

# ÅRSREDOVISNING

för

## Granitor Real Estate Holding Beta AB

Org.nr. 559028-2793

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

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

Kopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Thea Nerräng*  
*Thea Nerräng*  
0762936374

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultat- och balansräkningen  
i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 14-05-2024  
Resultatet regleras enligt styrelsens förslag. Jag intygar också att innehållet  
i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

15-05-2024  
Ort och datum

*Roger Wikström*  
Signatur Roger Wikström

Namnförtydligande

# Granitor Real Estate Holding Beta AB

Org.nr. 559028-2793

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

### Verksamheten

Granitor Real Estate Holding Beta AB med organisationsnummer 559028-2793 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Jungmansgatan 12, 211 11 Malmö.

Bolagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter, antingen direkt eller genom hel- eller delägda bolag.

### Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-425	-22	4 591	-13	-1 109
Balansomslutning	71 113	70 924	73 239	82 677	73 551
Soliditet (%)	10,12	10,70	10,32	3,57	4,01

### Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterbolag till Granitor Real Estate, org.nr 556825-7074. Moderföretag i den största koncernen som upprättar koncernredovisning som Granitor Real Estate Holding Beta AB är dotterföretag till är Granitor Holding AB, org.nr. 559138-8912, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som upprättar koncernredovisning som Granitor Real Estate Holding Beta AB är dotterföretag till är Granitor Properties AB, org.nr. 556752-7196, med säte i Stockholm.

# Granitor Real Estate Holding Beta AB

Org.nr. 559028-2793

## Förändringar i eget kapital

2024052015838

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50	7 510	30	7 540
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		30	-30	0
Årets förlust			-390	-390
Belopp vid årets utgång	50	7 540	-390	7 150

## Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	7 539 807
årets förlust	<u>-389 886</u>
	7 149 921

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	<u>7 149 921</u>
	7 149 921

Styrelsen anser att föreslaget koncernbidrag 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.

# Granitor Real Estate Holding Beta AB

Org.nr: 559028-2793

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-35	-51
		<u>-35</u>	<u>-51</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-35	-51
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	29
Räntekostnader till koncernföretag		-390	0
		<u>-390</u>	<u>29</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-425	-22
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		5 766	5 577
Lämnade koncernbidrag		-5 731	-5 525
		<u>35</u>	<u>52</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-390	30
Skatt på årets resultat		0	-0
<b>Årets resultat</b>		<u>-390</u>	<u>30</u>

2024052015839

# Granitor Real Estate Holding Beta AB

Org.nr. 559028-2793

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag 3 65 347 65 347

Fordringar hos koncernföretag 4 0 5 577

**Summa finansiella anläggningstillgångar** 65 347 70 924

**Summa anläggningstillgångar** 65 347 70 924

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag 5 766 0

**Summa kortfristiga fordringar** 5 766 0

**Summa omsättningstillgångar** 5 766 0

**SUMMA TILLGÅNGAR** 71 113 70 924

2024052015840

# Granitor Real Estate Holding Beta AB

Org.nr. 559028-2793

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

Summa kortfristiga skulder

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

	50	50
	50	50
	7 540	7 510
	-390	30
	7 150	7 540
	7 200	7 590
5		
	0	5 525
	0	5 525
	63 913	57 809
	63 913	57 809
	71 113	70 924

2024052015841

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*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*

Redovisningen 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**

<b>Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Realisationsresultat	0	29
	0	29

<b>Not 3 Andelar i koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	65 347	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 347	65 347
Utgående redovisat värde	65 347	65 347

# Granitor Real Estate Holding Beta AB

Org.nr. 559028-2793

## NOTER

Not 4	Fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 577	7 892
	Koncernbidrag	0	5 577
	Avgående	-5 577	-7 892
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 577
	Utgående redovisat värde	0	5 577
Not 5	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Amortering efter 5 år	0	5 525
		0	5 525

## Not 6 Koncernförhållanden

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

Datum enligt signeringsverifikat



Roger Wikström



Magnus Skiöld  
Ordförande



Peter Syrén  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Mazars AB



Ros-Marie Östberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Granitor Real Estate Holding Beta AB  
Org. nr 559028-2793

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granitor Real Estate Holding Beta AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Granitor Real Estate Holding Beta AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Granitor Real Estate Holding Beta AB enligt god revisorsred 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.

#### Revisorans 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 revisionsred 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Granitor Real Estate Holding Beta AB för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Granitor Real Estate Holding Beta AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Mazars AB

Rose-Marie Östberg  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516926445

## Dokument

2024052015846

ÅR 2023 - Granitor Real Estate Holding Beta AB  
Huvuddokument  
10 sidor  
Startades 2024-05-07 10:01:06 CEST (+0200) av Thea  
Norräng (TN)  
Färdigställt 2024-05-10 00:43:58 CEST (+0200)

Kopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Thea Norräng*  
Thea Norräng  
0762936374

## 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



*Magnus Skiöld*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Magnus Lars Erik Skiöld"  
Signerade 2024-05-07 16:22:27 CEST (+0200)

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



*Peter Syrén*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER SYRÉN"  
Signerade 2024-05-08 08:32:36 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516926445

2024052015847

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Olof Roger Wikström"  
Signerade 2024-05-07 16:36:40 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROS-MARIE ÖSTBERG"  
Signerade 2024-05-10 00:31:15 CEST (+0200)

Rose-Marie Östberg (RÖ2)  
Personnummer 6309033980  
rose-marie.ostberg@mazars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROS-MARIE ÖSTBERG"  
Signerade 2024-05-10 00:43:58 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 2023  
Granitor Properties AB**

