydelse för bedömningen, är att Granitor åtar sig att från föreningarna förvärva bostadsrätter som viss tid efter slutbesiktning kvarstår osålda. Granitor åtar sig också, att mot marknadsmässig ersättning, under produktionstiden ansvara för ekonomisk och annan förvaltning samt att ersätta föreningarna för dess löpande kostnader. Utifrån samma bedömning redovisas därmed koncernens intäkter hänförliga till bostadsprojekt enligt principen för successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos och i takt med dess upparbetning och försäljning i respektive projekt.

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, varvid anskaffningsvärdet beräknas enligt först-in- först-ut-principen.

Projektutvecklingsfastigheter

Projektutvecklingsfastigheter redovisas bland varulager och består av mark för framtida exploatering samt färdigutvecklade fastigheter som avses säljas. Pågående arbeten avseende egenutvecklade projekt redovisas under projektutvecklingsfastigheter under uppförande.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Finansiella tillgångar i form av värdepapper redovisas till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Långfristiga värdepappersinnehav vars verkliga värde är lägre än det redovisade värdet skrivs ned till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående. Kortfristiga placeringar värderas löpande till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket motsvarar nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med den effektivränta som beräknats vid anskaffningstillfället. Kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Kortfristiga skulder, vilka förväntas bli reglerade inom 12 månader, redovisas till nominellt belopp.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och balansdagens värde har redovisats i resultaträkningen. I den mån fordringar och skulder i utländsk valuta har terminsäkrats omräknas de till terminskurs.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet minskat med planenliga avskrivningar och verkligt värde. Som huvudmetod vid värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde har s k kassaflödesanalys använts där kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknats under en femårig eller längre kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas en gång per år till verkligt värde av extern oberoende värderingsman. Under 2024 utfördes värderingarna i slutet av året.

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Intresseföretag är de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. I gemensamt styrda företag bedrivs verksamheten avtalsmässigt gemensamt av två eller flera parter. Innehav i intresseföretag och innehav i gemensamt styrda företag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag och gemensamt styrda företag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet, netto efter avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Koncernens andel av resultat som uppkommit i intresseföretag och gemensamt styrda företag efter förvärvet redovisas i resultaträkningen. Ackumulerade förändringar efter förvärvet redovisas som ändring av innehavets redovisade värde.

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3226b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Låneutgifter

Låneutgifter belastar resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Aktivering av låneutgifter sker när de är hänförbara till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Materiella- och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden som skrivs av linjärt efter uppskattad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Balanserade utgifter för utvecklingsarbete	5 - 10 år
Inventarier	5 - 10 år
Maskiner	5 - 10 år
Förvaltningsfastigheter	25 - 65 år

Nedskrivning

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Bolaget har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Avsättningar och skulder

Skulder har, om inte annat anges nedan, upptagits till anskaffningsvärden med sedvanliga reserveringar för upplupna kostnader. Avsättningar har gjorts för kända eller befarade risker efter individuell prövning.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatter inkluderar aktuell och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Vid värderingen av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld har beslutade förändringar i skattesatser beaktats.

Närstående företag

Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktrationer.

NOT 2 Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder gäller främst marknadsvärdet på koncernens fastigheter. Fastigheterna värderas till nedlagda kostnader alternativt verkligt värde, om detta understiger anskaffningsvärdet.

ÖVRIGA NOTER

Koncernen

NOT 3 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING PÅ VERKSAMHETSGRENAR OCH GEOGRAFISKA MARKNADER

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	2024	**2023**
Entreprenad	-	129 578
Fastighetsutveckling och hyresintäkter	383 342	1 038 368
Summa	**383 342**	**1 167 946**

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	2024	**2023**
Sverige	383 342	1 167 946
Summa	**383 342**	**1 167 946**

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	**2023**
Offentliga bidrag	144	1 699
Övriga intäkter	457	371
Summa	**601**	**2 070**

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2024	2023
Bolaget som leasetagare		
Periodens operationella leasingavgifter	18 639	9 788
Leasingavgifter förfaller enligt följande		
Inom ett år	19 013	8 303
Senare än ett år men inom fem år	33 141	16 440
Summa	**52 154**	**24 743**

Leasingavgifterna avser främst hyra av lokaler och bilar.

