20230712064469

ÅRSREDOVISNING

för

JPB 16 i Lund AB

Org.nr. 556856-4032

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- noter 7
- underskrifter 10

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni. Resultatet regleras enligt styrelsens förslag. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-30
Ort och datum

Signatur
Roger Wikström
Namnförtydligande

Transaktion 09222115557493920377 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2

JPB 16 i Lund AB

Org.nr. 556856-4032

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Lund, Jöns Petter Borg 16. Fastigheten marknadsförs som en del av World Trade Center Lund.

Granitor-gruppen

JPB 16 i Lund AB ingår 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 etablerade i ett flertal olika länder. Under 2022 omsatte Granitor-gruppen sammantaget 9,7 miljarder kronor och sysselsatte 4 500 medarbetare.

Företagets säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	16 903	13 949	13 659	13 536	15 325
Res. efter finansiella poster	-796	-774	-1 130	-770	1 149
Balansomslutning	167 448	166 491	169 849	173 023	175 576
Soliditet (%)	0,29	0,26	0,06	0,05	0,05

Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till Granroc Properties Öresund AB, org.nr 556643-4360.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100	2	0	2
Erhållna aktieägartillskott		2 700		2 700
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		0	0	0
Årets förlust			-2 667	-2 667
Belopp vid årets utgång	100	2 702	-2 667	35

Transaktion 09222115557493920377 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2

20230712064470

JPB 16 i Lund AB

Org.nr. 556856-4032

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	2 701 849
årets förlust	-2 666 564
	35 285
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	35 285
	35 285

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.

Transaktion 09222115557493920377 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2

JPB 16 i Lund AB
Org.nr. 556856-4032

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		16 903	13 949
		16 903	13 949
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-5 485	-4 189
Övriga externa kostnader		-3 822	-3 740
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 155	-4 348
		-14 462	-12 277
Rörelseresultat		2 441	1 672
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1 552
Räntekostnader till koncernföretag		-3 241	-894
		-3 237	-2 446
Resultat efter finansiella poster		-796	-774
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar utöver plan		-24	-419
Erhållna koncernbidrag		0	2 973
Lämnade koncernbidrag		-2 199	-1 712
		-2 223	842
Resultat före skatt		-3 019	68
Skatt på årets resultat		352	-68
Årets resultat		**-2 667**	**0**

Transaktion 09222115557493920377 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2

20230712064711

JPB 16 i Lund AB
Org.nr. 556856-4032

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3	152 490	153 120
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 522	1 799
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	2 048
Summa materiella anläggningstillgångar		154 012	156 967
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	50	50
Fordringar hos koncernföretag	7	2 700	2 973
Uppskjuten skattefordran		1 137	850
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 887	3 873
Summa anläggningstillgångar		157 899	160 840
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3
Fordringar hos koncernföretag		7 354	3 973
Aktuell skattefordran		1 377	1 018
Övriga fordringar		395	509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		421	148
Summa kortfristiga fordringar		9 547	5 651
Kassa och bank			
Kassa och bank		2	0
Summa kassa och bank		2	0
Summa omsättningstillgångar		9 549	5 651
SUMMA TILLGÅNGAR		**167 448**	**166 491**

Transaktion 09222115557493920377 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2

JPB 16 i Lund AB
Org.nr. 556856-4032

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 702	2
Årets resultat		-2 667	0
Summa fritt eget kapital		35	2
Summa eget kapital		135	102
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		443	419
Summa obeskattade reserver		443	419
Långfristiga skulder	8		
Skulder till koncernföretag	9	158 955	159 421
Övriga skulder		393	393
Summa långfristiga skulder		159 348	159 814
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		678	400
Skulder till koncernföretag		953	953
Övriga skulder		382	342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 509	4 461
Summa kortfristiga skulder		7 522	6 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**167 448**	**166 491**

Transaktion 09222115557493920377 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2

NOTER

20230712064472

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Intäktsredovisning
Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar
Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärdet minskat med planenliga avskrivningar. Samtliga fastigheter värderas årligen till verkligt värde av extern oberoende värderingsman för att utröna om nedskrivningsbehov föreligger, se rubriken Nedskrivning.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-100
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

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.

Transaktion 09222115557493920377 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2

NOTER

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.

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

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

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 bolaget fastigheter.Bolagets fastigheter värderas till nedlagda kostnader alternativt verkligt värde, om detta understiger anskaffningsvärdet.

Då marknadsvärdet väsentligt överstiger det bokförda värdet på bolagets fastigheter, skulle först en dramatisk nedgång i marknadsvärdena påverka de redovisade värdena på bolagets fastigheter.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3 Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	176 900	174 134
Årets omf från pågående nyanläggning	4 177	2 766
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 077	176 900
Ingående avskrivningar	-23 780	-19 514
Årets avskrivningar	-4 807	-4 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 587	-23 780
Utgående redovisat värde	152 490	153 120
Verkligt värde	245 000	236 000

Transaktion 09222115557493920377 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2

NOTER

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 121	1 451
Årets investeringar	0	146
Årets omf från pågående nyanläggning	71	1 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 192	3 121
Ingående avskrivningar	-1 322	-1 241
Årets avskrivningar	-348	-81
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 670	-1 322
Utgående redovisat värde	1 522	1 799

I posten ingår ej avskrivningsbara tillgångar om 210 KSEK som avser konst.

Not 5 Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 048	453
Årets investering	2 308	5 885
Årets omf från pågående nyanläggning	-4 356	-4 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 048
Utgående redovisat värde	0	2 048

Not 6 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Business Center Hedvig Möllers gata AB		50 000	50	50
559108-4511	Stockholm	100,00%		
			50	50
Ingående anskaffningsvärde			50	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			50	50
Utgående redovisat värde			50	50

Not 7 Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 973	3 238
Erhållet koncernbidrag	0	2 973
Avgående	-2 973	-3 238
Tillkommande	2 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 700	2 973
Utgående redovisat värde	2 700	2 973

20230712064 73

Transaktion 09222115557493920377 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2

NOTER

Not 8	**Långfristiga skulder**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Amortering inom 2 till 5 år	4 203	3 810
	Amortering efter 5 år	155 145	156 004
		159 348	159 814

Not 9	**Ställda säkerheter**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Fastighetsinteckningar	127 000	127 000
	Summa ställda säkerheter	127 000	127 000

Not 10 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.
Övergripande koncernredovisning upprättas av Cordim Holding AB, 559134-9559, med säte i Stockholm.
Minsta koncernredovisning upprättas av Cordim Europe AB, 556622-8838, med säte i Stockholm.
Hållbarhetsrapport har upprättats av Granitor Holding AB org nr 559138-8912 med säte i Stockholm. Rapporten har upprättats gemensamt för Granitorgruppen. Dokumentet, Annual Review and Sustainability Report, finns tillgängligt för nedladdning på www.granitor.se.

Datum enligt signeringsverifikat

Magnus Skiöld
Ordförande

Roger Wikström

Peter Syrén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Mazars AB

Ros-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557493920377 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2

20230712064744

mazars

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i JPB 16 i Lund AB
Org. nr 556856-4032

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för JPB 16 i Lund AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av JPB 16 i Lund AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till JPB 16 i Lund AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Transaktion 09222115557493920377 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2

PRAXITY™ Empowering Business Globally

mazars

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 JPB 16 i Lund AB för år 2022 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 JPB 16 i Lund AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Mazars AB

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557493920377 Signerat MS, PS, RW, RÖ1, RÖ2 PRAXITY Empowering Business Globally

20230712064475

Verifikat

Transaktion 09222115557493920377

Dokument

956 JPB 16 i Lund AB ÅR+RB 2022
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2023-06-01 11:39:34 CEST (+0200) av Yusuf Abdulkadir (YA)
Färdigställt 2023-06-13 10:49:29 CEST (+0200)

Initierare

Yusuf Abdulkadir (YA)
Granitor Portfolio Management
Org. nr 559323-1797
yusuf.abdulkadir@granitor.se
+460720150023

Signerande parter

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Lars Erik Skiöld"
Signerade 2023-06-01 12:06:27 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER SYRÉN"
Signerade 2023-06-12 07:34:02 CEST (+0200)

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

BankID

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

BankID

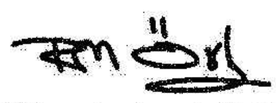
SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557493920377



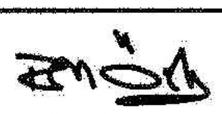
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Olof Roger Wikström"
Signerade 2023-06-01 13:52:25 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2023-06-13 10:42:14 CEST (+0200)

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

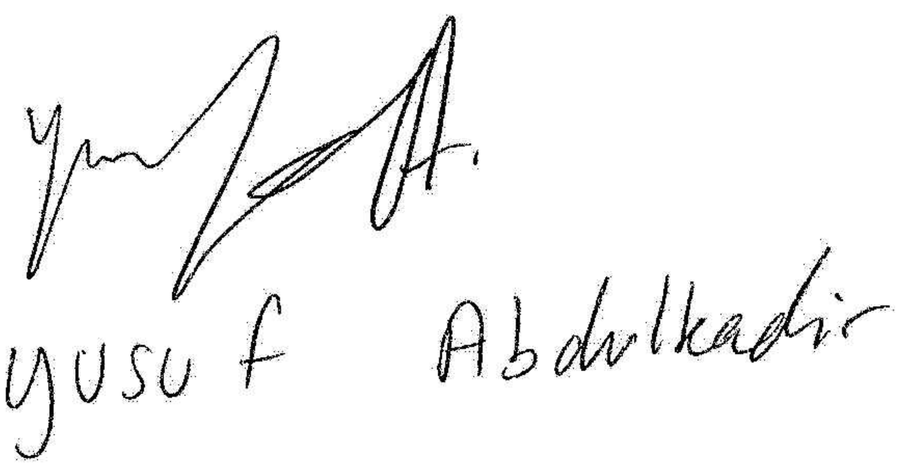




Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2023-06-13 10:49:29 CEST (+0200)