**(556752-7196)**

2024062007133



Together  
to get there



# Innehåll

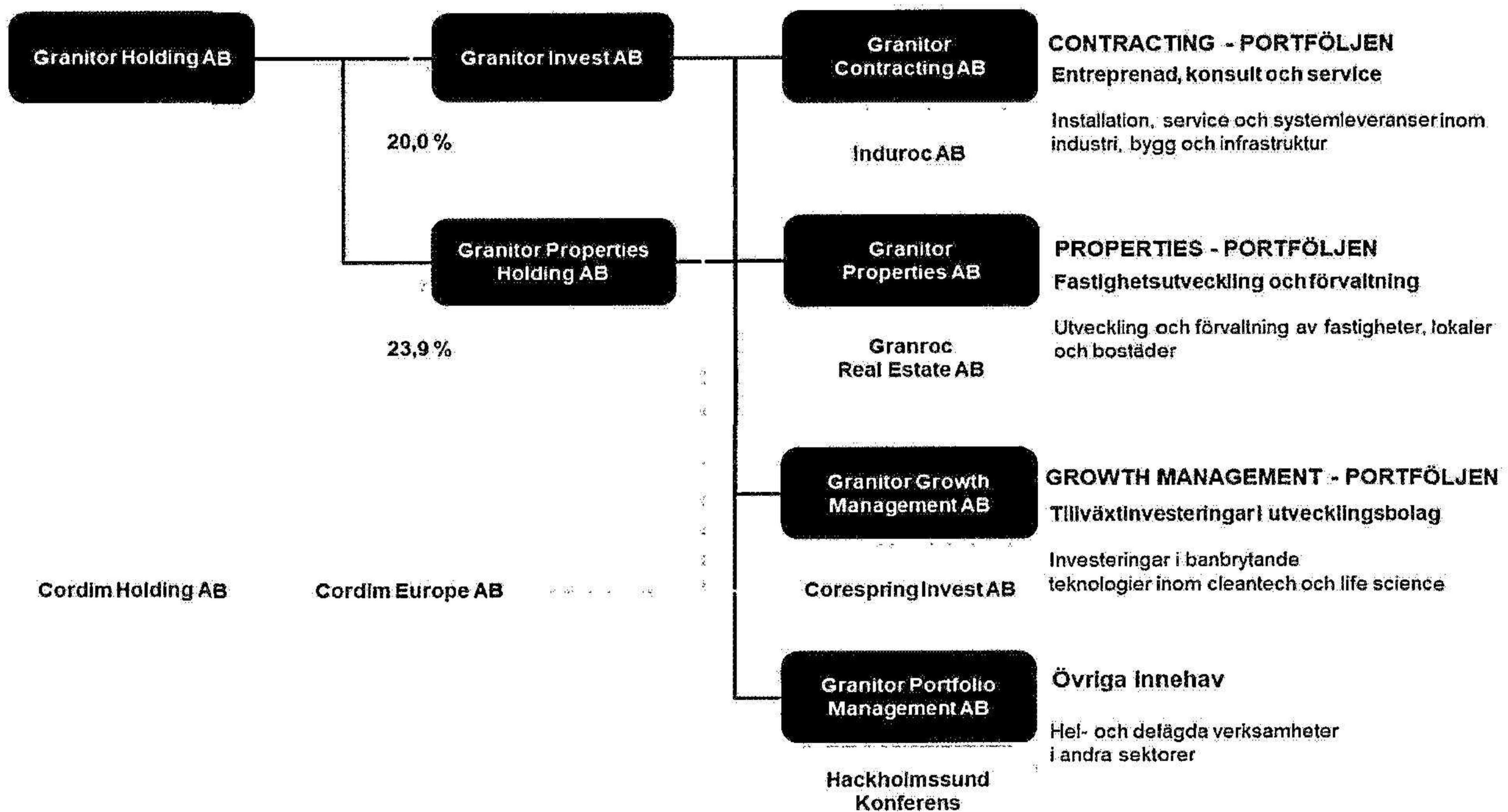
INNEHÅLL .....	2
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE .....	7
KONCERNENS RESULTATRÄKNING .....	12
KONCERNENS BALANSRÄKNING .....	13
FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL .....	15
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS .....	16
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING .....	18
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING .....	19
FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGET KAPITAL .....	21
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS .....	22
NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER .....	23



## Granitor-gruppen

Granitor Properties AB ingår i Granitor-gruppen. Som en del av Granitor-gruppen marknadsförs alla bolag som ägs av Granitor Holding AB samt alla bolag som ägs av Cordim Holding AB. Som samhälls- och industriutvecklare återfinns Granitor-gruppens verksamheter inom tre huvudområden; entreprenad, konsult och service inom industri- och byggsektor, fastighetsutveckling och förvaltning, samt tillväxtinvesteringar i utvecklingsbolag. Granitor-gruppens verksamhet utgår från Sverige, men är via de olika dotterbolagen lokalt etablerad i ett flertal olika länder. Under 2023 omsatte Granitor-gruppen sammantaget 10,0 miljarder kronor och sysselsatte 4 500 medarbetare.

Nedanstående schema visar Granitor-gruppens olika affärsområden och ägarkoncernernas majoritetsinflytande. Granitor Properties AB ingår i affärsområde fastighetsutveckling och förvaltning.



## Stads- och områdesutveckling

Granitor Properties ambition är att skapa stadsdelar och områden som får människor och företag att växa och utvecklas. Vi ska 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 de tidiga skedena 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. Våra bostäder erbjuds under varumärket Granitor och för människor som vill bo bra men betala mindre är Lyckos vårt boendekoncept.

## 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. Arbetsplatser erbjuds under varumärket Granitor och under varumärket World Trade Center driver och utvecklar bolaget också framgångsrikt kontorsfastigheter i Malmö, Lund och Helsingborg.

Granitor Properties utvecklar olika typer av lokaler såsom kontor, hotell, samhällsfastigheter och lager och logistik samt förvaltar egenutvecklade fastigheter, primärt kontor och hotell.

## Marknaden

Under 2023 har vi haft en marknad som varit kraftigt påverkad av en hög inflation med efterföljande höga räntenivåer. Förändringen påbörjades redan andra halvåret 2022 och hade ett snabbt förlopp. Ökad efterfrågan efter pandemin och utbudstörningar på grund av pandemi och globala oroligheter skapade en snabbt stigande inflation över i stort sett hela världen. Räntenivåerna steg med mer än tre gånger den nivå som gällde i början av 2022. Tillgången till kapital påverkades också av oroligheterna och affärsbankerna införde en mer restriktiv kreditgivning för att bevaka en osäker utveckling och kunna upprätthålla en beredskap för en finansiell turbulens. Riskvilja har utvecklats till riskaversion.

Hushållens tidigare optimism vände under 2023 och man minskade sin konsumtion. De höga räntorna och de ökade kostnaderna har tillsammans med fallande reallöner inneburit en lägre konsumtion som bidragit till märkbar inbromsning i den ekonomiska tillväxten. Pressade hushåll har tydligt dragit ner på konsumtionen, vilket märks tydligast inom detaljhandel och sällanköpshandel, men på senaste tiden även inom hotell- och restaurangnäringen. Vi har dessvärre kunnat konstatera att antalet konkurser ökat starkt i landet under den senaste perioden. Framför allt inom handel, restaurang och byggsektorn. Inflationstryck och räntehöjningar ger särskilt stor påverkan på bostadssektorn men också på övriga sektorer inom bygg- och fastighet. Bostadsförsäljning har kraftigt påverkats och för vissa produkter och geografier har försäljningen i princip helt stannat av. Bostadsbyggandet har stannat av och vi ser sättningar på 70-90% jämfört med 2021. Tydlig påverkan har det också varit på transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter. Transaktionsvolymerna i Sverige under 2023 är de lägst uppmätta under de senaste 20 åren.