Bolaget som leasegivare		
Periodens intäktsförda variabla leasingavgifter	67 161	56 819
Leasingavgifter förfaller enligt följande		
Inom ett år	82 632	58 202
Senare än ett år men inom fem år	222 007	120 481
Senare än fem år	129 744	114 325
Summa	**434 383**	**293 008**

Bolag inom koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler.

NOT 6 REVISIONSARVODEN

	2024	2023
Forvis Mazars AB		
Revisionsuppdraget	1 898	1 803
Skatterådgivning	205	210
Summa	**2 103**	**2 013**

NOT 7 PERSONAL

Medeltal anställda

	2024		2023	
	Anställda	**Varav män**	**Anställda**	**Varav män**
Sverige	64	53%	94	56%
Summa	**64**	**53%**	**94**	**56%**

Företagsledning och styrelse - könsfördelning

	Styrelse		VD o Ftgledning	
	2024	2023	2024	2023
Män	4	4	5	5
Kvinnor	1	1	4	4
Summa	**5**	**5**	**9**	**9**

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Löner och ersättningar

	2024		2023	
	Styrelse och VD	**Övriga anställda**	**Styrelse och VD**	**Övriga anställda**
Löner och ersättningar	4 907	42 368	7 224	65 805
Varav tantiem	-	-	2 393	772

Sociala avgifter

	2024		2023	
	Pensions-kostnader	**Övriga kostnader**	**Pensions-kostnader**	**Övriga kostnader**
Styrelse och VD	3 117	1 631	2 500	2 687
Övriga anställda	10 521	13 725	21 103	21 386
Summa	**13 638**	**15 356**	**23 603**	**24 073**

NOT 8 FINANSIELLA POSTER

	2024	**2023**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	12 113	56 361
Övriga finansiella intäkter	11	-
Summa	**12 124**	**56 361**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	-53 415	-75 252
Övriga finansiella kostnader	-	-519
Summa	**-53 415**	**-75 771**

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2024	**2023**
Aktuell skatt	-751	-562
Uppskjuten skatt	-6 310	-3 106
Summa	**-7 061**	**-3 668**

Skillnaden mellan koncernens skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter

Resultat före skatt	11 449	30 973
Teoretisk skatt, 20,6%	-2 357	-6 380
Permanenta skillnader		
Ej avdragsgilla kostnader	-25 066	-19 517
Ej skattepliktiga intäkter	43 466	33 017
Utnyttjat underskottsavdrag	-	650
Ej aktivering av årets underskott	-23 040	-10 015
Justeringar tidigare år	-64	-1 423
Summa	**-7 061**	**-3 668**

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

NOT 10 BALANSERADE UTGIFTER FÖR UTVECKLINGSARBETE

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 771	5 326
Årets investeringar	1 523	1 445
Summa	**8 294**	**6 771**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 920	-710
Årets avskrivningar	-1 422	-1 210
Summa	**-3 342**	**-1 920**
Redovisat värde	**4 952**	**4 851**

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	854 571	796 203
Årets investeringar	56	-
Årets omföring från pågående nyanläggning	666	58 368
Årets försäljningar/utrangeringar	-37 882	-
Summa	**817 411**	**854 571**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-111 341	-95 734
Årets avskrivningar	-15 197	-15 607
Årets försäljningar/utrangeringar	3 919	-
Summa	**-122 619**	**-111 341**
Redovisat värde	**694 792**	**743 230**
Enligt den värdering som utfördes i februari 2025 av extern oberoende part, med värdetidpunkt 241231, utgjorde koncernens fastighetsvärde	850 500	930 500
Skillnad jmf redovisat värde	155 708	187 270

Under året har ränta aktiverats med 0 (1 131) kkr.

Transaktion 09222115bbb7b4b3226147 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

NOT 12 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 395	17 260
Årets investeringar	2 131	83
Årets omföring från pågående nyanläggning	-	9 052
Årets försäljningar/utrangeringar	-83	-
Summa	**28 443**	**26 395**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 885	-8 989
Årets avskrivningar	-1 380	-896
Årets försäljningar/utrangeringar	25	-
Summa	**-11 240**	**-9 885**
Redovisat värde	**17 203**	**16 510**

NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 051	24 127
Årets investeringar	400	44 344
Årets omföring från pågående nyanläggning	-669	-67 420
Summa	**782**	**1 051**
Redovisat värde	**782**	**1 051**