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

Kopians överensstämmelse med originalet intygas:



Yusuf Abdulkadir
072 015 0023



granitor | TOGETHER TO GET THERE

Årsredovisning 2022
Cordim Europe AB 556622-8838

Styrelsen och verkställande direktör för Cordim Europe AB får härmed avge
årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022



granitor | TOGETHER TO GET THERE

Innehåll

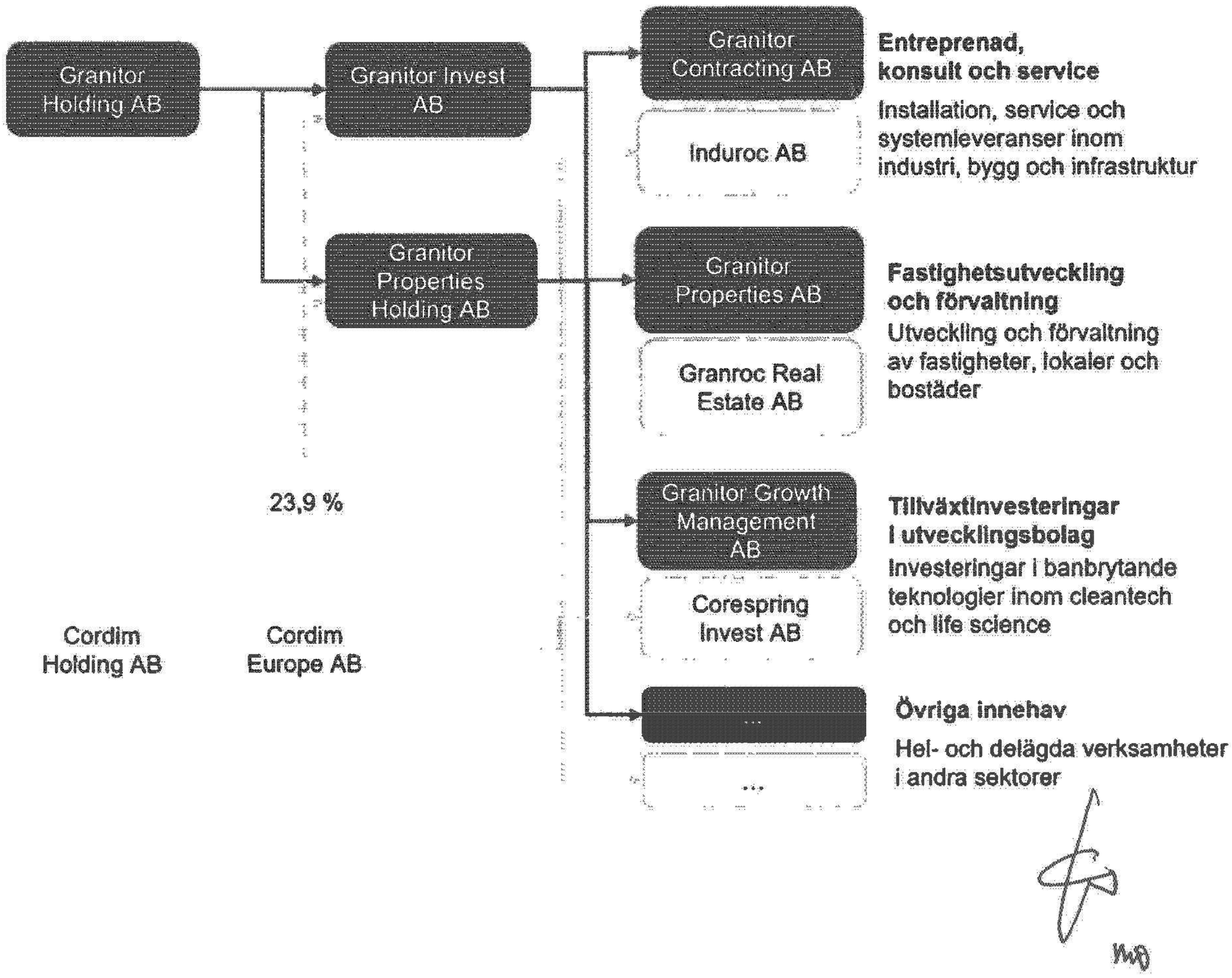
INNEHÅLL 2
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 3
KONCERNENS RESULTATRÄKNING (TKR) 11
KONCERNENS BALANSRÄKNING (TKR) 12
FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGNA KAPITAL (TKR) 14
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (TKR) 15
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TKR) 16
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TKR) 17
FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGNA KAPITAL (TKR) 18
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TKR) 19
NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER 20

Förvaltningsberättelse

Granitor-gruppen

Bolaget Cordim Europe 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 byggsektorn, fastighetsutveckling och förvaltning, samt tillväxtinvesteringar i utvecklingsbolag. Granitor-gruppens verksamhet utgår från Sverige, men är även via de olika dotterbolagen lokalt etablerad i ett flertal olika länder. Under 2022 omsatte Granitor-gruppen sammantaget 9.7 miljarder kronor och sysselsatte 4 500 medarbetare.

Nedanstående schema visar Granitor-gruppens olika affärsområden och ägarkoncernernas majoritetsinflytande. Bolaget Cordim Europe AB ingår i affärsområde Entreprenad, konsult och Service, Fastighetsutveckling och förvaltning samt Tillväxtinvesteringar i Utvecklingsbolag.



Cordim Europe AB verksamhet 2022

Under räkenskapsåret har Sverige och övriga världen sett en fortsatt påverkan från det krig som utspelar sig i Ukraina samt den följdpåverkan av att energipriserna ökat och sedan inneburit hög generell inflation och räntehöjningar under 2022. Cordim Europe har under året utvecklat sin position som en ansvarsfull industri- och samhällsutvecklare och med fokus på ansvarsfulla affärer fortsatt göra en positiv skillnad i balansen mellan ekonomisk-, ekologisk- och social hållbarhet. Vi är stolta över hur väl våra medarbetare lyckats prestera i tider som helt dominerats av konflikter och osäkerhet i världen samt därutöver konsekvenserna av Covid-19-pandemin och dess effekter på människor, ändrade arbetsmetoder och våra affärer i stort.

Det gångna året har återigen ställt ledarskapet på prov och vi har lagt mycket tid och utbildning för att stärka våra ledare samt att stärka det decentraliserade ledarskapet, medarbetarskapet och affärsmannaskapet i företagsgruppen.

2022 präglades precis som 2020 och 2021 av utmaningar och förändringar i marknaden i pandemins och krigets kölvatten. Samtidigt står industrin mitt i en stor omställning för att nå hållbarhetsmålen. Tack vare ett aktivt hållbarhetsarbete och ett stort medarbetarengagemang kan Granitor ändå sammanfatta 2022 som ett bra år.

Strukturerat hållbarhetsarbete

Ansvarsfulla affärer är en bärande del i vår företagskultur och för oss har det länge varit en självklarhet att alltid söka lösningar i denna anda. Det dagliga hållbarhetsansvaret bärs av alla medarbetare på Granitor, oavsett vem man är och var i organisationen man finns.

2016 startade vi arbetet med att systematisera koncernens hållbarhetsarbete för att uppnå en strategisk och trovärdig hållbarhetsredovisning och för att kunna redovisa enligt GRI (Global Reporting Initiative) standard. Redan tidigare präglades vårt dagliga arbete av hänsyn till olika hållbarhetsaspekter men en bättre struktur var behövlig för att alla på Granitor ska kunna se helheten och arbeta målmedvetet samt möta lagkraven på hållbarhetsredovisning.

2017 anslöt vi oss till UN Global Compact och reviderade vår hållbarhetspolicy. Vi fortsatte vårt metodiska arbete med väsentlighets- och intressentanalyser för att kunna identifiera och prioritera de viktigaste hållbarhetsfrågorna att arbeta vidare med. Genom dialogen med våra kärnintressenter kunde vi lyssna in vilka frågor de ansåg vara viktigast för oss att arbeta vidare med. Vi fokuserade även på att skapa grundstrukturen för en hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI:s riktlinjer.

Under 2018 fortsatte vi det strukturella arbetet med att sätta övergripande och koncerngemensamma mål som portföljbolagen i sin tur brutit ner och anpassat till sin verksamhet. Mätningarna inom miljöområdet påbörjades på mer strukturerat sätt inom valda områden och fortsatte under 2019.

Fokus för 2020 och 2021 har varit att jobba med en digital grundutbildning om ansvarsfulla affärer och Granitors uppförandekod. Utbildningen rullades ut med start i december 2020 och genomfördes i alla svensktalande verksamheter under våren 2021.