Under senare delen av 2023 har vi kunnat konstatera att inflationen snabbt är på väg nedåt mot mer hållbara nivåer och i linje med Riksbankens mål. När inflationen sjönk under vintern gjorde marknaderna en snabb riktningsförändring och prisade in snabba sänkningar av styrräntor. Det gynnade inte minst aktiemarknaderna som snabbt ökade i värde och räntorna på långa statsobligationer föll. Centralbankerna signalerar att räntetoppen är nådd och har aviserat räntesänkningar. Marknaden räknar med att räntesänkningar kommer ske med start under våren/sommaren 2024 och att vi sedan kan räkna med ett antal sänkningar under 2024 och 2025 som ger en relativt snabb räntekurva nedåt. Långräntorna har brutit en stigande trend och är tydligt på väg ner. De korta räntorna förväntas börja falla redan nu under våren/sommaren 2024. När det gäller finansieringsvillkor ser det ut att vara återhållsamma villkor även under 2024. Detta i vart fall under inledningen



av året, men det finns en förväntan om att villkoren kan förbättras i takt med aviserade räntesänkningar och en stabiliserad inflation. Vi har också sett tecken på att obligationsmarknaden börjar fungera igen och att den skulle kunna vara ett alternativ i samband med refinansieringar i marknaden. Den ekonomiska inbromsningen i landet verkar gå in för en mjuklandning. Den starkt fallande inflationen med lägre räntor och en arbetsmarknad som troligtvis kan hålla emot bäddar för en god återhämtning av den svenska ekonomin under 2025. Utvecklingen under 2024 kommer troligtvis att präglas av optimism och en tro på vändning, men ändå med en stark påverkan från den inbromsning och återhållsamhet som varit. Det är dock inte lätt att avgöra hur djup och lång konjunkturedgången kommer att bli inom bygg- och fastighetsbranschen. Det komplicerade och osäkra omvärldsläget gör att risken för nya produktions- och pris störningar inte är obetydlig. Även den svenska kronans instabilitet och påverkan på inflationen i Sverige behöver tas med i osäkerhetsbedömningen framöver. Kostnader för entreprenader och byggmaterial kommer förhoppningsvis att stabiliseras och kanske även minska under 2024. Det medför förbättrade möjligheter för bygg- och fastighetsbranschen att till slut åter erhålla mer hållbara kalkyler på kostnadssidan.

### Särskilt om bostadsmarknaden

Det föreligger ett fortsatt stort bostadsbehov i Sverige och det ackumulerade underskottet enligt Boverket motsvarar cirka 180 000 bostäder. Andra bedömare (Macrobond, SCB, SBAB m fl) menar att underskottet för tillfället snarare endast är 50 000 – 100 000 bostäder. Det årliga bostadsbehovet de närmaste åren är någonstans mellan 35 000-60 000 bostäder, beroende på vilket institut som gjort beräkningarna. Helt klart är dock att det ackumulerade bostadsbehovet kommer att öka i landet de närmaste åren knutet till den låga nybyggnationstakt som nu råder. Boverkets bedömning är att nybyggnaden av bostäder i landet kommer att vara endast c:a 19.500 under 2024. Det kan vara så att den bedömningen är något i överkant och att nybyggnationen endast kommer att ligga på c:a 12.000-15.000 bostäder. Det kan jämföras med 2021 då motsvarande siffra var 68.000 bostäder. Detta skulle innebära en nedgång med närmare 80% jämfört med år 2021. Nybyggnationen av bostadsrätter i attraktiva lägen och med en attraktiv produkt kommer säkert ha större möjligheter i takt med sjunkande räntor, en större aktivitet på bostadsmarknaden avseende överlåtelse och med stabila eller stigande bostadspriser.

### Särskilt om kontorsmarknaden

Hyresmarknaden och efterfrågan på kontor har under 2023 varit stabil för fastigheter med rätt läge och innehåll. Många företag ser över sina behov utifrån nya arbetssätt som en följd av ändrat beteende efter pandemin. Kontorets roll har blivit mer komplex och möjligheten att möta både medarbetarnas och företagets behov kräver mer av arbetsplatsen idag. Kontoret skall så klart 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 betydelsefullt än tidigare. Likaså är bedömningen att flexibla avtalsvillkor, såsom kortare avtalslängd och möjligheten att dela funktioner och ytor, kommer att förstärkas 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.

Transaktionsmarknaden för kontor har varit svagare än på länge och det finns en osäkerhet i hur fastighetsvärdena har utvecklats. Stigande räntor har inneburit ökade avkastningskrav, samtidigt har inflationen inneburit ökade driftnetton i takt med att hyrorna räknats upp med indexutvecklingen. Nybyggnation av kontor har minskat som en följd av ökade räntor och byggkostnader. Det innebär ett minskat utbud av bra kontor, vilket bidrar till och bör innebära att de indexerade hyresnivåerna kommer att sätta sig som nya nivåer för marknadshyran.

### Särskilt om marknaden för Samhällsfastigheter

Det finns ett fortsatt stort investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter, d.v.s. fastigheter med kommun, region eller statliga hyresgäster (eller hyresgäster som indirekt finansieras via samhället). Samhällsfastigheter anses vara ett relativt konjunkturoberoende segment. Analyser har också visat att förnyelsegraden av utgående kontrakt är mycket hög i segmentet vilket ökar intresset och säkerheten för

investerarna. Behovet av nya lokaler och fastigheter inom segmentet är allmänt mycket stort. Kommunernas och regionernas allt tuffare ekonomiska förutsättningar gör att intresset är fortsatt stort att hyra sådana 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.

#### Särskilt om marknaden för lager och logistik

Efterfrågan på moderna logistikfastigheter har varit stark på senare år. Avkastningskraven pressades ner till mycket låga nivåer under första halvåret 2022. Segmentet bedöms ha en fortsatt god efterfrågan bland såväl kunder som sluttagare. Även i det här segmentet är intresset stort för moderna, hållbara och anpassningsbara fastigheter.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Granitor Properties AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

## 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 marknadsförs under olika varumärken såsom Granitor, Lyckos, World Trade Center och Sesam Self Storage. Granitor Properties har även haft en egen entreprenadverksamhet för genomförande av utvalda interna och egenutvecklade projekt. Under 2023 har den egna entreprenadverksamheten utvecklats.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Marknadsläget samt koncernens finansiering har påverkat koncernens bolag genom högre bygg- och räntekostnader samt starkt minskad försäljning av bostäder. Bolagets fokus har legat på att sälja byggstartade bostäder samt möjliggöra byggstart av nya bostäder utifrån en nogsam bedömning av marknadsläge och risker. Under 2023 såldes bostäder för 131 miljoner kronor och bolaget minskade sin volym av osålda, byggstartade bostäder upplåtna som bostadsrätt, med 48 miljoner kronor. Vid utgången av 2023 så hade Granitor Properties byggstartade och osålda lägenheter upplåtna med bostadsrätt för 53 miljoner kronor, vilket utgör 22% av stocken i pågående produktion. Utifrån marknadsläget måste detta betraktas som gott. Stocken av färdigställda osålda lägenheter upplåtna med bostadsrätt uppgick till 15% eller 164 miljoner kronor.