NOT 14 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Redovisat enligt kapitalandelsmetoden	**2024**	**2023**
Ingående balans	17 034	24 256
Årets investeringar	6 500	4 100
Årets försäljningar	-1 531	-
Årets utdelning	-	-3 850
Årets resultatandelar	2 224	-7 472
Utgående balans	**24 227**	**17 034**

Specifikation av utgående balans	**Redovisat värde**	**Kapitalandel**	**Org.Nr**	**Säte**
Holding i Västerparken AB	23 077	50,0%	556975-1695	Stockholm
Bergaliden utvecklingsbolag i Helsingborg AB	15	25,0%	559434-7105	Helsingborg
Serneke Granitor Holding AB	1 135	50,0%	559157-8876	Göteborg
Summa	**24 227**			

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115ddb7e4b322b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

NOT 15 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2024	2023
Redovisat värde vid årets ingång	4 075	3 575
Årets utlåning	3 000	500
Redovisat värde	**7 075**	**4 075**

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024	2023
Redovisat värde vid årets ingång	3 000	3 000
Summa	**3 000**	**3 000**

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2024	2023
Redovisat värde vid årets ingång	75 576	830 893
Årets utlåning	-	55 000
Årets omklassificering	-	-146 000
Årets återbetalning	-46 817	-664 317
Redovisat värde	**28 759**	**75 576**

NOT 18 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	2024	2023
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets början	1 747	4 853
Årets kostnad (-) / intäkt (+)	-6 310	-3 106
Omfört fordran / skuld	4 563	-
Redovisat värde	**-**	**1 747**
Temporära skillnader återfinns i följande poster		
Skattemässiga underskottsavdrag	-	1 998
Övriga avsättningar	-	6 877
Kortfristiga fordringar	-	27
Avgår skulder		
Förvaltningsfastigheter	-	-7 155
Redovisat värde	**-**	**1 747**

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

	2024	2023
Uppskjuten skatteskuld		
Omfört fordran / skuld	4 563	-
Årets sålda företag	-373	-
Redovisat värde	**4 190**	**-**
Temporära skillnader återfinns i följande poster		
Förvaltningsfastigheter	10 398	-
Omsättningsfastigheter	2 694	-
Avgår fordringar		
Skattemässiga underskottsavdrag	-2 080	-
Omsättningsfastigheter	-1 212	-
Pensionsavsättningar	-4 341	-
Övriga avsättningar	-1 188	-
Kortfristiga fordringar	-81	-
Redovisat värde	**4 190**	**-**

Den uppskjutna skattefordran som avser underskottsavdrag uppgår till 2 080 kkr (1 998 kkr). Samtliga underskottsavdrag uppgår till 337 856 kkr och löper utan tidsbegränsning. Av de skattemässiga underskottsavdragen har 10 097 kkr (9 699 kkr) värderats.

NOT 19 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2024	2023
Upparbetade intäkter	-	151 362
Fakturerade intäkter	-	-128 304
Upparbetad ej fakturerad intäkt	**-**	**23 058**

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024	2023
Upplupna intäkter	11 918	728
Förutbetalda hyror	4 309	3 444
Förutbetalda försäkringar	1 315	509
Övriga förutbetalda poster	4 718	5 690
Övriga upplupna poster	-	1 762
Summa	**22 260**	**12 133**

NOT 21 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSER

	2024	2023
Vid årets början	19 370	16 741
Årets avsättning	727	2 629
Årets återförda avsättning	-2 259	-
Vid årets slut	**17 838**	**19 370**

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb76453225617 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

NOT 22 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	2024	2023
Vid årets början	19 648	21 785
Årets avsättning	-	2 336
Årets utbetalning	-10 626	-4 473
Vid årets slut	**9 022**	**19 648**

Övriga avsättningar avser till största del garantiåtaganden för kostnader som kan uppstå under garantitiden. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på en procentuell andel av projektens omsättning och belastar projekten vid avslut. Framtida betalningar nuvärdesberäknas ej, då tidsaspekten för när betalning erläggs inte bedöms vara väsentlig.