Fokus för 2022 har varit att inleda arbetet med en Nulägesanalys i våra bolag i syfte att ytterligare engagera alla medarbetare i det prioriterade arbetet med ansvarsfulla affärer. Säkerheten är en prioriterad fråga inom Granitor, inte minst för att många av våra medarbetare arbetar på farliga arbetsplatser, både på byggplatser och inom industrin. Som ett resultat av vårt långsiktiga säkerhetsarbete, genom bland annat den säkerhetsvecka som genomförs varje år sedan 2018, har vi markant sänkt olycksrisken. Sedan 2019 har vi sänkt vår frekvens av olycksfallsfrånvaro (LTIF) med ca 40% (från 9,4 till 5,7).

Alucrom är ett av bolagen inom Granitor-gruppen med högst energiförbrukning. Under 2022 har man gjort ett stort arbete för skapa förståelse för varför energiförbrukningen är så hög –och vad man kan göra för att minska denna. Utifrån energikartläggningar har Alucrom implementerat förändringar i sina flöden och har redan under året kunnat sänka sin energiförbrukning avsevärt

I 2022 års gruppgemensamma hållbarhetsredovisning redovisas ekonomiska, ekologiska och sociala parametrar. Hänvisning görs till ”Hållbarhetsredovisning för Granitor 2022”, vilken publiceras på www.granitor.se.

Vi har sex övergripande hållbarhetsmål för åren 2021–2023: hälsa, säkerhet och välmående; social inkludering; material och avfall; klimat och energi; affärsetik samt bolagsresultat. Målen har tagits fram utifrån dialog med våra främsta intressenter, varefter en prioritering av de mest väsentliga hållbarhetsaspekterna har gjorts.

Entreprenad, konsult och service – Induroc AB

Portföljen Induroc AB består huvudsakligen av bolag som levererar tjänster inom entreprenad, konsult och service för industri-, infrastruktur- och byggsektorn. Inom gruppen finns spetskompetens inom flera discipliner, vilket ger möjligheter till strategiska samarbeten inom portföljen.

Portföljens olika verksamheter är organiserade i bolag som i vissa fall har dotterbolag. Företagen erbjuder entreprenader samt service och underhåll framför allt till kunder inom industri-, energi-, bygg- och infrastruktursektorerna. Konsultverksamheten fokuserar på projektledning, ingenjörstjänster och utbildning inom underhåll till kunder inom energi-, industri- och byggsektorerna. I portföljen ingår följande enheter:

Metalock gruppen

I Metalock Engineering AB ryms ett antal Metalock-enheter som marknadsför sig gemensamt som Metalock Engineering. Tjänsteutbudet är mångfacetterat och omfattar förutom den klassiska reparationsmetoden ”Metalocking”, vilken en gång gav företagsgruppen dess namn, även egenutvecklade bearbetningskoncept för att utföra reparationer, renoveringar och haveriinsatser av tung mekanisk utrustning på plats i kundens anläggning. Inom ramen för detta ”på-plats” koncept utför man mekaniskt underhåll, service och reparationstjänster i kunders anläggningar över hela världen,

Verksamheten bedrevs under året med utgångspunkt från helägda dotterbolag i huvudsakligen Sverige, Tyskland, Storbritannien, Sydafrika, Frankrike, Förenade Arabemiraten och Saudiarabien samt även med lokala partners i Indien. De enskilda Metalock-bolagen har inbördes olika inriktning och specialiteter beroende på bemanning, historik och geografiskt läge. Genom utvecklad koordinering av Metalockbolagens olika kompetenser kan rätt resurssammansättning göras tillgänglig för varje enskilt uppdrag. Gemensamt för alla bolagen är emellertid att de besitter stor rörlighet för att med kort varsel kunna inställa sig och effektivt utföra uppdrag på plats hos en internationell kundkrets.

Omsättning ökade under 2022 och Metalock gruppen levererade en bra lönsamhet.

Nordic Mechanical Solutions AB (Tidigare Midroc Mechanical AB)

Nordic Mechanical Solutions AB utför kvalificerade installations- och underhållshållstjänster inom industriella rörsystem och mekaniska projekt på den nordiska marknaden. Bolaget utför underhållsstopp och revisioner i processindustrin och energianläggningar samt service och underhållstjänster inom mekanik, rör och stål. Tjänsterna omfattar även entreprenader och förtillverkning av industriella rörsystem och mekaniska projekt med tillhörande pumpar, ventiler med mera. Bolagets prioriterade uppdragsgivare finns inom branscherna Petrokemi, VA/Biogas, Energi, Stålindustri, Olja/gas, Förnybar energi, Life Science and Cementindustri.

Under 2022 har bolaget haft stort fokus på affärsprocessen, kontroll, uppföljning och genomförande av affärer. Bolaget har under året fortsatt att förbättra sin konkurrenskraft och marknadsposition. Bolagets tjänster bidrar till att öka livslängden på kundernas anläggningar och är en partner inom grön utveckling. Under 2023 satsar Nordic Mechanical Solutions på att bli stabilt lönsamma, säkerställa kompetensförsörjningen, miljöcertifiera bolaget samt att bredda sina tjänster till fler kunder och branscher.

Alucrom AB

Alucrom är Sveriges största entreprenör inom industriellt korrosionsskydd. Företaget har mycket lång erfarenhet av blästrings- och målningsarbeten och utför all slags rostskyddsmålning, industrimålning och övrig ytbehandling. Kunderna finns i ett brett spektrum av sektorer, såsom ståltillverkning, olja och gas, petrokemi, papper och massa, broar och annan infrastruktur samt inom fordonsindustrin. Via det polska dotterbolaget, Alucrom Polen, erbjuds industrikunder korrosionsskyddande behandlingsprogram utifrån tre fasta målningsanläggningar. Med särskild inriktning mot bilindustrin kan Alucrom Polen erbjuda sina kunder en hypermodern pulverlackeringsanläggning där målning sker helt utan utsläpp av kolväten.

Under 2022 har bolaget fortsatt processen med att konsolidera verksamheten till ett färre antal större produktionsenheter. Vidare togs beslut att investera i en ny stor produktionsanläggning i Göteborg, dit även huvudkontor och entreprenadverksamhetens stabsfunktion kommer att samlokaliseras. Genom den nya produktionsanläggningen, som kommer att invigas under 2023, breddar bolaget sina tjänster till en större kundgrupp. Satsningar på fler industrikunder i bolagets fasta anläggningar fortsätter.

Enter Ställningar AB (Tidigare Midroc Ställningar AB)

Enter Ställningar AB utför ställningsentreprenader för bygg- och industrisektorn samt tillhörande projektledning. Företaget verkar med utgångspunkt från lokaliseringar i Uddevalla och Göteborg men har under de senaste åren expanderat till nya områden. Idag har bolaget verksamhet i en stor del av västra och södra Sverige.

Under året har marknaden fortsatt att utvecklas i positiv riktning och bolaget har genomfört flera stora uppdrag vilket har resulterat i fortsatt stark tillväxt och resultatutveckling. Bolaget har under 2022 fortsatt förstärkt sin position på marknaden och till följd av en positiv tro på framtida tillväxt, gjort stora materielinvesteringar. Bolaget avyttrades i mars 2023, se mer under Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Rodoverken Group AB

Rodoverken utvecklar förstklassiga lagringslösningar för hållbar energi och processmedia i syfte att bidra till en bättre framtid för samhälle och industri. Bolaget har som ambition att kunna erbjuda de mest tillförlitliga, hållbara, konkurrenskraftiga och innovativa lösningarna. Den operativa delen av bolaget består av dotterbolaget Rodoverken AB, baserad i Sverige samt ett dotterbolag i Polen.

För att bygga tankar använder sig Rodoverken av den egenutvecklade "skruvbyggmetoden" som är unik i branschen och säkrar såväl svetskvalitet, arbetsplatssäkerhet som produktionseffektivitet. Kunderna finns främst inom energi-, massa- och petrokemisk industri.

Omsättningen för 2022 ökade med 13% jämfört med föregående år. Ökningen kan främst härledas till en försiktig återhämtning från Covid-19 effekter och minskade råvarupriser, då kunder tidigare, som en följd av ökade priser på material, avvaktat med att göra större investeringar. Bolaget har påverkats av låg omsättning pga. låg orderingång i kombination med höga verksamhetskostnader. Omstruktureringar har därför genomförts under verksamhet med syfte att skapa långsiktig lönsamhet. Bolaget har under senare delen av 2022 även sett en ökad efter frågan på energilagerlösningar och har haft en betydande orderingång under det fjärde kvartalet.

BAC Corrosion Control Ltd

BAC Corrosion Control i Storbritannien har en huvudsakligen internationell kundkrets till vilken man via ett omfattande agentnät säljer tjänster och produkter relaterade till korrosionskontrollsystem för pipelines, hamnar, offshoreanläggningar, kraftstationer, fartyg samt järnvägar.

Rådande globala situation i olje- och gassektorn påverkar bolagets marknad och utgör en stor utmaning med volymer och marginaler som pressas i takt med att fler leverantörer jagar allt färre projekt. Likväl har bolaget lyckats behålla en stark marknadsposition och levererat ett stabilt och bra resultat för 2022.

Aenigma AB

Aenigma leder komplexa energi-, industri- och byggprojekt, ofta med nya tekniska lösningar och miljön i fokus. Affären sker i form av konsultverksamhet och då med utgångspunkt från våra kontor i Solna, Göteborg, Lysekil, Avesta samt Stenungssund. Kundstrukturen är stabil, helt i enlighet med bolagets tradition med långsiktiga kundrelationer. Aenigma:s gedigna spetskompetens är mycket efterfrågad på marknaden, och är även ett viktigt kompetenstillskott till Granitors övriga bolag inom Contracting.