Under året byggstartades andra etappen inom Embassy of Sharing i Hyllie med kontorsprojektet "Drivbänken" omfattande 7 800 kvm, vilket låg i linje med bolagets målsättning. Däremot byggstartades färre antal bostäder än planerat, 140 stycken. 2023 präglades istället av en ovanligt stor volym av projekt som färdigställdes. Mer än 600 bostäder blev inflyttningsklara under året och kunder flyttade in. Bland färdigställda bostäder ingick 49 kooperativa hyresrätter, en trygg och efterfrågad boendeform för framförallt en äldre målgrupp. Kooperativa hyresrätter som upplåtelseform planerar bolaget fortsätta att utveckla. Tre kommersiella projekt färdigställdes under året med en samlad volym om knappt 10 000 kvm, ett projekt alldeles invid E22 i Lund med självhämtningslager under varumärket Sesam Self Storage, ett kontorsprojekt i centrala Ängelholm samt en fastighet med centrumverksamhet inom Stationsstaden i Kävlinge. Det sistnämnda projektet är sålt till extern fastighetsägare. Likaså genomfördes försäljning av en förvaltningsfastighet på Brunnsög i Lunds kommun.



Granitor Properties koncernen har också under 2023 slutfört en avveckling av sin underliggande entreprenadverksamhet inom Granitor Construction. Koncernen har även genomfört en organisationsförändring och anpassning av organisationens storlek i förhållande till marknadsläget och rådande projektvolym.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång finns att rapportera.

#### Förväntad framtida utveckling

Koncernens utökade volym av egenutvecklade förvaltningsfastigheter som färdigställs under 2024 och 2025 genererar stabila intäkter och kassaflöden som kan investeras i utvecklingsverksamheten. Projektportföljen omfattar byggrätter som medger ca 5.300 bostäder och därutöver ca 215.000 kvm för kommersiella verksamheter såsom kontor, lager, logistik, hotell och samhällsfastigheter. 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 nu 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 2020 – 2023 haft följande utveckling, belopp i MSEK:

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 168	1 776	2 447	1 586
Resultat efter finansiella poster	31	81	134	82
Balansomslutning	3 082	3 438	3 381	5 416
Soliditet	50%	43%	42%	41%
Medeltalet anställda	94	123	115	114

Moderbolaget har under åren 2020 – 2023 haft följande utveckling, belopp i MSEK:

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-23	-25	-346	-297
Balansomslutning	3 011	3 302	1 869	4 432
Soliditet	17%	17%	34%	45%
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 vad våra ambitioner är avseende ansvarsfulla affärer inom sex olika områden samt övergripande mål inom ekologiskt och socialt ansvar.



Miljöcertifiering	Klimatneutrala 2030	Hushålla med resurser	Medarbetarskap	Hållbara staden
 ✓ Svanen ✓ Miljöbyggnad	 Perbostadshus: <b>216</b> e/BTA Små-/traphus: <b>171</b> e/BTA Kontor: <b>270</b> e/BTA	 Avfallsmängd: <b>≤30</b> kg/BTA Materialåtervinning inkl träretur: <b>≥90</b> % Deponi: <b>0</b> %	 eNPS: <b>50</b> Värnadsa: <b>7</b> Engagemang: <b>8</b>	 😊 <b>≥10</b> 😞 <b>&lt;0</b>

AGranitor 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. 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.

## Personal

Att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare är prioriterade uppgifter för Granitor Properties. Frågan om adekvat bemanning finns därför hela tiden på agendan. Granitor Properties strävar efter mångfald och att vidmakthålla en jämn könsfördelning. Personalen finns anställda i dotterbolagen Granitor Property Development AB, Lyckos AB samt i Sesam Self Storage Operations AB. Att lyckas rekrytera, 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 kommer omförhandlas under 2024 och förhandling pågår utifrån förslag till affärsupplägg. Avtal bedöms vara klara och tecknas före sommaren.

Inköp i koncernens verksamhet sker främst inom landets gränser, vilket minimerar valutarisken. Genom tydligt kommunicerade målvärden för säljgrad före byggstart samt kontinuerlig uppföljning av stocken osålda bostäder i produktion hanteras risken för alltför stor kapitalbindning i pågående bostadsprojekt och risken för prisreduceringar. Genom närvaro och god dialog med hyresgäster fångar vi tidigt eventuella kreditrisker i kundstocken.

## Förslag till resultatdisposition

(Belopp i kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel

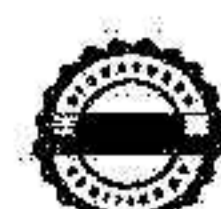
Balanserat resultat	552 761 001
Årets resultat	-36 038 063
<b>Summa</b>	<b>516 722 938</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	516 722 938
<b>Summa</b>	<b>516 722 938</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i KSEK där inget annat anges.



# Koncernens Resultaträkning

	NOT	2023	2022
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 167 946	1 775 720
Aktiverat arbete för egen räkning		497 781	313 476
Övriga rörelseintäkter	4	2 070	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 667 797</b>	<b>2 089 196</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-675 594	-868 005
Övriga externa kostnader	5,6	-791 693	-980 457
Personalkostnader	7	-124 556	-144 087
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-17 713	-15 459
Övriga rörelsekostnader		-386	-293
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-7 472	2 320
<b>Rörelseresultat</b>		<b>50 383</b>	<b>83 215</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	56 361	34 955
Räntekostnader och liknande poster		-75 771	-37 340
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 973</b>	<b>80 830</b>
Skatt på årets resultat	9	-3 668	-36 807
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>27 305</b>	<b>44 023</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		34 300	47 174
Innehav utan bestämmande inflytande		-6 995	-3 151
		<b>27 305</b>	<b>44 023</b>