NOT 23 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2024	2023
Förfallotidpunkt 1 - 5 år från balansdagen	1 188 151	6 828
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	138 896	148 494
Summa	**1 327 047**	**155 322**
Långfristig del	1 327 047	155 322
Kortfristig del	4 307	1 078 404
Summa	**1 331 354**	**1 233 726**

NOT 24 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2024	2023
Förfallotidpunkt 1 - 5 år från balansdagen	9 582	18 215
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	32 523	32 250
Summa	**42 105**	**50 465**

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024	2023
Löner och sociala avgifter	12 463	25 868
Räntekostnader	21 246	32 169
Förutbetalda intäkter	11 887	8 045
Projektkostnader	43 124	-
Övriga upplupna poster	13 046	79 186
Summa	**101 766**	**145 268**

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2024	2023
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 392 795	1 190 750
Nettotillgångar i dotterföretag	104 636	-
Andra långfristiga fordringar	-	146 000
Summa	**1 497 431**	**1 336 750**
Ställda säkerheter för övriga skulder och avsättningar		
Andra långfristiga fordringar	17 838	19 370
Summa	**17 838**	**19 370**
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden för intresseföretag	135 000	125 000
Övriga borgensförbindelser	75 000	1 300

Moderbolaget

NOT 27 REVISIONSARVODEN

	2024	2023
Forvis Mazars AB		
Revisionsuppdraget	379	358
Skatterådgivning	180	-
Summa	**559**	**358**

NOT 28 PERSONAL

Företagsledning och styrelse - könsfördelning

	Styrelse		VD o Ftgledning	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Män	4	4	5	5
Kvinnor	1	1	4	4
Summa	**5**	**5**	**9**	**9**

Inga anställda i moderbolaget

Transaktion 09222115bb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

NOT 29 FINANSIELLA POSTER

	2024	2023
Resultat från andelar i koncernföretag		
Nedskrivning	-9 140	-
Summa	**-9 140**	**-**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från koncernföretag	85 340	54 122
Övriga ränteintäkter	10 008	42 423
Summa	**95 348**	**96 545**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till koncernföretag	-30 837	-5 016
Övriga räntekostnader	-66 019	-88 271
Summa	**-96 856**	**-93 287**

NOT 30 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2024	2023
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
Summa	**-**	**-**
Skillnaden mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter		
Resultat före skatt	-85 731	-36 038
Teoretisk skatt, 20,6%	17 661	7 424
Permanenta skillnader		
Ej avdragsgilla kostnader	-2 194	-
Ej aktivering av årets underskott	-15 467	-7 424
Summa	**-**	**-**

Moderbolagets underskottsavdrag uppgår till 274 989 kkr (199 907 kkr) och har värderats till 0 kkr.

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

NOT 31 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2024	2023
Belopp vid årets ingång	475 676	475 676
Årets investeringar (inkl. aktieägartillskott)	9 635	-
Nedskrivning	-9 140	-
Belopp vid årets utgång	**476 171**	**475 676**

Specifikation av utgående balans	**Bokfört värde 2024**	**Bokfört värde 2023**
Granitor Property Development	316 058	316 058
Granitor Projects AB	35 582	35 582
Lyckos Concepts AB	545	50
Granitor Concepts AB	787	787
Granitor Real Estate AB	123 199	123 199
Summa	**476 171**	**475 676**

	Org.Nr	**Säte**	**Kapital-/röst-andel**	**Antal aktier**
Granitor Property Development	556620-6883	Stockholm	100,0%	250 000
Granitor Projects AB	556615-2491	Stockholm	100,0%	1 020
Lyckos Concepts AB	559323-1813	Stockholm	100,0%	50 000
Granitor Concepts AB	559028-1357	Stockholm	100,0%	50 000
Granitor Real Estate AB	556825-7074	Stockholm	100,0%	1 000

NOT 32 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2024	2023
Redovisat värde vid årets ingång	930 700	606 080
Årets utlåning	437 000	372 000
Årets återbetalning	-191 252	-47 380
Redovisat värde	**1 176 448**	**930 700**

NOT 33 EGET KAPITAL

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel (kr)

Balanserat resultat	516 722 938
Årets resultat	-85 731 085
Summa	**430 991 853**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	430 991 853
Summa	**430 991 853**

Antalet aktier uppgår till 1000 stycken med ett kvotvärde om 100 kr

granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

NOT 34 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2024	2023
Förfallotidpunkt 1 - 5 år från balansdagen	1 175 343	-
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	-
Summa	**1 175 343**	**-**
Långfristig del	1 175 343	-
Kortfristig del	1 105	1 076 700
Summa	**1 176 448**	**1 076 700**