Under 2022 har Idhammar Produktion AB, som Aenigma förvärvade under 2019, fortsatt haft en stark utveckling. Idhammar tillför kompetens inom strategisk underhållsutveckling och Asset Management inom industri och infrastruktur, både vad gäller konsulttjänster och utbildning. Idhammar är branschledande och sysselsätter ett 25-tal konsulter som verkar över hela landet. Efterfrågan är stark på Idhammars tjänster och utbildningar, varvid omsättningen för andra året i rad har ökat med över 20%

För Aenigma kan 2022 betecknas som ett mellanår, då strukturåtgärder som belastar resultat har vidtagits, en ny strategi och affärsplan 2023-2025 är på plats och ett betydande fokus på att öka lönsamheten har präglat höstens arbete. Fokus på employer branding kommer fortsatt vara ett tema inom bolaget.

Fastighetsutveckling och förvaltning - Granroc Real Estate AB

Granroc Real Estate AB äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Öresundsregionen.

Den underliggande verksamheten inom Granroc koncernen är mycket stark. Under året har en ny fastighet, Regula 1 i Helsingborg, färdigställts och tillkommit i gruppens fastighetsportfölj. Fastigheten, som är nyproducerad och modern,

marknadsförs under varumärket World Trade Center och innehåller såväl kontor som hotell. Under 2022 har bolaget därmed haft tillväxt med tillkommande fastigheter i portföljen, ökad uthyrningsgrad, ökat driftöverskott och ökat driftnetto. Hyresmarknaden för kontor har under 2022 varit stabil och efterfrågan på nya lokaler har ökat efter pandemin. Granroc har lyckats väl med sin uthyrningsverksamhet, både när det gäller att utveckla och förändra befintliga hyresgäster, men också när det gäller nyuthyrning. Gruppens bolag har attraktiva och moderna fastigheter med rätt innehåll, inte minst under varumärket World Trade Center.

Tillväxtinvesteringar i Utvecklingsbolag – Corespring Invest AB

Portföljen "Investments" innehåller andelar i utvecklingsbolag med banbrytande idéer och stor potential. Fokus ligger på teknologiska innovationer som förenar god avkastning med ökad nytta på global nivå.

Corespring Invest AB, investerar i banbrytande bolag med global relevans. Huvuddelen av investeringarna inriktas på svenska bolag verksamma inom områdena Clean Tech och Life Science.

Investeringarna kan delas in i tre tydligt definierade kategorier:

- Riskkapitalinvesteringar i tidiga skeden av teknikutveckling där investeringsobjektet ännu inte har börjat generera kassaflöden (genom dotterbolaget Corespring New Technology AB)
- Investering av accelerationskapital i mer mogna investeringsobjektet med förutsättningar för snabbt tilltagande kassaflöden (direktinvesteringar via Corespring Invest AB)
- Rent finansiell allokering av kapital i obligationer och andra tillgångsslag med mycket låg risk (genom dotterbolaget Corespring Finance AB)

Det kanske främsta kännetecknet för portföljen är investeringarna i bolag med unika och världsförbättrande teknologier. Ungefär hälften av antalet portföljbolag klassificeras som Clean Tech-bolag, medan Life Science respektive övriga kategorier representerar varsin fjärdedel. Inom kategorin övriga investeringar dominerar investeringarna i IT-relaterade verksamheter. Knappt hälften av portföljens bolag är börsnoterade.

Högre inflationstakt, stigande räntor, fallande börser och det faktum att investerare i ökad utsträckning undviker risk har i synnerhet drabbat unga utvecklings- och tillväxtbolag av den kategori bolag som Corespring investerar i. Emellertid har det samlade värdet på portföljen klarat sig relativt väl; även om flera av de noterade bolagen fått se sina värderingar falla så har de onoterade innehavens värde ökat i ungefär samma storleksordning på aggregerad nivå. De underliggande verksamheterna har dessutom överlag fortsatt att uppvisa en gynnsam utveckling, vilket ger goda möjligheter till affärslogiska transaktioner när marknadens riskaptit återvänder. Ambitionen framåt är att agera som långsiktig ägare i de prioriterade innehaven, samtidigt som en eller ett par avyttringar, hänförliga till de mer mogna innehaven bedöms vara en realistisk målsättning för 2023.

Midroc Support AB

Midroc Support AB har fram till februari 2022 tillhandahållit lednings- och administrativa tjänster för Cordim-gruppen och Granitor-gruppen. Som ett led i den långsiktiga ägaröverenskommelsen har verksamheten i Midroc Support AB efter räkenskapsårets utgång (per 1 mars 2022) överlåtits till Granitor Portfolio Management AB som framgent tillhandahåller motsvarande tjänster till både Cordim och Granitor koncernerna.

Hackholmssund Konferens AB

Hackholmssund Konferens är en exklusiv mötesplats för svenskt och internationellt näringsliv. Hackholmssund erbjuder optimala förutsättningar för att lyckas med mötet. Avskilt, personligt och harmoniskt. Verksamheten har trots en svag inledning till följd av Covid-19 restriktioner, klarat sig bra jämfört med många konkurrenter.

Under 2022 färdigställdes den nybyggnation som påbörjades under 2021. Den nya delen med två paviljonger, 27 hotellrum, restaurang, lounge och konferensrum förväntas ge en mycket positiv effekt till driften av verksamheten från och med 2023, då kapaciteten i det närmaste fördubblas.

Försäljning och resultat

Koncernen har under åren 2018 – 2022 haft följande utveckling, belopp i MSEK

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 437	3 694	3 469	7 518	4 837
Resultat före skatt	126	132	322	2 375	552
Balansomslutning	6 424	6 617	8 303	8 995	6 946
Soliditet (inkl. ägarlån)	51%	49%	47%	49 %	37 %
Medeltalet anställda	1 335	1 474	1 677	1 768	1 672

Moderbolaget har under åren 2018-2022 haft följande utveckling, belopp i MSEK

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	64	1 689	369	1 862	216
Balansomslutning	4 674	5 018	3 249	3 968	2 345
Soliditet (inkl. ägarlån)	63%	59%	63%	61%	51%
Medeltalet anställda	-	-	-	-	-

Miljöpåverkan

Vissa av bolagen inom koncernen bedriver anmälnings- och tillståndspliktig verksamhet enligt lokal lagstiftning.

I Sverige bedrivs åtta anmälningspliktiga verksamheter enligt den svenska miljöbalken. Verksamheterna avser anläggningar för rostskyddsmålning.

Dessutom bedriver koncernen fyra anmälningspliktiga verksamheter i Polen enligt den polska motsvarigheten till den svenska miljöbalken samt anmälningspliktig verksamhet i Finland enligt den finska motsvarigheten till den svenska miljöbalken. Även dessa verksamheter avser rostskyddsmålning.

Exempel på verksamhet som har miljöpåverkan inom underliggande bolag, är tjänsteresor, materielleveranser, produktval och kontorslokaler. Vidare ser företagen inom Cordim Europe koncernen att HSEQ (hälsa, säkerhet, miljö och kvalitet) som en naturlig del av sin egen utveckling likväl som sina kunders.

Hållbarhet

Cordim Europe AB med sina ingående dotterbolag redovisar – tillsammans med Granitor Holding ABs ingående dotterbolag – sitt hållbarhetsarbete i en gemensam - och från respektive årsredovisning fristående - hållbarhetsrapport ”Hållbarhetsredovisning Granitor 2022” vilken publiceras på www.granitor.se

Framtida utveckling

Givet den nu aktuella omvärldssituationen som inneburit hög inflation och stigande räntor så får vi anta att det finns en risk att det påverkar tillväxten och även på sikt arbetsmarknaden. Vi kan således återigen konstatera att osäkerheten och oförutsägbarheten är mycket stor. Återfår vi inte tillbaka en stabilitet i kostnadsutvecklingen och därmed förutsättningar för fortsatt låga räntor så finns det en risk att det påverkar bostadsmarknaden och fastighetsmarknaden samt även industrin på ett betydande sätt. Intresset och möjligheterna för investeringar i nya projekt kommer dämpas. Sverige har starka statsfinanser och vi kommer säkerligen se fortsatta stödinsatser i form av bidrag, antingen som stöd för investeringar eller som stöd för konsumtion.