# Koncernens Balansräkning

	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbete	10	4 851	4 616
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	743 230	700 469
Inventarier, verktyg och installationer	12	16 510	8 271
Pågående nyanläggningar	13	1 051	24 127
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	17 034	24 256
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	4 075	3 575
Andra långfristiga innehav	16	3 000	3 000
Andra långfristiga fordringar	17	75 576	830 893
Uppskjuten skattefordran	18	1 747	4 853
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>867 074</b>	<b>1 604 060</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Projektutvecklingsfastigheter		1 443 301	752 213
Lägenheter och lokaler		108 210	31 944
		<b>1 551 511</b>	<b>784 157</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		26 612	80 173
Fordringar hos koncernföretag		38	16
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	3 004
Övriga fordringar		307 478	359 554
Upparbetad ej fakturerad intäkt	19	23 058	325 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	12 133	11 331
		<b>369 319</b>	<b>780 041</b>
Kassa och bank		294 415	269 572
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 215 245</b>	<b>1 833 770</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 082 319</b>	<b>3 437 830</b>



**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital		100	100
Annat eget kapital inkl årets resultat		1 503 657	1 469 357
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>1 503 757</b>	<b>1 469 457</b>

Innehav utan bestämmande inflytande		22 593	22 838
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 526 350</b>	<b>1 492 295</b>

**Avsättningar**

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	19 370	16 741
Övriga avsättningar	22	19 648	21 785
<b>Summa avsättningar</b>		<b>39 018</b>	<b>38 526</b>

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	23, 27	155 322	1 524 363
Övriga långfristiga skulder	24	50 465	18 515
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>205 787</b>	<b>1 542 878</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	23, 27	1 078 404	129
Fakturerad ej upparbetad intäkt	25	-	52 392
Leverantörsskulder		59 286	100 394
Skulder till koncernföretag		2 094	5 252
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	6 834
Skatteskulder		5 866	182
Övriga kortfristiga skulder		20 246	69 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	145 268	129 091
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 311 164</b>	<b>364 131</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 082 319</b>	<b>3 437 830</b>
---------------------------------------	--	------------------	------------------

## Förändring av koncernens eget kapital

	Aktie kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Belopp vid årets ingång 2022-01-01</b>	100	1 422 183	1 422 283	1 241	1 423 524
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande				24 748	24 748
Årets resultat		47 174	47 174	-3 151	44 023
<b>Belopp vid årets utgång 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>1 469 357</b>	<b>1 469 457</b>	<b>22 838</b>	<b>1 492 295</b>
<b>Belopp vid årets ingång 2023-01-01</b>	100	1 469 357	1 469 457	22 838	1 492 295
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande				6 750	6 750
Årets resultat		34 300	34 300	-6 995	27 305
<b>Belopp vid årets utgång 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>1 503 657</b>	<b>1 503 757</b>	<b>22 593</b>	<b>1 526 350</b>



# Koncernens Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	27 305	44 023
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	17 713	15 459
Andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	7 472	-2 320
Avsättning för pensioner	2 629	3 127
Övriga avsättningar	-2 137	774
Uppskjuten skatt	3 106	36 568
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Investering i omsättningsfastigheter, netto	-691 088	-201 379
Ökning (-) minskning (+) av varulager	-76 266	-3 498
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	556 722	383 966
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	-131 242	-429 950
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-285 786</b>	<b>-153 230</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1 445	-5 326
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44 427	-109 369
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-500
Förändring långfristiga fordringar	608 817	-91 279
Förvärv av intressebolag	-4 100	-7 502
Utdelning från intresseföretag	3 850	4 200
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>562 695</b>	<b>-209 776</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån från kreditinstitut	-	397 988
Amortering av lån från kreditinstitut	-290 766	-
Andra långfristiga skulder	31 950	15 801
Tillskott från minoritetsägare	6 750	24 748
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-252 066</b>	<b>438 537</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>24 843</b>	<b>75 531</b>



Likvida medel vid årets början	269 572	194 041
Årets kassaflöde	24 843	75 531
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>294 415</b>	<b>269 572</b>
<i>Likvida medel består av:</i>		
Banktillgodohavanden	294 415	269 572
<b>Summa likvida medel</b>	<b>294 415</b>	<b>269 572</b>
Erhållen ränta	56 361	33 725
Betald ränta	48 668	33 244
Betald skatt	-5 795	556

2024062007141



# Moderbolagets Resultaträkning

	NOT	2023	2022
Övriga externa kostnader	28,29	-26 520	-22 650
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-26 520</b>	<b>-22 650</b>
<b>Finansiella poster</b>	30		
Övriga ränteintäkter och liknande poster		92 292	33 859
Räntekostnader och liknande poster		-89 034	-35 749
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-23 262</b>	<b>-24 540</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		16 842	28 380
Lämnade koncernbidrag		-29 618	-56 185
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-36 038</b>	<b>-52 345</b>
Skatt på årets resultat	31	-	-23 363
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-36 038</b>	<b>-75 708</b>



# Moderbolagets Balansräkning

	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	32	475 676	475 676
Fordringar hos koncernföretag	33	930 700	606 080
Andra långfristiga fordringar	34	-	814 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 406 376</b>	<b>1 895 756</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 391	5 941
Fordringar hos koncernföretag		1 176 981	1 151 196
Övriga fordringar		146 000	858
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 325 372</b>	<b>1 157 995</b>
Kassa och bank		278 894	247 928
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 604 266</b>	<b>1 405 923</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 010 642</b>	<b>3 301 679</b>

2024062007142



**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	35		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst		552 761	628 469
Årets resultat		-36 038	-75 708
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>516 723</b>	<b>552 761</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>516 823</b>	<b>552 861</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	36,37	-	1 391 700
Skulder till koncernföretag	38	-	74 185
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-</b>	<b>1 465 885</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	36,37	1 076 700	-
Leverantörsskulder		63	75
Skulder till koncernföretag		1 411 835	1 278 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	5 221	4 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 493 819</b>	<b>1 282 933</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 010 642</b>	<b>3 301 679</b>



## Förändring av moderbolagets eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	100	628 469	628 569
Årets resultat		-75 708	-75 708
<b>Belopp vid årets utgång 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>552 761</b>	<b>552 861</b>
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	100	552 761	552 861
Årets resultat		-36 038	-36 038
<b>Belopp vid årets utgång 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>516 723</b>	<b>516 823</b>

