

ÅRSREDOVISNING

för

Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

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	8

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

Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

Företaget skall ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt äga, utveckla och förvalta fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Granitor-gruppen

Bolaget Granitor Real Estate Holding Alfa AB ingår i Granitor-gruppen. Som en del av Granitor-gruppen marknadsförs alla bolag som ägs av Granitor Holding AB samt alla bolag som ägs av Cordim Holding AB. Som samhälls- och industriutvecklare återfinns Granitor-gruppens verksamheter inom tre huvudområden; entreprenad, konsult och service inom industri- och byggsektor, fastighetsutveckling och förvaltning, samt tillväxtinvesteringar i utvecklingsbolag. Granitor-gruppens verksamhet utgår från Sverige, men är via de olika dotterbolagen lokalt etablerad i ett flertal olika länder. Under 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	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	689	19 328	-13	-517	-2 004
Balansomslutning	31 821	31 132	43 590	42 792	43 426
Soliditet (%)	100,00	100,00	27,04	27,55	28,31

Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterbolag till Granitor Real Estate AB, Org. nr 556825-7074 med säte i Stockholm.

Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

Förändringar i eget kapital

2023071206606

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50	11 741	19 341	31 082
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		19 341	-19 341	0
Årets vinst			689	689
Belopp vid årets utgång	<hr/> 50	<hr/> 31 082	<hr/> 689	<hr/> 31 771

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst 31 082 376

årets vinst 689 305

31 771 681

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres 31 771 681

31 771 681

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

Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-35	-13
Övriga rörelsekostnader		0	-261
		<u>-35</u>	<u>-274</u>
Rörelseresultat		-35	-274
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-21	19 491
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		745	111
		<u>724</u>	<u>19 602</u>
Resultat efter finansiella poster		689	19 328
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	13
		<u>0</u>	<u>13</u>
Resultat före skatt		689	19 341
Årets resultat		<u>689</u>	<u>19 341</u>

Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2022-12-31

2021-12-31

2

0

13

0

13

0

13

10 132

11 199

21 663

19 897

26

23

31 821

31 119

31 821

31 119

31 821

31 132

2023071206607

Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2022-12-31

2021-12-31

50

50

50

50

31 082

11 741

689

19 341

31 771

31 082

31 821

31 132

31 821

31 132

Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar, avsättningar och skulder

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

Inkomstskatt

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

Granitor Real Estate Holding Alfa AB

Org.nr. 556989-1376

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13	6 779
Koncernbidrag	0	13
Avgående	-13	-6 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	13
Utgående redovisat värde	0	13

Not 3 Koncernförhållanden

Övergripande koncernredovisning upprättas av Granitor Holding AB, org nr 559138-8912 och minsta koncernredovisning av Granitor Properties AB, 556752-7196.

Hållbarhetsrapport har upprättats av Granitor Holding AB org nr 559138-8912 med säte i Stockholm.

Rapporten har upprättats gemensamt för Granitor-gruppen. Dokumentet, Annual Review and Sustainability Report, finns tillgängligt för nedladdning på www.granitor.se.

Datum enligt signeringsverifikat



Magnus Skiöld

Ordförande



Peter Syrén

Verkställande direktör



Roger Wikström

Vår revisionsberättelse har angivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Mazars AB



Ros-Marie Östberg

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Granitor Real Estate Holding Alfa AB
Org. nr 556989-1376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granitor Real Estate Holding Alfa AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Granitor Real Estate Holding Alfa 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 resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Granitor Real Estate Holding Alfa AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Granitor Real Estate Holding Alfa 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Granitor Real Estate Holding Alfa 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.

Revisorers 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.

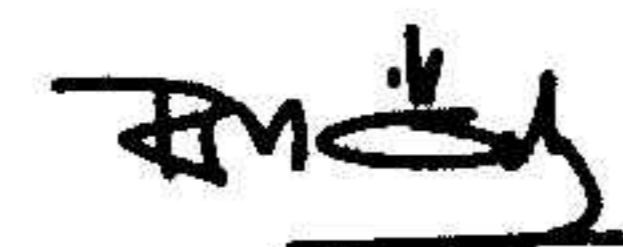
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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



Verifikat

Transaktion 09222115557494818127

Dokument

981 Granitor Real Estate Holding Alfa AB ÅR+RB 2022

Huvuddokument

10 sidor

Startades 2023-06-15 09:50:41 CEST (+0200) av Yusuf

Abdulkadir (YA)

Färdigställt 2023-06-26 20:43:07 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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Magnus Lars Erik Skiöld"

Signerade 2023-06-15 09:53:17 CEST (+0200)

Peter Syrén (PS)

Personnummer 7308204192

peter.syren@granitor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER SYRÉN"

Signerade 2023-06-26 06:29:26 CEST (+0200)

Roger Wikström (RW)

Personnummer 196511056654

roger.wikstrom@granitor.se



Ros-Marie Östberg (RÖ1)

Personnummer 6309033980

rose-marie.ostberg@mazars.se



Verifikat

Transaktion 09222115557494818127

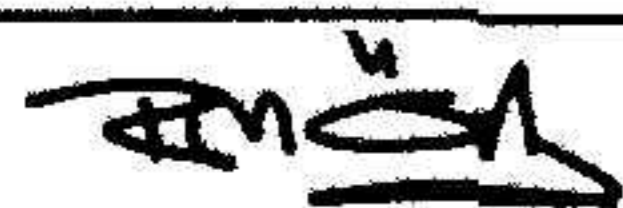


Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Olof Roger Wikström"
Signerade 2023-06-15 12:07:03 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2023-06-26 20:36:29 CEST (+0200)


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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2023-06-26 20:43:07 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