Vi strävar efter att våra verksamhetsbolag ska vara kunders och medarbetares förstahandsval genom att ta tillvara på styrkan i mångfald, fortsätta satsa på digitalisering och alltid göra ansvarsfulla affärer. Vi kan konstatera att vårt framgångskoncept, som innebär att vi i strategiska samarbeten och i en tidig dialog med våra kunder definierar hur vi ska arbeta tillsammans för att utveckla nya innovativa sätt att genomföra kundernas investerings- eller underhållsplaner, passar väl för de branscher i vilka vi är verksamma.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

Vi prioriterar arbetet med att identifiera risker såsom marknadsrisk (inklusive valutarisk, ränterisk och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Övergripande så hanterar vi dessa risker genom att samtliga resultatenheter i gruppen tre gånger per år genomför ett scenarioarbete för att i tid upptäcka förändringar i marknaden och göra korrigeringar i den egna verksamheten. I detta scenarioarbete ingår även att prognosticera likviditet och bedöma ränterisk. Vi delar in våra risker utifrån kategorier i linje med våra antagna strategier för ansvarsfulla affärer. För varje identifierad risk görs en bedömning av såväl sannolikhet som konsekvens för att få fram en risknivå: låg, medelhög eller hög. Därefter görs en analys och beslut tas om eventuella specifika åtgärder och tillhörande tidplaner. Varje affärsenhet är rustad att hantera sina specifika risker och möjligheter på lämpligaste sätt. Styrelsen i respektive koncernbolag följer upp incidenter och eventuella tvister minst varje tertial eller oftare om så krävs. För större projekt görs särskilda riskanalyser. Gällande projekt där annan valuta än SEK är involverat arbetar underliggande bolag med olika derivat för att säkra valutakurser. Exponering för valutarisker är begränsad. Koncernens svenska dotterbolag utför endast i mindre omfattning projekt med försäljning i utländsk valuta. De utländska dotterbolagen driver sina affärer i lokal valuta.

Vår ambition är att ständigt förbättra riskhanteringen och vi arbetar aktivt med exempelvis kunskapsutbyte och kompetensutveckling för att stärka våra enheter. En fördjupad redovisning av processen för att hantera risker och osäkerhetsfaktorer samt förteckning över identifierade, aktuella risker återfinns i Granitors gemensamma - och från årsredovisningen fristående - hållbarhetsrapport Hållbarhetsredovisning Granitor 2022, vilken publiceras på www.granitor.se.

Även om bolagen inom Cordim Europe står bra rustade inför framtiden finns samtidigt tydliga signaler om förändringar i konjunkturen på kort sikt och en avmattning inom vissa marknadssegment, exempelvis den privata byggmarknaden, vilket skapar osäkerhet om utvecklingen. Andra faktorer som skapar osäkerhet är utvecklingen avseende råvaru- och materialpriser (prisrisk) samt att det finns risk för materialbrist inom vissa områden. På Granitor följer vi utvecklingen i vår omvärld noga, samt arbetar nära både kunder, leverantörer och partners för att vid behov kunna hantera och anpassa våra verksamheter till förändrade förutsättningar. Våra decentraliserade och agila organisationer ser vi som en styrka för att snabbt agera på marknadsförändringar.

Diversifieringen både av tjänster och branscher gör att vi får en riskspridning avseende vår omsättning. Koncernen eftersträvar bästa möjliga kreditvärdighet på de underliggande bolagens motparter, och samverkan finns mellan bolagen att sprida information i det fall en motpart, trots kontroll, får en försämrad kreditvärdighet.

Höjda räntor under 2022 och fortsatt under 2023 innebär en osäkerhet avseende kostnaden för kapitalbindning i verksamheterna. På Granitor arbetar vi centralt med finansieringsfrågor för att effektivisera och därmed minska risken gällande likviditet och kassaflöden, för att kunna minimera ökade finansiella kostnader inom gruppen. Koncernens ränterisk är främst kopplad till räntebärande skulder i form av en checkkredit i Sverige, fastighetslån till rörlig ränta samt till viss utländsk belåning rörande checkkredit samt fastighetsrelaterade lån. Övriga skulder löper med fast ränta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Induroc AB har per 1 mars 2023 tecknat avtal med installationsföretaget Instalco om försäljning av bolaget Enter Ställningar AB. Tillträde skedde under mars 2023.

Personal

Att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare är prioriterade uppgifter för Cordim Europe med dotterbolag. Satsningen på personal, ledarskap och kärnvärden inom ramen för vår affärsskola har visat sig framgångsrik och fortsätter bland annat i avsikt att etablera och befästa bolagen inom gruppen bland de mest attraktiva och spännande arbetsplatserna.

Det handlar om att öka den individuella kompetensen och motivationen inom det egna området men också om att kunna arbeta i effektiva och högpresterande team där kundnytta och kvalitet ska vara i fokus. Inom Granitor Business School utbildas alla medarbetare, oavsett roll och befattning, och träningen ska återspegla den verklighet de befinner sig i. Utbildningen sker med hjälp av språk och verktyg som är helt anpassade efter Cordim Europes olika verksamheter.

Ägarförhållanden

Cordim Europe AB ägs till 100% av Cordim Holding AB, 559134-9559.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 942 810 164,55
Årets resultat	8 785 713,56
Summa	**2 951 595 878,11**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	750 000 000,00
I ny räkning överföres	2 201 595 878,11
Summa	**2 951 595 878,11**

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

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Koncernens Resultaträkning (tkr)

	Not	2022	2021
Nettoomsättning	3	**2 437 039**	**3 693 574**
Förändring av varulager		5 037	18 667
Övriga rörelseintäkter	4	20 176	62 086
Råvaror och förnödenheter		-577 244	-1 758 521
Övriga externa kostnader	5, 6	-812 791	-906 758
Personalkostnader	7	-859 324	-918 762
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-127 801	-125 809
Nedskrivningar av omsättningstillgångar		-	-3 147
Övriga rörelsekostnader		-1 035	-6 715
Andelar av intresseföretags och gemensamt styrda företags resultat		29 028	44 300
Rörelseresultat		**113 085**	**98 915**
Finansiella poster	8		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgång		7 717	42 831
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57 279	31 456
Räntekostnader och likande resultatposter		-53 751	-39 956
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**124 330**	**133 246**
Erhållna koncernbidrag		1 250	-
Lämnade koncernbidrag		-	-957
Resultat före skatt		**125 580**	**132 289**
Skatt	9	-80 880	27 116
ÅRETS RESULTAT		**44 700**	**159 405**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		43 298	161 042
Innehav utan bestämmande inflytande		1 402	-1 637
		44 700	**159 405**

Koncernens Balansräkning (tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	10	5 594	9 797
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	7 722	4 161
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	2 277 713	1 910 635
Anläggningsfastigheter	13	205 221	208 070
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	270 163	231 721
Inventarier, verktyg och installationer	15	31 767	36 904
Pågående nyanläggningar	16	132 934	381 723
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	128 835	109 693
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	598 466	600 160
Fordringar hos koncernbolag	19	4 509	3 259
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	20	1 414 217	1 414 222
Andra långfristiga fordringar	21	44 476	25 621
Uppskjuten skattefordran	22	73 075	140 853
Summa anläggningstillgångar		**5 194 692**	**5 076 819**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		38 246	31 661
Varor under tillverkning		4 827	16 976
Färdiga varor och handelsvaror		15 565	14 390
		58 638	**63 027**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		501 866	370 282
Fordringar hos koncernbolag		-	45
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 284	19 553
Fordringar hos närstående bolag		850	456
Övriga fordringar		81 800	86 113
Upparbetad ej fakturerad intäkt	23	129 846	84 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	83 850	56 253
		800 496	**617 433**
Kassa och bank		369 804	859 683
Summa omsättningstillgångar		**1 228 938**	**1 540 143**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 423 630**	**6 616 962**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		3 233 321	3 054 604
Annat eget kapital inkl årets resultat		66 807	177 984
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**3 300 228**	**3 232 688**
Innehav utan bestämmande inflytande		7 516	5 764
Summa eget kapital		**3 307 744**	**3 238 452**
Avsättningar			
Pensioner och liknande förpliktelser	25	62 759	52 882
Övriga avsättningar	26	68 788	86 751
Summa avsättningar		**131 547**	**139 633**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27, 33	1 714 163	1 679 407
Skulder till koncernbolag	29	481 393	658 995
Övriga långfristiga skulder	30	6 241	15 874
Summa långfristiga skulder		**2 201 797**	**2 354 276**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27, 33	38 568	16 926
Utnyttjad checkräkningskredit	27, 33	20 658	-
Skulder till aktieägare	28	-	35 644
Förskott från kunder		1 903	5 198
Fakturerad ej upparbetad intäkt	31	74 887	28 010
Leverantörsskulder		197 042	181 084
Skulder till koncernbolag		289	-
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		9 804	10 931
Skulder till närstående bolag		1 021	66
Skatteskulder		6 537	19 815
Övriga kortfristiga skulder		99 662	70 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	332 171	516 734
Summa kortfristiga skulder		**782 542**	**884 601**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 423 630**	**6 616 962**

Förändring av koncernens egna kapital (tkr)

	Aktie Kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid föregående års ingång 2021-01-01	100	3 554 604	**3 554 704**	7 674	**3 562 378**
Vinstdisposition enligt årsstämma					
Utdelning till aktieägarna		-500 000	**-500 000**	-	**-500 000**
Transaktion med minoriteten		-	**-**	-1 447	**-1 447**
Årets omräkningsdifferens		16 942	**16 942**	1 174	**18 116**
Årets resultat		161 042	**161 042**	-1 637	**159 405**
Belopp vid föregående års utgång 2021-12-31	**100**	**3 232 588**	**3 232 688**	**5 764**	**3 238 452**

	Aktie Kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	100	3 232 588	**3 232 688**	5 764	**3 238 452**
Inbetalt för optioner		645	**645**	-	**645**
Årets omräkningsdifferens		23 597	**23 597**	350	**23 947**
Årets resultat		43 298	**43 298**	1 402	**44 700**
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	**100**	**3 300 128**	**3 300 228**	**7 516**	**3 307 744**

Koncernens Kassaflödesanalys (tkr)