NOT 35 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024	2023
Övriga upplupna poster	3 196	5 221
Summa	**3 196**	**5 221**

NOT 36 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2024	2023
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fordran koncernföretag	1 176 448	930 700
Andra långfristiga fordringar	-	146 000
Summa	**1 176 448**	**1 076 700**
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser för koncernföretag	154 906	180 236
Borgensförbindelser för intressebolag	135 000	126 300
Övriga borgensförbindelser	75 000	-
Summa	**364 906**	**306 536**

NOT 37 KONCERNUPPGIFTER

Granitor Properties AB är ett helägt dotterbolag till Granitor Properties Holding AB 559323-1805. Övergripande koncernredovisning upprättas av Granitor Holding AB 559138-8912 med säte i Stockholm.

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Granitor Properties AB org nr 556752-7196

Datum enligt signeringsverifikat

Magnus Skiöld
Styrelseordförande

Peter Syrén
Verkställande direktör

David Sundin

Lisa Dominguez Flodin

Roger Wikström

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115bbb7b4b3226147 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, LDF, RW, RÖ1, RÖ2

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Granitor Properties AB
Org. nr 556752-7196

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Granitor Properties AB för år 2024, som ingår från sid 6 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen, och återfinns före sid 6. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar

Transaktion 09222115bbb7b4b322b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Granitor Properties AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115bbb76d8c322b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Verifikat

Transaktion 09222115557545322517

Dokument

ÅR 2024 - Granitor Properties AB
Huvuddokument
37 sidor
Startades 2025-04-28 11:18:30 CEST (+0200) av Thea Norräng (TN)
Färdigställt 2025-04-29 10:47:10 CEST (+0200)

Initierare

Thea Norräng (TN)
Granitor Portfolio Management
Org. nr 559323-1797
thea.norrang@granitor.se
+46762936374

Signerare

Magnus Skiöld (MS)
Personnummer 6309201959
magnus.skiold@granitor.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Lars Erik Skiöld"
Signerade 2025-04-28 11:51:35 CEST (+0200)

Peter Syrén (PS)
Personnummer 7308204192
peter.syren@granitor.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS PETER SYRÉN"
Signerade 2025-04-28 13:58:06 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557545322517

Michael Olsson (MO1)
Personnummer 197403285138
michael.olsson@mazars.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL OLSSON"
Signerade 2025-04-29 09:03:21 CEST (+0200)

Michael Olsson (MO2)
Personnummer 197403285138
michael.olsson@mazars.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL OLSSON"
Signerade 2025-04-29 09:04:54 CEST (+0200)

David Sundin (DS)
Personnummer 7906141416
david.sundin@granitor.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Håkan Sundin"
Signerade 2025-04-28 11:29:19 CEST (+0200)

Lisa Dominguez Flodin (LDF)
Personnummer 197204128206
lisa.dominguez-flodin@granitor.se

BankID

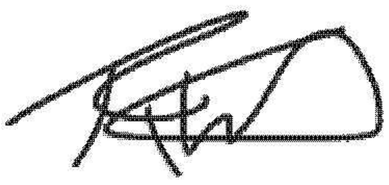
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lisa Camilla Dominguez Flodin"
Signerade 2025-04-28 13:01:02 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557545322517

Roger Wikström (RW)
Personnummer 196511056654
roger.wikstrom@granitor.se

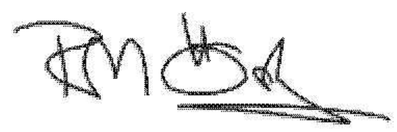




Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Olof Roger Wikström"
Signerade 2025-04-28 11:26:40 CEST (+0200)

Rose-Marie Östberg (RÖ1)
Personnummer 6309033980
rose-marie.ostberg@mazars.se

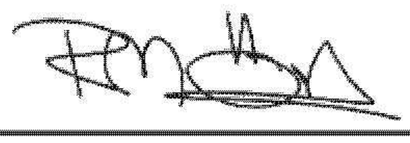




Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2025-04-29 08:04:59 CEST (+0200)

Rose-Marie Östberg (RÖ2)
Personnummer 196309033980
rose-marie.ostberg@mazars.se





Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2025-04-29 10:47:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545322517

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