2024062007145



# Moderbolagets Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	-36 038	-75 708
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Lämnade (+) och erhållna (-) koncernbidrag	12 776	27 805
Uppskjuten skatt	-	23 363
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	-12 426	-3 281
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	112 459	-2 363
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>76 771</b>	<b>-30 184</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lån till (-) amortering från (+) koncernföretag	-324 620	-132 146
Förändring av långfristiga fordringar	668 000	-160 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>343 380</b>	<b>-292 146</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån från kreditinstitut	683 000	923 000
Amortering av lån från kreditinstitut	-998 000	-628 000
Upptagna lån från koncernföretag	70 530	1 296 358
Amortering av skuld till koncernföretag	-144 715	- 1 258 224
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-389 185</b>	<b>333 134</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>30 966</b>	<b>10 804</b>
Likvida medel vid årets början	247 928	237 124
Årets kassaflöde	30 966	10 804
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>278 894</b>	<b>247 928</b>
<b>Likvida medel består av:</b>		
Banktillgodohavanden	278 894	247 928
<b>Summa likvida medel</b>	<b>278 894</b>	<b>247 928</b>
Erhållen ränta	92 292	33 859
Betald ränta	-89 034	35 748
Betald skatt	-	-



# 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 kkr 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 förvaltningsfastigheter. Ersättning för utförda konsulttjänster redovisas i de perioder som tjänsterna utförs. Intäkter vid försäljning av omsättningsfastigheter och förvaltningsfastigheter redovisas när för båda parter bindande avtal tecknats.

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.

### 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, färdigutvecklade fastigheter som avses säljas samt pågående arbeten avseende egenutvecklade projekt.

## 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 sk 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. 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 2023 utfördes värderingarna under första kvartalet.

## 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. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag och gemensamt styrda företag elimineras i förhållande till koncernens innehav i intresseföretaget respektive gemensamt styrt företag. När koncernen inte längre har ett betydande inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen i redovisat värde redovisas i koncernens resultaträkning. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen.

## Låneutgifter

Låneutgifter belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Aktivering av låneutgifter sker när de är hänförliga 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, uträknas 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 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.

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter överstiger det bokförda värdet och först vid en varaktig nedgång påverkas de redovisade värdena på bolagets fastigheter.

## ÖVRIGA NOTER

### KONCERNEN

#### NOT 3 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING PÅ VERKSAMHETSGRENAR OCH GEOGRAFISKA MARKNADER

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	2023	2022
Entreprenad	129 578	311 658
Fastighetsutveckling och hyresintäkter	1 038 368	1 464 062
<b>Summa</b>	<b>1 167 946</b>	<b>1 775 720</b>

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

Sverige	1 167 946	1 775 720
Övriga marknader	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 167 946</b>	<b>1 775 720</b>

#### NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Offentliga bidrag	1 699	-
Övriga intäkter	371	-
<b>Summa</b>	<b>2 070</b>	<b>-</b>

#### NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2023	2022
<b>Bolaget som leasetagare</b>		
Periodens operationella leasingavgifter	9 788	12 341
<b>Leasingavgifter förfaller enligt följande</b>		
Inom ett år	8 303	8 710
Senare än ett år men inom fem år	16 440	16 322
Senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>24 743</b>	<b>25 032</b>

Leasingavgifterna avser huvudsakligen hyra av lokaler och bilar.



	2023	2022
<b>Bolaget som leasegivare</b>		
Periodens intäktsförda variabla leasingavgifter	56 819	44 084
Leasingavgifter förfaller enligt följande		
Inom ett år	58 202	59 031
Senare än ett år men inom fem år	120 481	196 521
Senare än fem år	114 325	64 459
<b>Summa</b>	<b>293 008</b>	<b>320 011</b>

Bolag inom koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler.

#### NOT 6 REVISIONSARVODE

	2023	2022
<b>Mazars AB</b>		
Revisionsuppdraget	1 803	2 103
Skatterådgivning	210	180
Övriga tjänster	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 013</b>	<b>2 283</b>

#### NOT 7 PERSONAL

Medeltal anställda	2023		2022	
	Anställda	Varav män	Anställda	Varav män
Sverige	94	56%	123	61%
<b>Summa</b>	<b>94</b>	<b>56%</b>	<b>123</b>	<b>61%</b>

Könsfördelning	Styrelse		VD o Företagsledning	
	2023	2022	2023	2022
Män	4	4	5	4
Kvinnor	1	1	4	4
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>8</b>



## LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

2023

2022

	Styrelse o VD	Övriga anställda	Styrelse o VD	Övriga anställda
Löner och ersättningar	7 224	65 805	6 982	79 786
Varav tantiem	2 393	772	2 208	-

## Sociala avgifter

	Pensioner	Övriga kostnader	Pensioner	Övriga kostnader
Styrelse o VD	2 500	2 687	1 721	2 022
Övriga anställda	21 103	21 386	25 641	23 326
<b>Summa</b>	<b>23 603</b>	<b>24 073</b>	<b>27 362</b>	<b>25 348</b>

## NOT 8 FINANSIELLA POSTER

	2023	2022
<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	56 361	33 725
Övriga finansiella intäkter	-	1 230
<b>Summa</b>	<b>56 361</b>	<b>34 955</b>

## Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	-75 252	-37 062
Kursförluster	-	-61
Övriga finansiella kostnader	-519	-217
<b>Summa</b>	<b>-75 771</b>	<b>-37 340</b>

## NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2023	2022
Aktuell skatt	-562	-239
Uppskjuten skatt	-3 106	-36 568
<b>Summa</b>	<b>-3 668</b>	<b>-36 807</b>



SKILLNADEN MELLAN SKATTEKOSTNAD OCH SKATTEKOSTNAD BASERAD PÅ GÄLLANDE SKATTESATS  
BESTÅR AV FÖLJANDE KOMPONENTER:

Resultat före skatt	30 973	80 830
Teoretisk skatt (20,6%)	-6 380	-16 651
Permanent skillnader		
Ej avdragsgilla kostnader	-19 517	-27 383
Ej skattepliktiga intäkter	33 017	41 485
Utnyttjat underskottsavdrag	650	-
Omvärdering av uppskjuten skatt	-10 015	-34 254
Justeringar tidigare år	-1 423	-4
<b>Skattekostnad</b>	<b>-3 668</b>	<b>-36 807</b>

NOT 10 BALANSERADE UTGIFTER FÖR  
UTVECKLINGARBETE

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	5 326	-
Årets investering	1 445	5 326
<b>Summa</b>	<b>6 771</b>	<b>5 326</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-710	-
Årets avskrivning	-1 210	-710
<b>Summa</b>	<b>-1 920</b>	<b>-710</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 851</b>	<b>4 616</b>

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	796 203	700 997
Årets investering	-	11 000
Årets omföring från pågående nyanläggning	58 368	70 452
Årets försäljning/utrangering	-	-488
Omklassificering	-	14 242
<b>Summa</b>	<b>854 571</b>	<b>796 203</b>



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-95 734	-81 413
Årets avskrivning	-15 607	-14 321
<b>Summa</b>	<b>-111 341</b>	<b>-95 734</b>

<b>Redovisat värde</b>	<b>743 230</b>	<b>700 469</b>
------------------------	----------------	----------------

Enligt den värdering som utfördes i mars 2023 av extern oberoende part utgjorde koncernens fastighetsvärde:

930 500	832 187
---------	---------

Skillnad jmf redovisat värde	187 270	131 718
------------------------------	---------	---------

Under året har ränta aktiverats med 1 131 (785) kkr.