	2022	2021
Löpande verksamheten		
Nettoresultat	44 700	159 405
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	127 801	128 956
Realisationsvinster (-) och förluster (+)	-5 761	-57 089
Andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	-29 028	-44 300
Avsättningar för pensioner	9 203	738
Övriga avsättningar	-18 697	-15 839
Erhållna (-) resp. lämnade (+) koncernbidrag	-1 250	957
Uppskjuten skatt	67 031	-42 817
	149 299	**-29 394**
Förändring av rörelsekapital		
Investeringar i omsättningsfastigheter, netto	-	110 660
Ökning (-) resp. minskning (+) av varulager	4 389	-25 641
Ökning (-) resp. minskning (+) av rörelsefordringar	-183 063	-503 991
Ökning (+) resp. minskning (-) av rörelseskulder	-82 771	-1 658
	-261 445	**-420 630**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-67 446**	**-290 619**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-4 955	-4 132
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-261 927	-409 263
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-18 850	-216 539
Investering i intressebolag	-25 090	-23 932
Utdelning från intresseföretag och gemensamt styrda företag	35 850	59 750
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar	-	372
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	9 541	33 519
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	7 455	97 130
Försäljning av nettotillgångar	3 457	53 487
Försäljning av intressebolag	-	7 821
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-254 519**	**-401 787**
Finansieringsverksamheten		
Nettoförändring av checkkredit	20 658	-10 007
Upptagande av externa lån	56 398	166 162
Utdelning	-	-500 000
Lån från (+) / Amortering till (-) ägare	-35 644	-285 516
Lån från (+) / Amortering till (-) koncernbolag	-176 599	504 236
Förändring övriga långfristiga skulder	-9 633	-9 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-174 788**	**-135 117**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-496 753**	**-827 523**
Likvida medel vid årets början	859 683	1 681 310
Årets kassaflöde	-496 753	-827 523
Kursdifferens i likvida medel	6 874	5 896
Likvida medel vid årets slut	**369 804**	**859 683**
Likvida medel består av:		
Banktillgodohavanden	369 804	859 683
	369 804	**859 683**
Erhållen ränta	35 793	10 780
Betald ränta	51 081	40 111
Betald skatt	27 127	2 782

granitor | TOGETHER TO GET THERE

Moderbolagets Resultaträkning (tkr)

	Not	2022	2021
Nettoomsättning		-	-
Övriga externa kostnader	33, 34	-1 028	-300
Rörelseresultat		**-1 028**	**-300**
Finansiella poster	36		
Resultat från andelar i koncernbolag		-	1 839 572
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		35 850	59 750
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 672	9 697
Räntekostnader och likande resultatposter		-1 992	-111
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**71 502**	**1 908 608**
Erhållna koncernbidrag		1 250	-
Lämnade koncernbidrag		-9 194	-219 746
Resultat före skatt		**63 558**	**1 688 862**
Skatt	37	-54 772	43 355
ÅRETS RESULTAT		**8 786**	**1 732 217**

Moderbolagets Balansräkning (tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	38	1 324 685	1 324 685
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	39	43 182	43 182
Fordringar hos koncernbolag	40	1 715 364	1 560 712
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	41	1 414 222	1 414 222
Uppskjuten skattefordran	42	-	54 772
Summa anläggningstillgångar		**4 497 453**	**4 397 573**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 580	4 540
		31 580	**4 856**
Kassa och bank		145 248	615 222
Summa omsättningstillgångar		**176 828**	**620 078**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 674 281**	**5 017 651**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	43		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
		100	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 942 810	1 210 592
Årets resultat		8 786	1 732 218
		2 951 595	**2 942 810**
Summa eget kapital		**2 951 695**	**2 942 910**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	46	1 623 267	1 798 124
Koncernkonto hos dotterbolag		-	240 675
Summa långfristiga skulder		**1 623 267**	**2 038 799**
Kortfristiga skulder			
Utnyttjad checkräkningskredit	44	20 653	-
Skulder till aktieägare	45	-	35 644
Leverantörsskulder		163	299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		78 503	-
Summa kortfristiga skulder		**99 319**	**35 943**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 674 281**	**5 017 651**

Förändring av moderbolagets egna kapital (tkr)

	Aktie Kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid föregående års ingång 2021-01-01	100	1 710 592	**1 710 692**
Vinstdisposition enligt årsstämma			
Utdelning till aktieägarna		-500 000	**-500 000**
Årets resultat		1 732 217	**1 732 217**
Belopp vid föregående års utgång 2021-12-31	**100**	**2 942 810**	**2 942 910**

	Aktie Kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	100	2 942 810	**2 942 910**
Årets resultat		8 786	**8 786**
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	**100**	**2 951 595**	**2 951 695**

Moderbolagets kassaflödesanalys (tkr)

	2022	2021
Löpande verksamheten		
Nettoresultat	8 786	1 732 217
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster (-) och förluster (+)	-	-889 572
Erhållna (-) resp. lämnade (+) koncernbidrag	7 944	219 746
Utdelning	-	-753 102
Uppskjuten skatt	54 772	-43 355
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) resp. minskning (+) av rörelsefordringar	-26 724	-4 430
Ökning (+) resp. minskning (-) av rörelseskulder	78 368	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**123 146**	**261 504**
Investeringsverksamheten		
Lån till (-) / Amortering från (+) koncernbolag	-154 652	218 304
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-154 652**	**218 304**
Finansieringsverksamheten		
Nettoförändring av checkkredit	20 653	-
Lån från (+) / Amortering till (-) ägare	-35 644	-285 516
Lån från (+) / Amortering till (-) koncernbolag	-423 477	601 438
Utbetald utdelning	-	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-438 468**	**-184 078**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-469 974**	**295 730**
Likvida medel vid årets början	615 222	343 125
Årets kassaflöde	-469 974	272 097
Likvida medel vid årets slut	**145 248**	**615 222**
Likvida medel består av:		
Banktillgodohavanden	145 248	615 222
	145 248	**615 222**
Erhållen ränta	33 076	8 267
Betald ränta	1 992	111
Betald skatt	-	-

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

NOT 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Cordim Europe AB med organisationsnummer 556622-8838 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Telegrafgatan 6, 169 03 Solna.

Moderföretag i den största och minsta koncernen som Cordim Europe AB är dotterföretag till är Cordim Holding AB, org.nr. 559134-9559, med säte i Stockholm.

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

Redovisningsvaluta

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de dotterföretag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens eget kapital som tillkommit efter förvärvet. Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver delas upp i eget kapital och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt hänförlig till årets bokslutsdispositioner ingår i årets resultat. Den uppskjutna skatteskulden har redovisats som avsättning, medan resterande del tillförts koncernens eget kapital. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver har beräknats till 20,6%. De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten. Överstiger anskaffningsvärdet för andelarna efter denna värdering, redovisas mellanskillnaden som 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. Vid omräkning av utländska dotterföretag används dagskursmetoden. Detta innebär att balansräkningarna omräknas efter balansdagens valutakurser och att resultaträkningarna omräknas efter periodens genomsnittskurser. De omräkningsdifferenser som därvid uppkommer förs direkt mot koncernens eget kapital.

Innehav utan bestämmande inflytande

Koncernen behandlar transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Den andel av tillgångar och skulder inkl. goodwill som tillhör innehav utan bestämmande inflytande har värderats med utgångspunkt från koncernens anskaffningsvärde vid rörelseförvärvet. Vid förvärv från innehav utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehav utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital. När moderföretaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterföretag, anses samtliga delar avyttrade och den vinst eller förlust som uppstår vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapital 11, 12 eller 15, med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

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. Avyttras delar i ett intresseföretag så att betydande inflytande inte längre föreligger, anses samtliga andelar som avyttrade och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen.

Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapital 11 eller kapital 12 med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde. I moderbolaget redovisas andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag 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.

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.

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 och derivatinstrument, vilka inte utgör en del i ett säkringsförhållande som redovisas enligt reglerna för säkringsredovisning, redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Kortfristiga skulder, vilka förväntas bli reglerade inom 12 månader, redovisas till nominellt belopp.

Säkringsredovisning

Målet att försöka neutralisera valutaeffekterna vid transaktioner i olika valutor uppnås med hjälp av valutaterminer. I de fall villkoren för säkringsredovisning är uppfyllda värderas fordran eller skulden till terminskurs. Terminspremien periodiseras över säkringsinstrumentets löptid.

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 fördelas jämnt över hyresperioden. Ersättning för utförda konsulttjänster redovisas i de perioder som tjänsterna utförs. I tillverkande enheter redovisas intäkterna vid leverans. Intäkter vid försäljning av omsättningsfastigheter och förvaltningsfastigheter redovisas när för båda parter bindande avtal tecknats.

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.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

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

Förvaltningsfastigheter

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

Låneutgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Goodwill	5 - 10 år
Övriga immateriella anläggningstillgångar	5 - 10 år
Inventarier	5 - 10 år
Maskiner	5 - 10 år
Anläggningsfastigheter	20 - 50 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. Koncernens fastigheter värderas till nedlagda kostnader alternativt verkligt värde, om detta understiger anskaffningsvärdet.

Då marknadsvärdet väsentligt överstiger det bokförda värdet på koncernens fastigheter, skulle först en dramatisk nedgång i marknadsvärdena påverka de redovisade värdena på koncernens fastigheter.

Övriga noter

Koncernen

NOT 3 FÖRDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Sverige	1 680 054	2 828 253
Övriga marknader	756 985	865 321
Summa	**2 437 039**	**3 693 574**

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Offentliga bidrag	-	-
Övriga rörelseintäkter	20 176	41 451
Summa	**20 176**	**41 451**

NOT 5 LEASINGAVGIFTER

	2022	2021
Periodens operationella leasingavgifter	75 324	63 963

Leasingavgifter förfaller enligt följande

	2022	2021
Inom ett år	54 034	49 927
Senare än ett år men inom fem år	84 484	79 764
Senare än fem år	6 100	2 412
Summa	**144 618**	**132 103**

Ett leasingavtal är ett avtal enligt vilket en leasegivare på avtalade villkor under en avtalad period ger en leasetagare rätt att använda en tillgång i utbyte mot betalning. Leasing avser hyresintäkter avseende business centers som bedrivs i gruppens förvaltningsfastigheter, fordon och andra materiella tillgångar.

NOT 6 REVISIONSARVODEN

	2022	2021
Mazars AB		
Revisionsuppdraget	5 407	4 545
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	395	428
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	**5 802**	**4 973**

Med revisorsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

NOT 7 PERSONAL

Medeltal anställda

	2022		2021	
	Anställda	Varav män	Anställda	Varav män
Sverige	587	87%	632	83%
Norge	36	100%	42	100%
Tyskland	155	85%	148	83%
Storbritannien	92	85%	88	88%
Frankrike	13	100%	16	100%
Polen	354	83%	448	81%
Sydafrika	40	88%	46	89%
Indien	24	100%	25	100%
SaudiArabien	18	100%	12	100%
Dubai	10	100%	10	100%
Ryssland	6	100%	7	86%
Summa	**1 335**	**86%**	**1 474**	**84%**

Företagsledning och styrelse - könsfördelning

	Styrelse		VD o Ftgledning	
	2022	2021	2022	2021
Män	30	30	60	59
Kvinnor	3	3	13	18
Summa	**33**	**33**	**73**	**77**

Löner och ersättningar

	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och ersättningar	27 058	417 545	27 593	456 142
Varav tantiem	3 695	15 372	5 940	14 602

Sociala kostnader

	2022		2021	
	Pensions-kostnader	Övriga kostnader	Pensions-kostnader	Övriga kostnader
Styrelse och VD	11 708	5 361	9 203	5 803
Övriga anställda	32 426	85 287	47 706	105 595
Summa	**44 134**	**90 648**	**56 909**	**111 398**

NOT 8 FINANSIELLA POSTER

	2022	2021
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgång		
Övriga ränteintäkter	706	6 377
Utdelning	1 250	-
Reavinst	5 761	36 454
Summa	**7 717**	**42 831**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	4 246	130
Ränteintäkter från intresseföretag	31 547	8 267
Övriga finansiella intäkter	3 706	17 526
Valutakursvinster	17 780	5 533
Summa	**57 279**	**31 456**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	-51 170	-33 206
Övriga finansiella kostnader	-866	-1 113
Valutakursförluster	-1 715	-5 637
Summa	**-53 751**	**-39 956**

NOT 9 SKATTEKOSTNAD

	2022	2021
Aktuell skatt	-13 849	-15 701
Uppskjuten skatt	-67 031	42 817
Summa	**-80 880**	**27 116**
Skillnaden mellan koncernens skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter		
Resultat före skatt	125 584	132 298
Teoretisk skatt 20,6%	-25 870	-27 253
Avvikande skattesats i utländska dotterbolag	-1 069	-893
Permanenta skillnader		
Ej avdragsgilla kostnader	-4 872	-12 649
Ej skattepliktiga intäkter	22 065	60 863
Utnyttjat underskottsavdrag	6 981	7 763
Ändring värdering underskott	-79 021	-
Ej aktivering av årets underskott	-	-391
Övrigt	-278	-1 599
Justeringar tidigare år	1 184	1 275
Summa	**-80 880**	**27 116**

NOT 10 GOODWILL

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 577	50 371
Årets omräkningsdifferenser	288	206
Summa	**50 865**	**50 577**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-40 780	-34 743
Årets avskrivningar	-4 431	-5 892
Årets omräkningsdifferenser	-60	-145
Summa	**-45 271**	**-40 780**
Redovisat värde	**5 594**	**9 797**

NOT 11 ÖVRIGA IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 749	11 869
Årets investeringar	4 955	4 132
Årets försäljningar/utrangeringar	-13	-565
Årets omräkningsdifferenser	780	313
Summa	**21 471**	**15 749**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-11 588	-10 126
Årets avskrivningar	-1 510	-1 398
Årets försäljningar/utrangeringar	13	193
Årets omräkningsdifferenser	-664	-257
Summa	**-13 749**	**-11 588**
Redovisat värde	**7 722**	**4 161**

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 191 634	2 270 865
Årets investeringar	-	11 871
Årets omföring från pågående nyanläggning	426 373	673 273
Årets sålda bolag	-	-764 375
Summa	**2 618 007**	**2 191 634**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-280 999	-309 350
Årets avskrivningar	-59 295	-59 633
Årets sålda bolag	-	88 682
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-698
Summa	**-340 294**	**-280 999**
Redovisat värde	**2 277 713**	**1 910 635**

Enligt utförda värderingar under maj 2022 utgör koncernens fastighetsvärde 3 265 000 KSEK (3 049 000)

NOT 13 ANLÄGGNINGSFASTIGHETER

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	754 767	828 785
Årets investeringar	973	323
Årets omföring från pågående nyanläggning	-	1 479
Årets sålda bolag	-3 195	-60 275
Årets försäljningar/utrangeringar	-10 028	-24 435
Årets omräkningsdifferenser	23 707	8 890
Summa	**766 227**	**754 767**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-546 697	-549 091
Årets avskrivningar	-6 768	-3 068
Årets sålda bolag	-	7 684
Årets försäljningar/utrangeringar	2 040	552
Årets omräkningsdifferenser	-9 581	-2 774
Summa	**-561 006**	**-546 697**
Redovisat värde	**205 221**	**208 070**

Not 14 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	734 355	716 487
Årets investeringar	74 292	77 974
Årets omföring från pågående nyanläggning	1 546	1 211
Årets försäljningar/utrangeringar	-16 945	-76 688
Årets omräkningsdifferenser	31 250	15 371
Summa	**824 498**	**734 355**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-502 634	-515 623
Årets avskrivningar	-43 288	-42 889
Årets försäljningar/utrangeringar	16 833	67 100
Årets omräkningsdifferenser	-25 246	-11 222
Summa	**-554 335**	**-502 634**
Redovisat värde	**270 163**	**231 721**

NOT 15 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	487 300	494 405
Årets investeringar	6 772	4 650
Årets omföring från pågående nyanläggning	932	6 342
Årets sålda bolag	-	-14 932
Årets försäljningar/utrangeringar	-4 817	-5 222
Årets omräkningsdifferenser	5 413	2 057
Summa	**495 600**	**487 300**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-450 396	-453 032
Årets avskrivningar	-12 571	-13 900
Årets sålda bolag	-	12 878
Årets försäljningar/utrangeringar	3 607	5 221
Årets omräkningsdifferenser	-4 473	-1 563
Summa	**-463 833**	**-450 396**
Redovisat värde	**31 767**	**36 904**

NOT 16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	381 723	753 271
Årets investeringar	179 922	316 888
Årets omföring från pågående nyanläggning	-428 883	-684 748
Årets sålda bolag	-	-3 818
Årets försäljningar/utrangeringar	-407	-45
Årets omräkningsdifferenser	579	175
Summa	**132 934**	**381 723**
Redovisat värde	**132 934**	**381 723**

NOT 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Redovisat enligt kapitalandelsmetoden	2022	2021
Ingående balans	109 693	124 083
Årets investeringar (inkl. aktieägartillskott)	25 090	43 221
Årets försäljningar	-	-7 821
Årets sålda bolag	-	-35 951
Årets utdelning	-35 850	-59 750
Årets resultatandelar	29 028	44 300
Omrubricering	-1 152	-
Årets valutakursdifferens	2 026	1 611
Utgående balans	**128 835**	**109 693**

Specifikation av utgående balans		Ägd andel	Org.Nr	Säte
Granitor Invest AB	72 706	24%	556615-2491	Stockholm
Nilsson Special Vehicles AB	1 014	21%	556649-5734	Laholm
Granitor Properties Holding AB	47 354	24%	559323-1805	Stockholm
Lamera AB	0	47%	556673-2581	Västra Frölunda
Promore Pharma AB	7 761	35%	556639-6809	Stockholm
Summa	**128 835**			

NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2022	2021
Redovisat värde vid årets ingång	600 160	405 410
Inköp, emissioner och försäljningar under året	-1 694	197 250
Årets sålda bolag	-	-2 500
Summa	**598 466**	**600 160**

NOT 19 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2022	2021
Redovisat värde vid årets ingång	3 259	4 216
Nyutlåning och amortering under året	1 250	-957
Redovisat värde	**4 509**	**3 259**

NOT 20 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2022	2021
Redovisat värde vid årets ingång	1 414 222	84 093
Årets sålda bolag	-	-9 543
Nyutlåning och amortering under året	-5	1 339 672
Redovisat värde	**1 414 217**	**1 414 222**

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2022	2021
Redovisat värde vid årets ingång	25 621	424 920
Årets sålda bolag	-	-339 580
Nyutlåning och amortering under året	18 855	-59 719
Redovisat värde	**44 476**	**25 621**

NOT 22 UPPSKJUTEN SKATT

	2022	2021
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets början	140 853	121 280
Årets kostnad (-) / intäkt (+)	-67 031	42 817
Årets sålda bolag	-	-23 765
Valutakursdifferens	-747	521
Redovisat värde	**73 075**	**140 853**
Temporära skillnader återfinns i följande poster		
Materiella anläggningstillgångar	746	12 270
Skattemässiga underskottsavdrag	77 045	148 340
Avgår skulder		
Materiella anläggningstillgångar	-4 716	-11 015
Obeskattade reserver	-	-8 742
Redovisat värde	**73 075**	**140 853**

Skattemässiga underskottavdrag uppgår per den 31 december 2022 till 701 879 tkr (720 099)
Samtliga underskottsavdrag löper utan tidsbegränsning. Av de skattemässiga underskottsavdragen har 374 005 tkr (720 099) värderats

NOT 23 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

Beloppet utgörs av upparbetade intäkter utöver fakturerade intäkter i pågående projekt på balansdagen.