**NOT 12 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER**

2023-12-31      2022-12-31

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	17 260	11 253
Årets investeringar	83	-
Årets omföring från pågående nyanläggning	9 052	8 647
Årets försäljning/utrangering	-	-2 640
<b>Summa</b>	<b>26 395</b>	<b>17 260</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-8 989	-11 201
Årets avskrivning	-896	-428
Årets försäljning/utrangering	-	2 640
<b>Summa</b>	<b>-9 885</b>	<b>-8 989</b>

<b>Redovisat värde</b>	<b>16 510</b>	<b>8 271</b>
------------------------	---------------	--------------

**NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

2023-12-31      2022-12-31

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	24 127	4 369
Årets investering	44 344	98 857
Årets omföring från pågående nyanläggning	-67 420	-79 099
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 051</b>	<b>24 127</b>



NOT 14 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT  
STYRDA FÖRETAG

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat enligt kapitalandelsmetoden		
Redovisat värde vid årets ingång	24 256	18 634
Årets inköp och emissioner	4 100	7 502
Årets utdelning	-3 850	-4 200
Årets resultatandelar	-7 472	2 320
<b>Summa</b>	<b>17 034</b>	<b>24 256</b>

Företag	Organisations nr	Säte	Redovisat värde	
			2023-12-31	Kapitalandel
Holding i Västerparken AB	556975-1695	Stockholm	12 691	50,0%
Bergaliden Utvecklingsbolag i Helsingborg AB	559434-7105	Helsingborg	100	25,0%
Allbygg i Höganäs AB	556710-4384	Höganäs	2 213	49,9%
Serneke Granitor Holding AB	559157-8876	Göteborg	2 030	50,0%
<b>Summa</b>			<b>17 034</b>	

NOT 15 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG OCH  
GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	3 575	3 575
Årets utlåning	500	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 075</b>	<b>3 575</b>

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA INNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	3 000	2 500
Årets förvärv	-	500
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>



## NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	830 893	739 614
Årets utlåning	55 000	631 000
Omklassificering	-146 000	-
Årets återbetalning	-664 317	-539 721
<b>Redovisat värde</b>	<b>75 576</b>	<b>830 893</b>

## NOT 18 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	4 853	41 421
Årets kostnad (-) / Intäkt (+)	-3 106	-36 568
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 747</b>	<b>4 853</b>

Den uppskjutna skattefordran som avser underskottsavdrag uppgår till 1 998 kkr (1 834 kkr). Samtliga underskottsavdrag uppgår till 222 124 kkr och löper utan tidsbegränsning. Av de skattemässiga underskottsavdragen har 9 699 kkr (8 903 kkr) värderats.

Den uppskjutna skattefordran för moderbolaget uppgår till 0 kkr. Moderbolagets underskottsavdrag uppgår till 199 907 kkr (163 869 kkr) och har värderats till 0 kkr.

## UPPSKJUTEN SKATT AVSEENDE TEMPORÄRA SKILLNADER ÅTERFINNS I FÖLJANDE POSTER

	2023-12-31	2022-12-31
Skattemässiga underskottsavdrag	1 998	1 834
Övriga avsättningar	6 877	6 505
Övriga poster	27	116
<b>Avgår skulder</b>		
Förvaltningsfastigheter	-7 155	-3 602
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 747</b>	<b>4 853</b>

## NOT 19 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2023-12-31	2022-12-31
Upparbetade intäkter	151 362	1 440 132
Fakturerade intäkter	-128 304	-1 114 169
<b>Upparbetad ej fakturerad intäkt</b>	<b>23 058</b>	<b>325 963</b>



NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	728	1 442
Förutbetalda hyror	3 444	1 767
Förutbetalda försäkringar	509	740
Övriga poster	7 452	7 382
<b>Summa</b>	<b>12 133</b>	<b>11 331</b>

NOT 21 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE  
FÖRPLIKTELSE

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	16 741	13 614
Årets avsättning	2 629	3 127
<b>Summa</b>	<b>19 370</b>	<b>16 741</b>

NOT 22 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	21 785	21 011
Årets avsättning	2 336	2 973
Årets utbetalning	-4 473	-2 199
<b>Summa</b>	<b>19 648</b>	<b>21 785</b>
<b>Övriga avsättningar består av</b>		
Garantiavsättningar	19 648	21 785
<b>Summa</b>	<b>19 648</b>	<b>21 785</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller 1-5 år från balansdagen	6 828	1 392 216
Förfaller mer än 5 år från balansdagen	148 494	132 147
<b>Redovisat värde långfristig del</b>	<b>155 322</b>	<b>1 524 363</b>
Kortfristig del	1 078 404	129
<b>Summa</b>	<b>1 233 726</b>	<b>1 524 492</b>

NOT 24 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller 1-5 år från balansdagen	18 215	18 515
Förfaller mer än 5 år från balansdagen	32 250	-
<b>Redovisat värde långfristig del</b>	<b>50 465</b>	<b>18 515</b>
Kortfristig del	-	-
<b>Summa</b>	<b>50 465</b>	<b>18 515</b>

NOT 25 FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2023-12-31	2022-12-31
Fakturerade intäkter	-	703 522
Upparbetade intäkter	-	-651 130
<b>Fakturerad ej upparbetad intäkt</b>	<b>-</b>	<b>52 392</b>

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Löner och sociala avgifter	25 868	29 493
Förutbetalda intäkter	8 045	9 667
Räntekostnader	32 169	5 585
Fastighetsskatt	-	4 046
Övriga poster	79 186	80 300
<b>Summa</b>	<b>145 268</b>	<b>129 091</b>



NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	1 190 750	964 000
Andra långfristiga fordringar	-	814 000
Övriga fordringar	146 000	-
<b>Summa</b>	<b>1 336 750</b>	<b>1 778 000</b>
<i>Ställda säkerheter för övriga skulder och avsättningar</i>		
Andra långfristiga fordringar	19 370	16 741
<b>Summa</b>	<b>19 370</b>	<b>16 741</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Borgensåtaganden	126 300	77 592
<b>Summa</b>	<b>126 300</b>	<b>77 592</b>