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022	2021
Upplupna intäkter	44 611	5 564
Förutbetalda hyror	12 383	11 319
Övriga poster	26 856	39 370
Summa	**83 850**	**56 253**

NOT 25 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER

	2022	2021
Vid årets början	52 882	63 173
Årets avsättning	13 778	4 592
Utbetalda pensioner	-2 699	-3 238
Årets upplösning	-2 225	-1 029
Årets sålda bolag	-	-11 323
Övrigt	349	413
Valutakursdifferens	674	294
Vid årets slut	**62 759**	**52 882**

NOT 26 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	2022	2021
Vid årets början	86 751	123 073
Årets avsättning	10 608	18 469
Amortering	-23 552	-22 865
Årets upplösning	-5 391	-11 443
Årets sålda bolag	-	-21 139
Övrigt	-362	-
Valutakursdifferens	734	656
Vid årets slut	**68 788**	**86 751**

NOT 27 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2022	2021
Förfallotidpunkt 2 - 5 år från balansdagen	1 711 670	1 675 887
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	2 493	3 520
Summa	**1 714 163**	**1 679 407**
Långfristig del	1 714 163	1 679 407
Kortfristig del	59 226	16 926
Summa	**1 773 389**	**1 696 333**

Beviljad checkkredit uppgår till 100 000 tkr, varav utnyttjad 20 653 tkr (0).

NOT 28 SKULDER TILL AKTIEÄGARE

	2022	2021
Övriga ägarlån	-	35 644
Summa	**-**	**35 644**
Kortfristig del	-	35 644
Summa	**-**	**35 644**
Ingående balans	35 644	321 160
Årets amorteringar	-35 644	-285 516
Summa	**0**	**35 644**

NOT 29 SKULDER TILL KONCERNBOLAG

	2022	2021
Utan angiven förfallodag	481 393	658 995
Summa	**481 393**	**658 995**

NOT 30 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2022	2021
Förfallotidpunkt 2 - 5 år från balansdagen	5 290	14 530
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	951	1 344
Summa	**6 241**	**15 874**

NOT 31 FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

Beloppet utgörs av fakturerade intäkter utöver upparbetade intäkter i pågående projekt på balansdagen.

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021
Löner och sociala avgifter	107 703	121 719
Räntekostnader	89	-
Förutbetalda intäkter	36 824	25 588
Fastighetsskatt	14 353	11 676
Övriga poster	173 202	357 751
Summa	**332 171**	**516 734**

NOT 33 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2022	2021
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 724 214	1 651 609
Företagsinteckningar	500	500
Summa	**1 724 714**	**1 652 109**
Ställda säkerheter för övriga skulder och avsättningar		
Övriga panter	37 680	8 026
Summa	**37 680**	**8 026**
Eventualförpliktelser		
Övriga borgensförbindelser	332	514

Moderbolaget

NOT 34 REVISIONSARVODEN

	2022	2021
Mazars AB		
Revisionsuppdraget	205	-
Summa	**205**	**-**

För föregående år har detta fakturerats ett annat bolag i koncernen.

NOT 35 PERSONAL

Företagsledning och styrelse - könsfördelning

	Styrelse		VD o Ftgledning	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Män	3	6	3	3
Kvinnor	3	-	3	3
Summa	**6**	**6**	**6**	**6**

NOT 36 FINANSIELLA POSTER

	2022	**2021**
Resultat från andelar i koncernföretag		
Erhållen utdelning	-	950 000
Reavinst	-	889 572
Summa	**-**	**1 839 572**
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		
Erhållen utdelning	35 850	59 750
Summa	**35 850**	**59 750**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	1 342	-
Ränteintäkter från koncernbolag	965	-
Ränteintäkter från intresseföretag	30 769	8 267
Valutakursvinster	5 596	1 430
Summa	**38 672**	**9 697**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	-1 661	-111
Räntekostnader till koncernbolag	-331	-
Summa	**-1 992**	**-111**

NOT 37 SKATTEKOSTNAD

	2022	**2021**
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-54 772	43 355
Summa	**-54 772**	**43 355**
Skillnaden mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter		
Resultat före skatt	63 558	1 688 862
Teoretisk skatt 20,6%	-13 093	-347 905
Permanenta skillnader		
Ej skattepliktiga intäkter	7 385	391 260
Utnyttjat underskottsavdrag	5 725	-
Ändrad värdering underskott	-54 772	-
Summa	**-54 772**	**43 355**

NOT 38 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2022	2021
Belopp vid årets ingång	1 324 685	1 641 683
Utdelning (sak)	-	133 102
Årets försäljningar	-	-450 100
Belopp vid årets utgång	**1 324 685**	**1 324 685**

Specifikation av utgående balans	**Bokfört värde**	**Ägd andel**	**Org.Nr**	**Säte**
Cordim Portfolio AB	1 099 181	100%	556366-0033	Stockholm
Induroc AB	92 302	100%	556687-4888	Stockholm
Corespring Invest AB	100	100%	556949-3991	Stockholm
Granroc Real Estate AB	133 102	100%	556622-8580	Malmö
Summa	**1 324 685**			

NOT 39 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2022	2021
Ingående balans	43 182	19 250
Årets investeringar (inkl. aktieägartillskott)	-	23 932
Utgående balans	**43 182**	**43 182**

Specifikation av utgående balans	**Bokfört värde**	**Ägd andel**	**Org.Nr**	**Säte**
Granitor Invest AB	19 250	23,9%	556615-2491	Stockholm
Granitor Properties Holding AB	23 932	23,9%	559323-1805	Stockholm
Summa	**43 182**			

NOT 40 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2022	2021
Redovisat värde vid årets ingång	1 560 712	1 159 016
Nyutlåning och amortering under året	154 652	401 696
Redovisat värde	**1 715 364**	**1 560 712**

NOT 41 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2022	2021
Redovisat värde vid årets ingång	1 414 222	74 550
Nyutlåning och amortering under året	-	1 339 672
Redovisat värde	**1 414 222**	**1 414 222**

NOT 42 UPPSKJUTEN SKATT

	2022	2021
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets början	54 772	11 417
Årets kostnad (-) / intäkt (+)	-54 772	43 355
Redovisat värde	**0**	**54 772**
Temporära skillnader återfinns i följande poster		
Skattemässiga underskottsavdrag	-	54 772
Redovisat värde	**-**	**54 772**

Skattemässiga underskottavdrag uppgår per den 31 december 2022 till 238 090 tkr (265 883)
Samtliga underskottsavdrag löper utan tidsbegränsning. Av de skattemässiga underskottsavdragen har 0 tkr (265 883) värderats

NOT 43 EGET KAPITAL

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 942 810 164,55
Årets resultat	8 785 713,56
Summa	**2 951 595 878,11**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	750 000 000,00
I ny räkning överföres	2 201 595 878,11
Summa	**2 951 595 878,11**

Antalet aktier uppgår till 1 000 stycken med ett kvotvärde om 100 kr

NOT 44 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Beviljad checkkredit uppgår till 100 000 tkr, varav utnyttjad 20 653 tkr (0).

NOT 45 SKULDER TILL AKTIEÄGARE

	2022	2021
Övriga ägarlån	-	35 644
Summa	**-**	**35 644**
Kortfristig del	-	35 644
Summa	**-**	**35 644**
Ingående balans	35 644	321 160
Årets amorteringar	-35 644	-285 516
Summa	**0**	**35 644**

NOT 46 SKULDER TILL KONCERNBOLAG

	2022	2021
Utan angiven förfallodag	1 623 267	1 798 124
Summa	**1 623 267**	**1 798 124**

NOT 47 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2022	2021
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser för koncernbolag	1 691 969	1 652 000

Stockholm 2023-04-27

Christer Wikström
Styrelseordförande

Pernilla Börjesson

David Sundin

Liselotte Jernberg Bate

Lisa Dominguez Flodin

Roger Wikström
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-27

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

Rose-Marie Österberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Cordim Europe AB
Org. nr 556622-8838

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Cordim Europe AB för år 2022.

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 2022 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.

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.

PRAXITY
Empowering Business Globally

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 Cordim Europe AB för år 2022 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.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2023-04-27

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad Revisor

PRAXITY™
Empowering Business Globally