**MODERBOLAGET**

NOT 28 REVISIONSARVODE

	2023	2022
<b>Mazars AB</b>		
Revisionsuppdraget	358	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
<b>Summa</b>	<b>358</b>	<b>-</b>

NOT 29 PERSONAL

Könsfördelning	Styrelse		VD och Ftgledning	
	2023	2022	2023	2022
Män	4	4	5	4
Kvinnor	1	1	4	4
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>8</b>

Inga anställda i moderbolaget



NOT 30 FINANSIELLA POSTER

	2023	2022
<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter från koncernbolag	49 869	11 084
Övriga ränteintäkter	42 423	22 775
<b>Summa</b>	<b>92 292</b>	<b>33 859</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader till koncernbolag	-763	-
Övriga räntekostnader	-88 271	-35 749
<b>Summa</b>	<b>-89 034</b>	<b>-35 749</b>

NOT 31 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2023	2022
Uppskjuten skatt	-	-23 363
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-23 363</b>

NOT 32 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	475 676	475 676
<b>Summa</b>	<b>475 676</b>	<b>475 676</b>

Företag	Org.nr	Säte	Redovisat värde	
			2023-12-31	2022-12-31
Granitor Property Development AB	556319-4249	Stockholm	316 058	316 058
Granitor Projects AB	556532-9926	Stockholm	35 582	35 582
Lyckos Concepts AB	559113-9760	Stockholm	50	50
Granitor Concepts AB	559028-1357	Stockholm	787	787
Granitor Real Estate AB	556825-7074	Stockholm	123 199	123 199
<b>Summa</b>			<b>475 676</b>	<b>475 676</b>



FÖRETAG	ANTAL		ANDEL
	andelar/aktier	Kapital	Röst
Granitor Property Development AB	250 000	100%	100%
Granitor Projects AB	1 020	100%	100%
Lyckos Concepts AB	50 000	100%	100%
Granitor Concepts AB	50 000	100%	100%
Granitor Real Estate AB	1 000	100%	100%

#### NOT 33 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	606 080	473 934
Årets utlåning	372 000	207 000
Årets återbetalning	-47 380	-74 854
<b>Redovisat värde</b>	<b>930 700</b>	<b>606 080</b>

#### NOT 34 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	814 000	654 000
Årets utlåning	55 000	631 000
Omklassificering	-146 000	-
Årets återbetalning	-723 000	-471 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>814 000</b>

#### NOT 35 EGET KAPITAL

Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### **Förslag till resultatdisposition:**

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	552 761 001
Årets resultat	-36 038 063
<b>Summa</b>	<b>516 722 938</b>

Styrelsen föreslår att:

I ny räkning överföres	516 722 938
<b>Summa</b>	<b>516 722 938</b>



#### NOT 36 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

---

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	1 391 700
Förfaller mer än 5 år från balansdagen	-	-
<b>Redovisat värde långfristig del</b>	<b>-</b>	<b>1 391 700</b>
Kortfristig del	1 076 700	-
<b>Summa</b>	<b>1 076 700</b>	<b>1 391 700</b>

#### NOT 37 STÄLLDA SÄKERHETER

---

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>		
Fordran koncernföretag	930 700	577 700
Andra långfristiga fordringar	-	814 000
Övriga fordringar	146 000	-
<b>Summa</b>	<b>1 076 700</b>	<b>1 391 700</b>

#### NOT 38 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

---

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp utan angiven förfallodag	-	74 185

#### NOT 39 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

---

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	5 221	4 500
<b>Summa</b>	<b>5 221</b>	<b>4 500</b>



## NOT 40 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtaganden	126 300	73 025
Borgensåtaganden till förmån för koncernföretag	180 236	267 859
<b>Summa</b>	<b>306 536</b>	<b>340 884</b>

## NOT 41 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.

Datum enligt signeringsverifikat



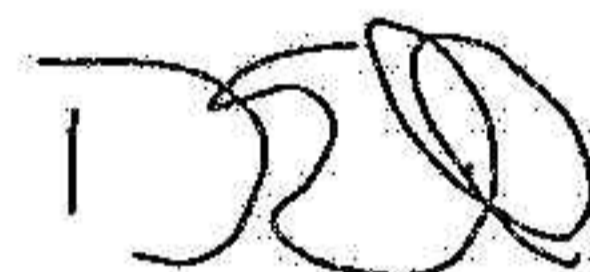
Magnus Skiöld  
Styrelseordförande



Roger Wikström



Lisa Dominguez Flodin



David Sundin

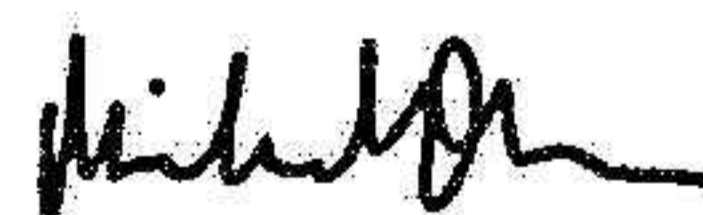


Peter Syrén  
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering i signeringsverifikat



Rose-Marie Östberg  
Auktoriserad revisor



Michael Olsson  
Auktoriserad revisor



## 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 2023, som ingår från sid 7 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 31 december 2023 och av dessas 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 7. 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 de 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 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 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 återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvarig 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 2023 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 revisionssed 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

# Verifikat

Transaktion 09222115557516099742

## Dokument

ÅR 2023 - Granitor Properties AB  
Huvuddokument  
41 sidor  
Startades 2024-04-25 10:07:19 CEST (+0200) av Thea  
Norräng (TN)  
Färdigställt 2024-04-30 10:24:20 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



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Magnus Skiöld'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Magnus Lars Erik Skiöld"  
Signerade 2024-04-25 10:20:14 CEST (+0200)

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



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Syrén'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER SYRÉN"  
Signerade 2024-04-25 17:27:30 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516099742

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Olof Roger Wikström"  
Signerade 2024-04-26 05:56:49 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lisa Camilla Dominguez Flodin"  
Signerade 2024-04-25 10:45:33 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Håkan Sundin"  
Signerade 2024-04-25 10:44:14 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-MARIE ÖSTBERG"  
Signerade 2024-04-26 07:39:17 CEST (+0200)



2024062007154

# Verifikat

Transaktion 09222115557516099742

Rose-Marie Östberg (RÖ2)  
Personnummer 6309033980  
rose-marie.ostberg@mazars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROS-MARIE ÖSTBERG"  
Signerade 2024-04-30 10:24:20 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MICHAEL OLSSON"  
Signerade 2024-04-26 08:10:00 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MICHAEL OLSSON"  
Signerade 2024-04-26 08:11:15 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>

